

Concept

dd 20 februari 2024

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2023306601/CS

Heden, negentwintig februari tweeduizend vierentwintig, verschenen voor—
mij, [REDACTED], notaris gevestigd te —

Meierijstad: _____

1. [REDACTED], geboren te —

[REDACTED] op [REDACTED], _____

werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 5492 BA Sint—
Oedenrode, Hertog Hendrikstraat 7, te dezen handelend als schriftelijk —

gevolmachtigde van: _____

[REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] —

[REDACTED] [REDACTED], wonende te [REDACTED]

[REDACTED], gehuwd met [REDACTED], _____

die op zijn beurt handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van —

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Grabo** —

Onroerend Goed B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, _____

kantoorhoudende te 1075 EN Amsterdam, Brachthuiserstraat 3 H, —

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel —

onder nummer: 33143646; _____

Grabo Onroerend Goed B.V., hierna te noemen: "verkoper"; en _____

2. [REDACTED], geboren te —

[REDACTED] op [REDACTED], _____

werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 5492 BA Sint—
Oedenrode, Hertog Hendrikstraat 7, te dezen handelend als schriftelijk —

gevolmachtigde van: _____

de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Son en Breugel**, _____

gevestigd te Son en Breugel, kantoorhoudende te 5691 AL Son en —

Breugel, Raadhuisplein 1; _____

hierna te noemen: "koper". _____

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: _____

KOOP _____

Verkoper en koper hebben op drieëntwintig november tweeduizend _____ drieëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna – te vermelden registergoed. _____

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst". _____

LEVERING _____

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, – die hierbij aanvaardt: _____

OMSCHRIJVING REGISTERGOED _____

de bedrijfsruimte met ondergrond en verder toebehoren gelegen te **5694 NH Son en Breugel, van den Elsenstraat 36**, kadastraal bekend gemeente – **Son en Breugel, sectie D, nummer 3808** ter grootte van zeventwintig are en vijfenvijftig centiare (27 a 55 ca), _____

hierna te noemen: "het verkochte". _____

KOOPPRIJS _____

De koopprijs van het verkochte is: [REDACTED] _____ ([REDACTED]). _____

WOONPLAATSKEUZE _____

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient – te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor – de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de _____ bewaarder van deze akte. _____

VOLMACHT TOT VERKOOP _____

Van gemelde volmachtverlening van Grabo Onroerend Goed B.V. blijkt uit – een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden _____ gehecht en waarvan mij, notaris, genoegzaam is gebleken. _____

VOLMACHT _____

De volmacht tot vertegenwoordiging van de Gemeente Son en Breugel met – betrekking tot het verrichten van buitengerechtelijke rechtshandelingen, _____ voorzover deze betreffen het passeren van notariële akten, werd door de _____ burgemeester van de Gemeente Son en Breugel aan alle medewerkers van – SVN Notarissen verleend bij akte houdende volmacht op dertig mei _____

tweeduizend drieëntwintig verleden voor mij, notaris. _____

VOORGAANDE VERKRIJGING _____

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de _____
 inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare _____
 Registers op twee augustus tweeduizend vier, in Register Hypotheken 4, in _____
 deel 40221 nummer 25, van het afschrift van een akte van levering, _____
 inhoudende kwijting voor de koopsom, op dertig juli tweeduizend vier voor _____
 een waarnemer van _____, destijds notaris te Ede, verleden. _____

OVERDRACHTSBELASTING _____

Wegens de levering van het verkochte is (met inachtneming van het hierna _____
 onder 'fiscale verklaringen' bepaalde) overdrachtsbelasting verschuldigd. De _____
 overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. _____

KWIJTING _____

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de _____
 koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een _____
 kwaliteitsrekening ten name van SVN Notarissen te Meierijstad, ter _____
 uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst. _____

Verkoper kwiteert koper voor die betaling. _____

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST _____

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de _____
 koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de _____
 koopovereenkomst, waaronder: _____

Artikel 1 _____

Kosten _____

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor _____
 rekening van koper. _____

Artikel 2 _____

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat _____

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die: _____
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, of aan _____
 welke vernietiging dan ook; _____
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of _____
 inschrijvingen daarvan; _____
 - c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten, behoudens eventuele _____
 erfdienstbaarheden, van welke er aan verkoper geen bekend zijn; _____
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; _____

- e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, _____
 behoudens de in deze akte vermelde. _____
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de —
 feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt. _____

Artikel 3 _____

Baten en lasten, risico _____

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten —
 voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. _____

De zakelijke lasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen op—
 basis van de gegevens van het jaar tweeduizend drieëntwintig. _____

Artikel 4 _____

Titelbewijzen en bescheiden _____

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als —
 bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover —
 verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. _____

Artikel 5 _____

Aanspraken _____

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper
 bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde—
 aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van
 derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, _____
 aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het—
 verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele —
 premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover
 deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige _____
 vrijwaring gehouden is. _____

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te—
 bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die —
 rechten kunnen worden uitgeoefend. _____

Artikel 6 _____

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen _____

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die _____
 voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden—
 kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de
 geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. _____

Artikel 7Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

1. Koper is bekend met de aanwezige verontreiniging in de onroerende zaak.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
3. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

Artikel 8Extra bepalingen uit de koopovereenkomst

In de koopovereenkomst is het volgende opgenomen, woordelijk luidende: *"Koper is bekend met de aanwezige verontreiniging in de onroerende zaak die beschreven is in het rapport van het bodemonderzoek door Oranjewoud, de dato 06 mei 2003. Een kopie van dit rapport is aan partijen ter hand gesteld. De conclusies en aanbevelingen zullen als bijlage aan deze koopovereenkomst worden gehecht."*

en

"Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Op 8 september 2017 is door LCA een asbestinventarisatierapport opgesteld. Koper heeft hiervan een afschrift ontvangen en deze is als bijlage bij deze koopovereenkomst bijgevoegd. Koper accepteert alle aansprakelijkheid en kosten met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in en aan de onroerende zaak."

en

"Koper heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de onroerende zaak samen met de makelaar uitgebreid te inspecteren. Koper heeft wel op eigen gelegenheid de onroerende zaak bezichtigd en verklaard voldoende onderzoek te hebben uitgevoerd."

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, dat de onroerende zaak mogelijk (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-

tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak—
bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig
zijn voor een normaal gebruik als winkelruimte met magazijn, dit voor ———
rekening en risico van koper komt. —————

Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij —
het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in —
de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) ———
onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt." —————

en

"Koper is er mee bekend dat buurman aan de zuidwestzijde huisnr. 34A de —
strook grond tussen zijn perceelsgrens en de bebouwing van de onroerende
zaak in gebruik heeft. Deze strook is indicatief aangegeven op de in de ———
bijlage (7) opgenomen kadastrale kaart. Met betrekking tot dit gebruik, zijn —
tussen verkoper en buurman geen afspraken vastgelegd. De buurman heeft—
aangegeven dat hij met de nieuwe eigenaar in overleg wil, om dit gebruik —
voort te zetten." —————

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de ———
koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van —
kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor ———
zover deze nog van kracht kunnen zijn. —————

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE

OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de —
koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking —
hebben, zijn thans uitgewerkt. —————

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog —
op een ontbindende voorwaarde beroepen. —————

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

In genoemde titel van aankomst wordt geen melding gemaakt van bekende —
erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. —

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Verkoper en koper komen hierbij het volgende overeen: —————

A. Omschrijving kwalitatieve verplichting

Verkoper en koper zijn bij gemelde koopovereenkomst overeengekomen dat
koper vijf kalenderjaren, gerekend vanaf de onderhavige —————

eigendomsoverdracht, geen winkel mag exploiteren met een gelijksoortig assortiment als Boerenbond en Pets Place in of bij het verkochte.

In verband met het vorenstaande onthoudt koper zich tot achtentwintig februari tweeduizend negenentwintig derhalve van:

1. het exploiteren van een winkel met een gelijksoortig assortiment als Boerenbond en Pets Place in of bij het verkochte;
2. het door een ander exploiteren van een winkel zoals hiervoor genoemd, in of bij het verkochte.

Werking artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek

Deze kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gaat (gaan) over op degenen die het verkochte onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het betreffende registergoed verkrijgen.

B. Boeteregeling

Als koper dan wel zijn/haar rechtsopvolger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het betreffende registergoed de kwalitatieve verplichting niet nakomt en - na daartoe bij exploitatie of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de overtreder ten behoeve van de benadeelde partij een direct opeisbare boete verschuldigd groot () én een direct opeisbare boete van () voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de benadeelde partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de overtreder te vorderen.

C. Kettingbeding

Koper verbindt zich, hetgeen verkoper aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van (), deze bepaling en de hiervoor onder A. en B. opgenomen bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de verkoper (of diens rechtsopvolger(s)) op te leggen, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van deze aan te nemen. Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden

wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, — opstal of vruchtgebruik. _____

KETTINGBEDING _____

Voorts worden de hiervoor onder “Vestiging kwalitatieve verplichting” — vermelde verplichtingen tevens aan koper opgelegd als kettingbedingen ten — laste van koper en diens rechtsopvolger(s) en ten behoeve van verkoper en — diens rechtsopvolger(s), mitsdien onder de verplichting van de koper en — diens rechtsopvolger(s) om bij enige vervreemding onder bijzondere titel de — in dit kettingbeding bepaalde, voor zover nodig, aan zijn rechtverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze verplichtingen en — het onderhavige kettingbeding wederom op te leggen aan diens _____ rechtsopvolger(s). _____

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische — overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden — wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, — opstal of vruchtgebruik. _____

Voor elke overtreding van een of meer van deze verplichtingen verbeurt de — overtreder na behoorlijke ingebrekestelling een direct opeisbare boete groot — [REDACTED] ([REDACTED]), zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is. Dit beperkt de benadeelde partij overigens niet in de bevoegdheid tot het — instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van overtreder te vorderen. _____

ENERGIELABEL _____

Verkoper heeft het definitieve energielabel van het verkochte aan koper ter — beschikking gesteld. _____

VOLMACHT _____

Partijen verklaren volmacht te geven aan alle medewerkers van het — notaris kantoor waaraan ik, notaris, verbonden ben om namens hen: _____

1. de afstand door de hypotheekhouder(s) van het (de) hypotheekrecht(en), hetwelk (welke) thans nog ten laste van anderen dan koper, op het — onderwerpelijke registergoed, mocht(en) zijn ingeschreven, bij nader op — te maken notariële akte aan te nemen; en _____
2. al datgene te doen wat voor de juiste tenaamstelling van vorenbedoeld — registergoed en/of de kadastrale omschrijving daarvan na de aanbidding

ter inschrijving van deze akte ten kantore van de Dienst voor het _____
 kadaster en de openbare registers nodig mocht blijken te zijn. _____

AAN TE HECHTEN STUKKEN _____

Aan de onderhavige akte zullen de navolgende stukken worden gehecht: _____

- koopovereenkomst; _____
- volmacht tot verkoop; _____
- besluit Gemeente Son en Breugel. _____

FISCALE VERKLARINGEN _____

Partijen garanderen elkander over en weer de juistheid van de door ieder van hen hierna afgelegde fiscale verklaringen. _____

Door of namens de desbetreffende partij worden de navolgende fiscale _____
 verklaringen afgelegd: _____

- a. verkoper verklaart dat het verkochte geen registergoed in de zin van _____
 artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968 is; _____
- b. voor de berekening van de overdrachtsbelasting verklaarden de koper _____
 bij deze een beroep te doen op de vrijstelling als bedoeld in de Wet _____
 Belastingen van Rechtsverkeer, op grond van artikel **15 lid 1 sub c** van _____
 de wet aangezien terzake van deze overdracht omzetbelasting _____
 verschuldigd is; _____
- c. ter zake van de heffing van overdrachtsbelasting wordt woonplaats _____
 gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte; _____
- d. ter zake van de in deze akte beschreven verkrijging van registergoed is _____
 aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag van **NIHIL**; _____
- e. voor zover er roerende zaken zijn meegeleverd is daar geen waarde aan _____
 toegekend. _____

SLOT AKTE _____

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Sint-Oedenrode, op de datum, in _____
 het hoofd van deze akte vermeld. _____

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. _____

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan hen opgegeven en _____
 toegelicht. De comparanten hebben verklaard van de inhoud van de akte te _____
 hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. _____

Onmiddellijk na beperkte voorlezing van de akte is deze door de _____
 comparanten en mij, notaris, ondertekend. _____

De ondertekening door mij, notaris, is geschied om _____