



SVN Notarissen
Postbus 75
5490 AB Sint-Oedenrode
tel.: 0413-47 49 44

1

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2023306601/CS

Heden, negentwintig februari tweeduizend vierentwintig, verschenen voor –
mij, [REDACTED], notaris gevestigd te _____
Meerijstad: _____

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], wonende te 1 [REDACTED] _____
[REDACTED], gehuwd met mevrouw [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 zevenentwintig are
en vijfenvijftig centiare (27 a 55 ca), _____
hierna te noemen: "het verkochte". _____

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: _____
(_____).

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 mr. O. van de Vliet, 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 KOOVEREENKOMST

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 7 —

Bodemonderzoek/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 (vloe)stoffen aanwezig. —
3. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. —

Artikel 8 —

Extra 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 modeltekst 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 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 exploit 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 [REDACTED] ([REDACTED]) én een —
direct opeisbare boete van [REDACTED] ([REDACTED]) 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

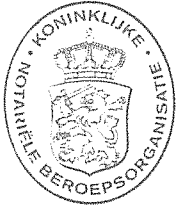
Koper verbindt zich, hetgeen verkoper aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van [REDACTED] ([REDACTED]), deze bepaling en de hiervoor onder A. en B. opgenomen bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde, beperkt gerechtigde of 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 notariskantoor 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 aanbieding 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 *negentien en dertig minuten*.
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT





KOOPOVEREENKOMST VOOR BEDRIJFS-ONROERENDGOED

Model koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2019). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

Grabo Onroerend Goed B.V., gevestigd te Amsterdam, aan de Brachthuiserstraat 3 H (1075 EN), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer: 33143646,

vertegenwoordigd door: [REDACTED] geboren op: [REDACTED]
legitimatie: [REDACTED],

hierna (samen) te noemen “verkoper”,

B. Koper(s)

Gemeente Son en Breugel, gevestigd te Son, aan de Raadhuisplein 1 (5691 AL),

vertegenwoordigd door: **Mevr. S. M. Bruijnen – Otters**, geboren op: 04 januari 1972, legitimatie: [REDACTED],

hierna (samen) te noemen “koper”.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als “partijen”.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 1.

Paraaf verkoper(s):

[REDACTED]

Paraaf koper(s):

[REDACTED]



Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop.

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met **commerciële ruimte** / opstal en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode) **van den Elsenstraat 36 (5694 NH) te Breugel,**
- kadastraal bekend gemeente **Son en Breugel, sectie D, no. 3808,**
- groot **27a 55ca,**

hierna te noemen: "de onroerende zaak".

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt [redacted] zegge

Over de koopsom van de onroerende zaak is ~~wel~~ **geen*** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen.

artikel 2 Kosten, overdrachts- en omzetbelasting.

2.1 De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachts- en omzetbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper** ~~/verkoper*~~. De notaris wordt aangewezen door **koper** ~~/verkoper*~~.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 2.

Paraaf verkoper(s): [redacted]

Paraaf koper(s): [redacted]



Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper ~~wel~~ ~~niet~~* uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belasting van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Koper zal op basis van artikel 15 lid 1 onder c van WBR een beroep doen op vrijstelling in het kader van overdrachtsbelasting.

artikel 3 Betaling.

3.1 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

3.2 Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.

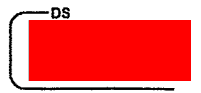
3.3 Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 3.

Paraaf verkoper(s):

A redacted signature area for the seller, consisting of a red box with a small 'ds' icon in the top left corner.

Paraaf koper(s):

A redacted signature area for the buyer, consisting of a red box with a small 'ds' icon in the top left corner.



3.4 Indien verkoper voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 4.1 de economische eigendom aan koper overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

artikel 4 Eigendomsoverdracht.

4.1 De akte van levering zal gepasseerd worden op **29 februari 2024** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **SVN Notarissen** gevestigd te **Sint-Oedenrode**, hierna verder te noemen notaris.

4.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

~~4.3 Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.~~

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **1 december 2023** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van [REDACTED] zegge

[REDACTED]. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 4.

Paraaf verkoper(s): [REDACTED]

Paraaf koper(s): [REDACTED]



artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.


6.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 5.

Paraaf verkoper(s):

A redacted signature of the seller, consisting of a red rectangular box with a small 'DS' logo in the top left corner.

Paraaf koper(s):

A redacted signature of the buyer, consisting of a red rectangular box with a small 'DS' logo in the top left corner.



rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen “bijzonder lasten” zijn.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende bijzondere publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**

Koper verklaart deze bijzondere publiekrechtelijke lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3 ~~De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: winkelruimte met magazijn.~~

~~Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.~~

~~Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.~~

~~Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper~~

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 6.

Paraaf verkoper(s):

A red rectangular box redacting the signature of the seller.

Paraaf koper(s):

A red rectangular box redacting the signature of the buyer.



~~uitsluitend aansprakelijk voor de herstellkosten. Bij het vaststellen van de herstellkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.~~

~~Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.~~

6.4.1 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.

6.4.2 Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel/~~ **geen*** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

~~Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:~~

6.4.3 ~~Aan verkoper is niet bekend of/~~ **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.**

6.4.4 ~~Aan verkoper is niet bekend of /Aan koper is bekend dat*~~ ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

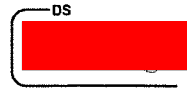
6.6 Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 7.

Paraaf verkoper(s):

A redacted signature of the seller, consisting of a red rectangular box with a white border.

Paraaf koper(s):

A redacted signature of the buyer, consisting of a red rectangular box with a white border.



Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper.

De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1 Aan verkoper is niet bekend of ~~Aan koper is bekend dat~~* de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

6.7.2 Aan verkoper is niet bekend of ~~Aan koper is bekend dat~~* de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

6.8 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9 Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel~~/ niet* opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

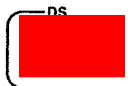
6.10 In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

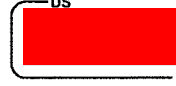
6.12 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 8.

Paraaf verkoper(s):



Paraaf koper(s):





Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten, met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:

7.2 Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik, (ii) ongevorderd is en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

~~7.3 Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:~~

~~a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op toekomstige termijnen;~~

~~b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;~~

~~c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huur(koop)overeenkomsten; en~~

~~d. zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.~~

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 9.

Paraaf verkoper(s):

A redacted signature area for the seller, consisting of a red rectangle with a white border and a small 'DS' icon in the top right corner.

Paraaf koper(s):

A redacted signature area for the buyer, consisting of a red rectangle with a white border and a small 'DS' icon in the top right corner.



7.4 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **datum akte van levering**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

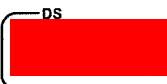
a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 10.

Paraaf verkoper(s):

A red rectangular box used to redact the signature of the seller.

Paraaf koper(s):

A red rectangular box used to redact the signature of the buyer.



b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen;

c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

10.1 De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 11.

Paraaf verkoper(s):

A redacted signature of the seller, consisting of a red rectangular box with a white border and the letters 'DS' in the top right corner.

Paraaf koper(s):

A redacted signature of the buyer, consisting of a red rectangular box with a white border and the letters 'DS' in the top right corner.



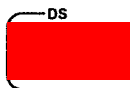
b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

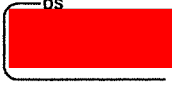
10.4 Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 12.

Paraaf verkoper(s):

-DS

Paraaf koper(s):

-DS



artikel 11 Ingebrekestelling. Ontbinding.

11.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 13.

Paraaf verkoper(s):

A redacted signature area for the seller, consisting of a red rectangular box with a white border and a small 'DS' logo in the top right corner.

Paraaf koper(s):

A redacted signature area for the buyer, consisting of a red rectangular box with a white border and a small 'DS' logo in the top right corner.



11.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

11.6 Dit artikel 11 heeft geen toepassing meer na de eigendomsoverdracht.

artikel 12 Woonplaats.

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 14.

Paraaf verkoper(s):

A red rectangular box redacting the signature of the seller.

Paraaf koper(s):

A red rectangular box redacting the signature of the buyer.



artikel 13 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee ~~wel/ niet*~~ de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. ~~De inschrijving vindt niet eerder plaats dan~~

~~De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper / verkoper.*~~

artikel 14 Ontbindende voorwaarden.

~~14.1 Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van, zegge geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstreckende bankinstelling heeft verkregen.~~

~~Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~

Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust van de gevolgen hiervan.

14.2 Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

~~14.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.~~

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 3^e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 15.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



~~communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 14.1, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop / In afwijking hiervan* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.~~


artikel 15 Nederlands recht.

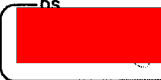
Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 16 Bijlagen

- (1) Eigendomsinformatie
- (2) Kadastrale kaart
- (3) Eigendomsakte
- (4) Bodemonderzoek
- (5) Asbestinventarisatie
- (6) Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel verkoper
- (7) Indicatieve weergave strook grond in gebruik door buurman

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 16.

Paraaf verkoper(s): 

Paraaf koper(s): 



artikel 17 Nadere afspraken.

17.1 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 ~~wel~~ geen gebruik van gemaakt.

17.2 Koper en verkoper zijn overeengekomen dat koper in week 46 (2023) een bodemonderzoek uit zal laten voeren. Het bodemonderzoek (de dato 06 mei 2003) welke in onderhavige koopovereenkomst is opgenomen als bijlage '(4) Bodemonderzoek' betreft hierbij de nulmeting. Indien uit het door koper uit te laten voeren bodemonderzoek verontreiniging blijkt boven de interventiewaarde, welke verontreiniging(en) een belemmering vormt of vormen voor het bestemde en huidige gebruik als winkelruimte met magazijn, welke verontreiniging(en) niet bekend is op basis van het bodemonderzoek (de dato 06 mei 2003) en waarbij de kosten van noodzakelijk sanering van deze verontreiniging(en) een bedrag van [redacted] zegge: [redacted] te boven gaan,

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 17.

Paraaf verkoper(s):

[redacted]

Paraaf koper(s):

[redacted]



heeft koper het recht deze koopovereenkomst te ontbinden.

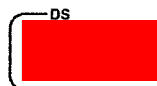
Alvorens van dit recht gebruik te maken dient koper verkoper in de gelegenheid te stellen de verontreiniging te saneren. Indien de verkoper de verontreiniging saneert kan koper de overeenkomst niet ontbinden. Verkoper is in dat geval verplicht de sanering zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, maar binnen 6 maanden, uit te (laten) voeren. De levering wordt in dat geval uitgesteld tot maximaal een maand na het gereedkomen van de sanering. Indien koper geen gebruik maakt van het recht om een verkennend bodemonderzoek te laten verrichten en/of van hiervoor genoemd recht tot ontbinding van de koopovereenkomst, geldt echter dat verkoper niet aansprakelijk is jegens koper voor de gevolgen van eventuele verontreiniging van het verkochte, ongeacht of van deze verontreiniging gebleken is in het eventueel verrichte bodemonderzoek als hiervoor bedoeld, en dat koper de verkoper vrijwaart van alle aanspraken van derden ten aanzien van verontreiniging van het verkochte.

17.3 Het is koper niet toegestaan, binnen vijf jaren na de datum van de akte van levering, ter plaatse een winkel te (doen) exploiteren welke overeenkomst met het door huidige gebruiker, Boerenbond en Pets Place gevoerde assortiment, en zal binnen deze termijn deze verplichting middels een kettingbeding opleggen aan een eventueel toekomstig koper/eigenaar.

17.4 Koper is er mee bekend dat buurman aan de zuidwestzijde huisnr. 34A de strook grond tussen zijn perceelgrens 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.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 18.

Paraaf verkoper(s):

A redacted signature of the seller, consisting of a solid red rectangular box.

Paraaf koper(s):

A redacted signature of the buyer, consisting of a solid red rectangular box.



Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper(s)

DocuSigned by:
[Redacted]
6C82DD88DBA14D7...
naam: [Redacted]
plaats: Amsterdam
datum: 22 november 2023

De koper(s)

DocuSigned by:
[Redacted]
522FE27CC314421
naam: S.M. Bruijnen - Otters
plaats: Son en Breugel
datum: 23 november 2023

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 19.

Paraaf verkoper(s): [Redacted]

Paraaf koper(s): [Redacted]




Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de koper:

*) Doorhalen wat niet van toepassing is

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de NVM.
Gebruik door anderen dan NVM-leden en nadruk is niet toegestaan.

Betreft: van den Elsenstraat 36 te Breugel 20.

Paraaf verkoper(s): 

Paraaf koper(s): 