

INFORMATIE MEMORANDUM en
BIEDINGSVOORWAARDEN

Inzake de verkoop van onroerende zaken in de nalatenschap van
de heer N.W.F. van Summeren

Mr. A.C. de Bakker, verbonden aan De Bakker Advocaten & Erfrechtsspecialisten, gevestigd en kantoorhoudende te Hendrik-Ido-Ambacht aan de Kerkstraat 36, is bij beschikking van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda van 6 september 2022 benoemd en aangesteld als vereffenaar van de nalatenschap van de heer Nick Wilhelmus Franciscus van Summeren (hierna te noemen “*de Vereffenaar*”).

Het verloop van de procedure

In de nalatenschap zijn de in **Bijlage 1** genoemde onroerende zaken (hierna gezamenlijk te noemen “*de Activa*”) aangetroffen.

Meerdere partijen hebben belangstelling getoond voor de koop van de Activa.

De Vereffenaar zal belangstellende partijen in de gelegenheid stellen inzicht te verkrijgen in en onderzoek te doen naar de Activa. In **Bijlage 2** bij dit memorandum zijn daarom gevoegd de (taxatie)rapporten met waardepeildatum 21 november 2022 en rekenmodellen van 20 januari 2023 (met aangepaste taxatiewaarden) met informatie over de Activa. Ook wordt in **Bijlage 3** informatie verstrekt over de verhuur van de Activa, waaronder de schriftelijke (aanvullende) huurovereenkomsten die beschikbaar zijn. Als **Bijlage 4** worden een tweetal brieven van de Gemeente Tilburg verstrekt naar aanleiding van een opleveringscontrole van kamerverhuur en brandveiligheid met betrekking tot de onroerende zaken aan de Eilenbergstraat 168 te (5011 EB) Tilburg en Ringbaan-Oost 124 te (5013 CE) Tilburg. Aangaande beide adressen is tot heden geen bestuursrechtelijke procedure aanhangig gemaakt.

De Vereffenaar stelt de belangstellende partijen in de gelegenheid een bod uit te brengen

op (onderdelen van) de Activa, onder de volgende voorwaarden.

De voorwaarden tot bieding

- a. Biedingen dienen **uiterlijk op dinsdag 28 februari 2023 om 17.00 uur** schriftelijk te worden uitgebracht per e-mail aan secretariaat@erfrechtonline.nl.
- b. Het ingediende bod is een onherroepelijk aanbod;
- c. Elk bod dat wordt ingediend dient vergezeld te zijn van volledige naam en adres van de bieder en van de beoogde eigenaar;
- d. Het bod dient, indien op meerdere onderdelen van de Activa een bod wordt uitgebracht, gespecificeerd te zijn naar de verschillende onderdelen van de Activa;
- e. De Vereffenaar acht zich vrij de biedingen te waarden, hetgeen inhoudt dat het hoogste bod niet per definitie wordt aanvaard;
- f. Biedingen omfattende financieringsvoorbehouden, levering aan een nader te noemen meester, het invoeren van eventuele dan wel in te roepen verrekeningsbevoegdheden, bedongen garanties of vrijwaringen te verlenen door de Vereffenaar zullen niet in overweging worden genomen;

De voorwaarden tot totstandkoming van de overeenkomst

- g. Deze uitnodiging tot het doen van een bod is vrijblijvend. De Vereffenaar behoudt zich het recht van gunning en onderhandeling voor, alsmede het recht om een nieuwe biedingsronde(s) uit te schrijven. Alsdan zal de Vereffenaar u hierover informeren;
- h. In geval van aanvaarding van uw bod geldt dat toestemming van de hypotheekhouder voor de overdracht tegen het gedane bod dient te worden verkregen, bij gebreke daarvan komt er geen koopovereenkomst tot stand;
- i. Alle kosten, heffingen of belastingen samenhangende met of voortkomende uit het uitbrengen van een bod, de levering of overdracht van Activa zullen voor rekening en risico van koper komen;

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

- j. De Vereffenaar en hypotheekhouder zal geen enkele garantie geven met betrekking tot de Activa. Koper is in de gelegenheid gesteld om zich de informatie te verschaffen door het verrichten van die onderzoeken die Koper noodzakelijk en relevant heeft geacht;
- k. De Vereffenaar zal geen mededeling doen aan belangstellende partijen ten aanzien van andere belangstellende partijen, het aantal en de inhoud van de overige biedingen;
- l. De in deze Informatie Memorandum verstrekte informatie is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Over- en/of ondermaat zal aldus niet tot aanpassing van de koopsom kunnen leiden;
- m. Koper dient er rekening mee te houden dat bij totstandkoming van een overeenkomst tot koop en verkoop van Activa eventuele eigendomsrechten van derden dienen te worden gerespecteerd en dat dit alsdan niet leidt tot aanpassing van of verrekening met de koopsom of recht geeft op schadevergoeding;
- n. De Vereffenaar en hypotheekhouder hebben geen kennis en kunnen niet geacht worden kennis te hebben omtrent de Activa. De door de Vereffenaar ter beschikking gestelde informatie is niet (in opdracht van de Vereffenaar) door een accountant of derden anderszins gecontroleerd of geverifieerd. De Vereffenaar en hypotheekhouder sluiten iedere aansprakelijkheid uit op grond van een verplichting tot het doen van mededelingen of het doen of nalaten tot verstrekking van informatie aangaande de Activa.
- o. De concept koop/verkoopovereenkomst activa is als **Bijlage 5** bijgevoegd.

D E B A K K E R
ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

BIJLAGE 1

De Activa:

1. De onroerende zaak staande en gelegen aan de Akkerstraat 7, te (5025 ME) Tilburg;
2. De onroerende zaak staande en gelegen aan de Veestraat 45, te (5021 PM) Tilburg;
3. De onroerende zaak staande en gelegen aan de Eilenbergstraat 168, te (5011 EB) Tilburg;
4. De onroerende zaak staande en gelegen aan de Ringbaan-Oost 124, te (5013 CE) Tilburg;
5. De onroerende zaak staande en gelegen aan de Enschosestraat 258, te (5014 DL) Tilburg;
6. De onroerende zaak staande en gelegen aan de Lange Schijfstraat 103, te (5038 TT) Tilburg.

DE ZAKKER
ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

BIJLAGE 2

Taxatierrapporten d.d. 8 december 2022 en rekenmodellen d.d. 20 januari 2023 omtrent de onderdelen van de Activa

CONCEPT

Object: Akkerstraat 7, Tilburg datum: 20-01-23
 waardepeildatum: 21-12-22

WWS huur € 1.550,00 p.mnd
 Betaalde huur* € 3.700,00 p.mnd

Contante waarde berekening huur

jaar	1	2	3
Betaalde huur	€ 44.400,00	€ 45.732,00	€ 47.103,96
WWS huur	€ 18.600,00	€ 19.158,00	€ 19.732,74
verschil	€ 25.800,00	€ 26.574,00	€ 27.371,22
		€ 52.374,00	€ 79.745,22

contract huurstijging 1,50%
 kostenstijging 1,50%
 interest 3,00%
 exit yield
 verouderingstoelage
 waarde begin 4 € 79.745,22
 contante waarde begin 4 € 72.978,17

Getaxeerde marktwaarde € 300.000,00

Marktwaarde gecorrigeerd (afgerond)
 met meeropbrengst betaalde huur € 373.000,00

*huuropbrengst volgens opgaaf opdrachtgever

Object: **Eilenbergstraat 168, Tilburg** datum: 20-01-23
 waardepeildatum: 21-12-22

WWS huur € 1.891,91 p.mnd
 Betaalde huur* € 4.000,00 p.mnd

Contante waarde berekening huur

jaar	1	2	3
Betaalde huur	€ 48.000,00	€ 49.440,00	€ 50.923,20
WWS huur	€ 22.702,92	€ 23.384,01	€ 24.085,53
verschil	€ 25.297,08	€ 26.055,99	€ 26.837,67
		€ 51.353,07	€ 78.190,74
contract huurstijging		1,50%	
kostenstijging		1,50%	
interest		3,00%	
exit yield			
verouderingstoelage			
waarde begin 4	€ 78.190,74		
contante waarde begin 4	€ 71.555,61		

Getaxeerde marktwaarde € 340.000,00

Marktwaarde gecorrigeerd (afgerond) € 412.000,00
 met meeropbrengst betaalde huur

*huuropbrengst volgens opgaaf opdrachtgever

Object: **Enschotsestraat 258, Tilburg** datum: 20-01-23
 waardepeildatum: 21-12-22

WWS huur € 1.027,91 p.mnd
 Betaalde huur* € 3.150,00 p.mnd

Contante waarde berekening huur

jaar	1	2	3
Betaalde huur	€ 37.800,00	€ 38.934,00	€ 40.102,02
WWS huur	€ 12.334,92	€ 12.704,97	€ 13.086,12
verschil	€ 25.465,08	€ 26.229,03	€ 27.015,90
		€ 51.694,11	€ 78.710,02
contract huurstijging	1,50%		
kostenstijging	1,50%		
interest	3,00%		
exit yield			
verouderingstoeslag			
waarde begin 4	€ 78.710,02		
contante waarde begin 4	€ 72.030,81		
Getaxeerde marktwaarde	€ 195.000,00		
Marktwaarde gecorrigeerd (afgerond) met meeropbrengst betaalde huur	€ 267.000,00		

*huuropbrengst volgens opgaaf opdrachtgever

Object:			datum:	20-01-23	
Lange Schijfstraat 103, Tilburg			waardepeildatum	21-12-22	
WWS huur	€	1.506,82	p.mnd		
Betaalde huur*	€	3.500,00	p.mnd		
Contante waarde berekening huur					
jaar		1		2	
Betaalde huur	€	42.000,00	€	43.260,00	€ 44.557,80
WWS huur	€	18.081,84	€	18.624,30	€ 19.183,02
verschil	€	23.918,16	€	24.635,70	€ 25.374,78
			€	48.553,86	€ 73.928,64
contract huurstijging		1,50%			
kostenstijging		1,50%			
interest		3,00%			
exit yield					
verouderingstoeslag					
waarde begin 4	€	73.928,64			
contante waarde begin 4	€	67.655,18			
Getaxeerde marktwaarde	€	288.000,00			
Marktwaarde gecorrigeerd (afgerond) met meeropbrengst betaalde huur	€	356.000,00			
*huuropbrengst volgens opgaaf opdrachtgever					

Object: Ringbaan-Oost 124, Tilburg	datum: waardepeildatum	20-01-23 21-12-22
WWS huur	€	1.829,81 p.mnd
Betaalde huur*	€	2.500,00 p.mnd
Contante waarde berekening huur		
jaar		
Betaalde huur	€	30.000,00
WWS huur	€	21.957,72
verschil	€	8.042,28
		1,50%
contract huurstijging		1,50%
kostenstijging		3,00%
interest		
exit yield		
verouderingstoeslag		
waarde begin 4	€	24.857,88
contante waarde begin 4	€	22.748,48
Getaxeerde marktwaarde	€	350.000,00
Marktwaarde gecorrigeerd (afgerond) met meeropbrengst betaalde huur	€	373.000,00
*huuropbrengst volgens opgaaf opdrachtgever		

Object:	Veestraat 45 Tilburg		datum:	20-01-23	
			waardepeildatum	21-12-22	
WWS huur	€	1.314,45	p.mnd		
Betaalde huur*	€	2.800,00	p.mnd		
Contante waarde berekening huur					
jaar		1	2	3	
Betaalde huur	€	33.600,00	€ 34.608,00	€ 35.646,24	
WWS huur	€	15.773,40	€ 16.246,60	€ 16.734,00	
verschil	€	17.826,60	€ 18.361,40	€ 18.912,24	
			€ 36.188,00	€ 55.100,24	
contract huurstijging			1,50%		
kostenstijging			1,50%		
interest			3,00%		
exit yield					
verouderingstoeslag					
waarde begin 4	€	55.100,24			
contante waarde begin 4	€	50.424,52			
Getaxeerde marktwaarde	€	204.000,00			
Marktwaarde gecorrigeerd (afgerond) met meeropbrengst betaalde huur	€	254.000,00			
*huuropbrengst volgens opgaaf opdrachtgever					

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

BIJLAGE 3

Tabel huurinkomsten en waarborgsom

ADRESSEN ONROERENDE ZAKEN	HUUR PER MAAND (excl. GWE/tv/gemeentelijke belastingen, deze worden door verhuurder betaald)	REEDS BETAALDE WAARBORG SOM
Akkerstraat 7, (5025 ME) Tilburg	€ 3.700,00	€ 3.400,00
Veestraat 45, (5021 PM) Tilburg	€ 2.800,00	€ 2.750,00
Eilenbergstraat 168, (5011 EB) Tilburg	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Ringbaan-Oost 124, (5013 CE) Tilburg	€ 2.500,00	-
Enschotsestraat 258, (5014 DL) Tilburg	€ 3.150,00	€ 3.150,00
Lange Schijfstraat 103, (5038 TT) Tilburg	€ 3.500,00	-

DE ZAKKER
ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

(Aanvullende) huurovereenkomsten met betrekking tot de Activa

CONCEPT

Aanvulling op huurovereenkomst (on)zelfstandige woonruimte

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten

Ondergetekenden:

Naam **De heer NWF van Summeren**
Adres **Oosterbeekstraat 46**
Postcode **5045TL**
Woonplaats **Tilburg**
Telefoonnummer **0639112280**

hierna te noemen 'verhuurder/eigenaar'

en

Naam **013 Vastgoed B.V. (Ayhan Kocadag)**
Adres **Bredaseweg 168**
Postcode **5038 NK**
Woonplaats **Tilburg**
Telefoonnummers **06 36 05 75 25**
E-mail adres **info@013vastgoedbv.nl**

komen het volgende overeen:

AANGAANDE:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimtes, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

Vestraat 45 te Tilburg 5021 PM
Ellenbergstraat 168 te Tilburg 5011 EB
Akkerstraat 7 te Tilburg 5025 ME
Lange schijfstraat 103 te Tilburg 5038 TT
Enschotsestraat 258 te Tilburg 5014 DL

Voorwaarden

2.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlening en opzegging

3.1 Deze overeenkomsten zijn aangegaan voor een duur van; zie bestaande huurovereenkomst, ingaande op zie huurovereenkomst en lopende tot en met zie huurovereenkomst.

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de Ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van de algemene bepalingen, met inachtneming van een opzegtermijn voor huurder van minimaal twee volle maanden.

Ter aanpassing/toevoeging op bovenstaande overeenkomst zijn huurder en verhuurder de volgende wijzigingen overeengekomen mbt deze overeenkomsten, alle overige bepalingen zullen onveranderd van kracht blijven:

Duur, verlening en opzegging (aanpassing)

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd ingaande op 28-04-2022.

Beheerder (aanpassing)

9. Huurder zal optreden als beheerder.

Bijzondere bepalingen

10.12 Verhuurder geeft toestemming aan huurder om het gehuurde onder te verhuren aan derden. Huurder blijft echter wel de hoofdhuurder en daardoor aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortkomen uit deze overeenkomst. Huurder zal te allen tijde hoofdverantwoordelijke blijven voor de naleving van deze overeenkomst. **(aanpassing)**.

10.13 Verhuurder verleent huurder het eerste recht tot koop van het gehuurde. Mocht verhuurder voornemens zijn het gehuurde te verkopen, zal verhuurder het gehuurde eerst aan huurder te koop aanbieden en is huurder de eerste die in de gelegenheid is om het gehuurde te kopen. Als huurder van deze recht geen gebruik maakt, is verhuurder vrij om aan een ander dan huurder te verkopen. **(Toevoeging)**

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats: Tilburg Datum: 28-04-2022

Plaats: Tilburg Datum 28-04-2022

Huurder
013 vastgoed bv

Verhuurder/elgenaar
NWF van Summeren

HUUROVEREENKOMST ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTES

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadellige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden:

Naam De heer NWF van Summeren
Adres Oosterbeekstraat 46
Postcode 5045TL
Woonplaats Tilburg
Telefoonnummer 0639112280

hierna te noemen 'verhuurder/eigenaar'

en

Naam 013 Vastgoed B.V. (Ayhan Kocadag)
Adres Bredaseweg 168
Postcode 5038 NK
Woonplaats Tilburg
Telefoonnummers 06 36 05 75 25
E-mail adres info@013vastgoedbv.nl

hierna te noemen 'huurder(s)'

komen het volgende overeen:

Object, bestemming

1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op het object, hierna "het gehuurde" genoemd, plaatselijk bekend als; Semi studio 1, 2, 3, 4, 5, met gezamenlijk gebruik van de aanwezige faciliteiten o.a. entree, badkamer, keuken en buitenruimte worden gedeeld met de medebewoners van het complex. Gelegen aan de: Ringbaan oost 124 te Tilburg

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor 5 personen t.w.; Huurders

Voorwaarden

2.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

2.2 Waar in deze overeenkomst gesproken wordt over de algemene voorwaarden, kunnen deze vervallen. Slechts hetgeen in deze overeenkomst is overeen gekomen, is van kracht

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd
Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.2 Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door.

3.3 Beëindiging van de overeenkomst dient te geschieden overeenkomstig 19 van de Algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit

- de huurprijs.

- de vergoeding van onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten.

4.2 De huurprijs en het bedrag aangaande de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking op bankrekeningnummer NL47 RABO 0301 2329 03 t.n.v. NWF van Summeren o.v.v. ringbaan oost 124 en de desbetreffende periode.

4.3 Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt;

- de huurprijs excl. levering en diensten

- €500,00- * 5 eenheden = € 2500,00

- servicekosten

€ 0,00

Exclusief GWE, tv en gemeentelijke belastingen

Zodat huurder in totaal heeft te voldoen

€ 2500,00

Zegge; tweeduizend vijfhonderd euro

4.4 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 01-09-2022 tot en met

01-10-2022 en is het over deze eerste periode

verschuldigde bedrag € 5000,- (1 maand huur en 1 maand borg, zie punt 11).

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of uiterlijk op 01-09-2022 vóór de sleuteloverdracht.

4.5 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Voor elk geval dat huurder in verzuim is als gevolg van bijvoorbeeld te late huurbetaling, is hij van rechtswege 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt. Een en ander wordt, indien van toepassing, aan het eind van de huurperiode verrekend met de betaalde waarborgsom.

Indien huurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de verhuurder daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.

Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 137,00 een en ander vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

In het geval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/ raadvrouw geschiedt, dienen deze bedragen vermeerderd te worden met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.

De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand,

waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

Een en ander conform het bepaalde in Art. 20 van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte vastgesteld volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken op 30 juli 2003 en op 31 juli 2003 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003.

Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van de verhuurder voor het eerst per **01-09-2023** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage zoals dat jaarlijks door de minister van VROM wordt vastgesteld voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval:

- wordt de huurprijs jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde onder 18 van de algemene bepalingen;
- is zowel de huurder als verhuurder bevoegd om telkenmale na een periode van ten minste 5 huurjaren, waarbinnen zich geen andere huurprijsaanpassingen hebben voorgedaan dan die als omschreven onder 19.1 van de algemene bepalingen, herziening van de huurprijs te verlangen met inachtneming van het gestelde onder 19.2 van de algemene bepalingen.

5.3 Er is sprake van een geliberaliseerde huurprijs wanneer het woningwaarderingstelsel en de jaarlijks van overheidswege vastgestelde huurprijswijziging volgens de Huurprijzenwet Woonruimte niet op de huurprijs van het gehuurde van toepassing is op grond van het in die wet of enig andere wet bepaalde.

Leveringen en diensten

6 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 van de algemene bepalingen. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen o.a. overeen:

- Aanwezige stoffering (o.a. vloerbedekking / luxaflex jaloezieën / overgordijnen etc.), verlichting en inventaris.
- Keuken + apparatuur.
- Afschrijvingen
- Assurantiën opstal
- Service en onderhoud aan o.a. de aanwezige CV installatie
- Alle overige service-, en beheerkosten.

Woonplaats

7.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke huuradres van de huurder.

7.2 Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daar terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.

7.3 Voor het geval huurder het gehuurde metterwoon verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder

8. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt de eigenaar/verhuurder als beheerder op NWF van Summeren

Bijzondere bepalingen

9. Na huuropzegging zal het pand geïnspecteerd worden door verhuurder op basis van een z.g 1e opleveringsbezoek. Pand dient dan ook opgeleverd te worden in dezelfde staat als waarin het aanvaard is. Indien de 1e oplevering te wensen overlaat, zal een 2e opleveringsdatum bepaald worden met de huurder om tot een acceptabele oplevering van het gehuurde te komen. De inventarislijst zal tevens worden gecontroleerd in bijzijn van de huurder.

10. De huurprijs, servicekosten en het bedrag aangaande leveringen en diensten zoals in artikel 4.3 bedoeld, worden maandelijks bij vooruitbetaling voldaan voor of uiterlijk op elke eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft door huurder t.w.; **HUURDERS**

11. Huurder zal verhuurder **1 maandtermijn borg** betalen. Indien na beëindiging van de overeenkomst geen noodzaak bestaat tot inhouding van de waarborgsom, zal verhuurder binnen een maand na beëindiging tot terugbetaling van de waarborgsom overgaan. Terugbetaling vindt alleen plaats wanneer een bewijs van uitschrijving uit het gemeenteregister wordt overlegt. Een dergelijk bewijs kan worden verkregen via de Gemeente Afd. Personen; Onderdeel Verhuizingen en Vestigingen.

12. Huurder verklaart expliciet de gestorte waarborgsom niet te verrekenen met de z.g. laatste huurmaand (bij huuropzegging).

13. Huurder is geen kantoorkosten verschuldigd.

14. Veranderingen aan het gehuurde zijn alleen in overleg toegestaan met name aan het tex- en verfwerk, het uitwisselen van deursloten, het veranderen van lichtpunten, stekkerdozen, veranderingen aan de elektrische installaties, veranderingen aan de gas aansluitingen, geisers etc.. Deze veranderingen zijn in basis uitsluitend voorbehouden aan verhuurder, slechts in overleg kan de huurder hier zelf zaken van regelen.

15. Het is huurder uitdrukkelijk verboden zijn geluid- c.q. beeldinstallatie en/of bespeelde muziekinstrumenten zo luid te doen klinken dat dit als storend kan worden ervaren voor aan-, en/of omwonenden.

16. Het is niet toegestaan iets op de vloeren, aan de deuren en wanden te spijkeren, te nieten, te schroeven, te lijmen of te plakken. Alleen aan de wanden mag met de daartoe geëigende middelen wandversiering worden bevestigd. Alle wanden moeten na afloop van de huurperiode echter onbeschadigd danwel in dezelfde staat als waarin deze zijn aanvaard worden opgeleverd aan verhuurder.

17. Het houden van huisdieren is uitsluitend toegestaan na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van eigenaar.

18. Onderhuur / medegebruik al dan niet tegen vergoeding is niet-toegestaan.

19. Huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor rekening van de huurder komen indien deze zich voordoen:

- Schade t.g.v. bevroering van leidingen.
- Verstopingen van de riolering.
- Schoonmaken van de woonruimte bij vertrek.

20. Alle eventuele beschadigingen aan in het gehuurde aanwezige eigendommen van verhuurder dienen door huurder direct gemeld te worden bij verhuurder. Huurder is verplicht deze te repareren of te laten repareren. Alle hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van huurder.

21. Voor zover huurder het medegebruik heeft van gemeenschappelijke portalen of andere ruimten verbindt hij zich de door verhuurder te geven aanwijzingen met betrekking tot beheer, onderhoud en medegebruik dezer ruimten – welke niet in deze huurovereenkomst als zodanig zijn begrepen – strikt te zullen naleven.

Huurder mag in genoemde ruimten geen afval, fietsen, bromfietsen of anderszins plaatsen of toelaten.

22. Huurder is verplicht een aansprakelijkheidsverzekering te hebben of af te sluiten.

23. Huurder verklaart expliciet voldoende liquide en solvabel te zijn om zijn verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst na te kunnen komen. Huurder verklaart eveneens expliciet, dat deze bij het aangaan van deze overeenkomst geen financiële verplichtingen en/of schulden hebben, noch hebben zij zodanige schulden in het verleden gehad, en verklaren tevens niet geregistreerd te staan bij het Bureau voor Krediet Registratie (BKR).

24. Bezoekende minderjarige kinderen dienen voor 22.00 het gehuurde te verlaten behoudens schriftelijke toestemming. Tevens dient er, op werkdagen na 22.00uur , rekening mee gehouden te worden dat er geen geluidsoverlast meer is.

25. Huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de hygiëne in de algemene ruimten.

26. Er mogen geen privé eigendommen in algemene ruimten worden geplaatst. Gangen, (brand)deuren en vluchtwegen mogen op last van de brandweer niet belemmerd worden in hun functie ook daar mogen geen privé eigendommen, fietsen o.i.d. geplaatst worden. Plafondversieringen moeten onbrandbaar zijn

27. Het is verboden op de kamers elektrische apparatuur aanwezig te hebben met een vermogen hoger dan 750 watt

28. Stalen en of vlamdovende afvalbakken/emmers zijn verplicht op last van de brandweer en verzekering

29. Kooktoestellen, dat zijn ook magnetrons, waterkokers etc. mogen wettelijk uitsluitend in de keuken worden opgesteld

30. Het dagelijkse onderhoud van gehuurde en of in gebruik gegeven (aanwezige) apparatuur als kooktoestellen, afzuiger, koel-/vriesapparatuur etc. is geheel voor de rekening van de huurder

31. De huurder verplicht zich zorg te dragen voor correcte in- en uitschrijving in de gemeentelijke basis administratie (GBA).
Verhuurder kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade die voortvloeit uit onjuiste opgave van adresgegevens en/of informatie door de huurder.

33. Verhuurder/eigenaar heeft toestemming van zijn hypotheekverstrekker voor het verhuren van het onroerend goed gelegen aan de Ringbaan oost 124

34. Verhuurder is op geen enkele manier aansprakelijk voor de activiteiten die de huurder(s) ontplooit in "het gehuurde".

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud,

Tilburg, 1 juni 2022

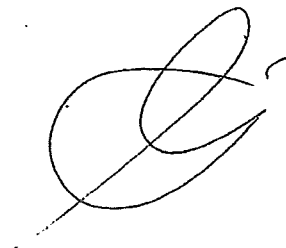
De heer NWF van Summeren

&

013 Vastgoed
B.V. (Ayhan
Kocadag)
HUURDER



(Huurder)



DE ZAKKER
ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

BIJLAGE 4

Brieven de gemeente Tilburg d.d. 8 juni 2022 met betrekking tot onroerende zaken aan de Eilenbergstraat 168 te (5011 EB) Tilburg en Ringbaan-Oost 124 te (5013 CE) Tilburg

CONCEPT



VERZONDEN
- 8 JUNI 2022

GEMEENTE TILBURG

Onderwerp	Datum
Waarschuwing	8 Juni 2022
Ons kenmerk	OLO kenmerk
VMODI/Z-CHZ_OC-2020-04343-01	5523051
Afdeling	Algemeen nummer
Veiligheid & Wijken, Toezicht en Handhaving	14 - 013
E-mail	Doorklesnummer
diana.monsieurs@tilburg.nl	013-5429800
Postadres	Bezoekadres
Postbus 90155	Stadskantoor 6
5000 LH Tilburg	Spoorlaan 181

Geachte heer

Op 2 juni 2022 hebben Diana Monsieurs en Dion Mertens van de afdeling Veiligheid & Wijken een bezoek gebracht aan uw pand aan de Eilenbergstraat 168 te Tilburg. Dit bezoek vond plaats naar aanleiding van een opleveringscontrole van kamerverhuur en brandveiligheid. Er is geconstateerd dat u handelt in strijd met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Constateringen

Wij hebben het volgende geconstateerd en per constatering geven wij een maatregel aan:

1. Projectering rookmelders

Constatering	De projectering van de rookmelders is niet conform NEN 2555
In strijd met	Artikel 6 21 lid 2 en 3 - Bouwbesluit 2012 NEN 2555
Maatregel	U dient de projectering van de doorgekoppelde optische rookmelders aan te passen, zodat deze voldoet aan NEN 2555. Dit kunt u doen door. <ul style="list-style-type: none">• De doorgekoppelde optische rookmelders op 50 cm afstand te projecteren van wanden en obstakels, zoals balken en lichtpunten• De entree op de begaande grond achter de voordeur te voorzien van een doorgekoppelde optische rookmelder• Er voor te zorgen dat er geen openingen in plafonds van vluchtwegen en wooneenheden zijn.

2. Aanwezigheid blustoestellen

Constatering	De goedgekeurde brandblussers dienen aan de muur bevestigd te worden
In strijd met	Artikel 6.31 lid 1 en 2 - Bouwbesluit 2012
Maatregel	U dient een goedgekeurd blustoestel (6kg/6l) aan een beugel te plaatsen op maximaal 1 m hoogte gerekend vanaf de bovenkant van de rode romp tot de grond conform NEN 4001. In de gezamenlijke ruimtes en ten minste één per bouwlaag waardoor de gezamenlijke vluchtroute voert



3. *Trapleuning*

Constatering	Een gedeelte van de trapleuning ontbreekt. Een ander gedeelte zit niet goed aan de muur bevestigd
In strijd met	Artikel 2.41 - Bouwbesluit 2012
Maatregel	U dient bij elke trap een deugdelijke trapleuning stevig te bevestigen aan de muur.

4. *Overbrugging van hoogteverschillen*

Constatering	Bij de trappen word een hoogteverschil overbrugd van meer dan 0,22 m.
In strijd met	Artikel 2.31 lid 1 - Bouwbesluit 2012 Artikel 2.39 - Bouwbesluit 2012
Maatregel	U dient ter plaatse van de trappen een vaste afstap aan te brengen die voldoet aan het Bouwbesluit 2012 artikel 2.39. afmetingen trap

5. *Lekkage en schimmelvorming*

Constatering	Er is een schimmelvorming op diverse muren door het gehele pand. Dit is mogelijk door een lekkage ontstaan.
In strijd met	Artikel 3.25 - Bouwbesluit 2012 Artikel 3.26 lid 1 - Bouwbesluit 2012
Maatregel	U dient de lekkage te herstellen en de schimmel te verwijderen.

Waarschuwing

U moet de hiervoor genoemde overtredingen uiterlijk 20 juli 2022 beëindigen en beëindigd houden. De afdeling Veiligheid & Wijken controleert of u de overtreding heeft beëindigd. Als u dit niet heeft gedaan, starten wij een bestuursrechtelijke procedure. Wij gaan ervan uit dat dit niet nodig zal zijn.

Tot slot

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met Diana Monsieus. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 013-5429800 of via e-mail diana.monsieus@tilburg.nl

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

P. Straub
teammanager Toezicht en Handhaving



GEMEENTE TILBURG

VERZONDEN

- 8 JUNI 2022

Onderwerp	Datum
Waarschuwing	8 juni 2022
Ons kenmerk	OLO kenmerk
VMODI/Z-CHZ_OC-2020-03784-01	5361725
Afdeling	Algemeen nummer
Veiligheid & Wijken, Toezicht en Handhaving	14 - 013
E-mail	Doorkiesnummer
diana.monsieurs@tilburg.nl	013-5429800
Postadres	Bezoekadres
Postbus 90155	Stadskantoor 6
5000 LH Tilburg	Spoorlaan 181

Geachte heer

Op 2 juni 2022 hebben Diana Monsieurs en Dion Mertens van de afdeling Veiligheid & Wijken een bezoek gebracht aan uw pand aan de Ringbaan-Oost 124 te Tilburg. Dit bezoek vond plaats naar aanleiding van een opleveringscontrole van kamerverhuur en brandveiligheid. Er is geconstateerd dat u handelt in strijd met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Constateringen

Wij hebben het volgende geconstateerd en per constatering geven wij een maatregel aan:

1. Projectering Rookmelders

Constatering	De projectering van de doorgekoppelde rookmelders is niet conform NEN2555 <ul style="list-style-type: none">In wooneenheid 2 op de 1^e verdieping, is tussen de kamer en de keuken een obstakel (gedeeltelijke muur) aangetroffen, waardoor er aan beide zijdes een rookmelder geplaatst dient te worden.De rookmelder op de 2^e verdieping heeft geen groene status led waardoor het lijkt alsof deze melder niet primair van netstroom is voorzien.
In strijd met Maatregel	Artikel 6.21 lid 2 en 3 - Bouwbesluit 2012 U dient de projectering van de doorgekoppelde rookmelders aan te passen zodat deze voldoet aan de NEB2555 Dit doet u door; <ul style="list-style-type: none">In de keuken van wooneenheid 2 op de 1^e verdieping een doorgekoppelde optische rookmelder te installeren conform NEN2555. (Tevens dient u zelf na te gaan of deze situatie ook in andere wooneenheden van toepassing is.)U dient de doorgekoppelde optische rookmelder op de overloop van de 2^e verdieping conform NEN 2555 aan te sluiten.

2. Aanwezigheid blustoestellen

Constatering	Er zijn geen goedgekeurde blustoestellen aanwezig.
In strijd met Maatregel	Artikel 6.31 lid 1 en 2 - Bouwbesluit 2012 U dient een goedgekeurd blustoestel (6kg/6l) aan een beugel te plaatsen in de gezamenlijke keuken en ten minste één per bouwlaag waardoor de gezamenlijke vluchtroute voert. De beugel dient te worden geplaatst op maximaal 1 m hoogte gerekend vanaf de bovenkant van de rode romp tot de grond conform NEN 4001



3. Ventilatie badruimte

Constatering	Op de 2 ^e verdieping is de natuurlijke ventilatie van de badruimte niet voldoende. Hierdoor is schimmelvorming ontstaan.
In strijd met	Artikel 3.38 lid 7 - Bouwbesluit 2012 Artikel 3.25 lid 1 Aansturingsartikel - Bouwbesluit 2012
Maatregel	U dient de badruimte te voorzien van mechanische ventilatie met een capaciteit van ten minste 14 dm ³ /s (=50,4 m ³ /h). Ter bevordering van de ventilatie kunt u de deur aan de onderkant in korten of de deur aan de onderzijde voorzien van een ventilatierooster. De schimmelvorming dient u te verwijderen en verwijderd te houden.

4. Trapleuning

Constatering	De trapleuning tussen de begane grond en 1 ^e verdieping is niet goed bevestigd.
In strijd met	Artikel 2.41 - Bouwbesluit 2012
Maatregel	U dient een deugdelijke goed bevestigde trapleuning, bij de trap tussen de begane grond en de 1 ^e verdieping te plaatsen.

5. Obstakels en brandbare goederen in vluchtroute

Constatering	Er liggen diverse obstakels en brandbare goederen in en nabij de vluchtroute.
In strijd met	Artikel 7.16 - Bouwbesluit 2012
Maatregel	U dient alle obstakels en brandbare goederen te verwijderen en verwijderd te houden. De vluchtroute dient te allen tijde vrij te zijn van obstakels en brandbare goederen.

6. Vrije hoogte verblijfsruimte

Constatering	De kamer aan de voorzijde op de 1 ^e etage is voorzien van een houten constructie. Door deze constructie wordt er niet voldaan aan de geëiste vrije hoogte (2,1m) van een verblijfsruimte.
In strijd met	Artikel 4.7 – Bouwbesluit 2012
Maatregel	De houten constructie dient verwijderd te worden en verwijderd te blijven

Opmerking

Tijdens de controle was de kamer aan de achterzijde van de 2^e verdieping niet toegankelijk. Deze kamer dient alsnog bezocht te worden tijdens de hercontrole. Wij gaan ervan uit dat u rekening houdt met de voorschriften ten behoeve van kamerverhuur, brandveiligheid en leefbaarheid. En dat de reeds genoemde (bovenstaande) gebreken niet van toepassing zijn op deze kamer, of dat deze voor de hercontrole zijn verholpen.

Het pand is zo ingericht dat voor elke wooneenheid (kamer) zelfstandige voorzieningen (keuken/toilet/douche) aanwezig zijn.

Waardoor het lijkt dat bewoners het exclusieve gebruikt hebben van alle voorzieningen. U heeft een omzettingsvergunning (kamerverhuurvergunning), en dient daarom ten alle tijden te beschikken over minimaal 1 gezamenlijke voorzieningen die voor en door iedereen gebruikt wordt.

Waarschuwing

U moet de hiervoor genoemde overtredingen uiterlijk 20 juli 2022 beëindigen en beëindigd houden. De afdeling Veiligheid & Wijken controleert of u de overtredingen heeft beëindigd. Als u dit niet heeft gedaan, starten wij een bestuursrechtelijke procedure. Wij gaan ervan uit dat dit niet nodig zal zijn.



GEMEENTE TILBURG

Tot slot

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met Diana Monsieus. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 013-5429800 of via e-mail diana.monsieus@tilburg.nl.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

Peter Straub

teammanager Toezicht en Handhaving

BIJLAGE 5

Concept Overeenkomst tot koop en verkoop van de onroerende zaak

CONCEPT

D E B A K K E R
ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

CONCEPT OVEREENKOMST TOT KOOP EN VERKOOP
ONROERENDE ZAAK

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De heer/mevrouw / De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid**B.V.**, wonende / gevestigd te (.....) aan de (KvK-nummer), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer / mevrouw, hierna te noemen “**Koper**”;

en

2. **De heer mr. A.C. de Bakker**, kantoorhoudende te (3341 LE) Hendrik Ido Ambacht aan de Kerkstraat 36, ten kantore van De Bakker Advocaten en Erfrechtsspecialisten, handelend in zijn hoedanigheid van Vereffenaar van de nalatenschap van de heer Nick Wilhelmus Franciscus van Summeren, hierna te noemen “**de Vereffenaar**”;

hebben op een koopovereenkomst gesloten inzake:

OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Een perceel grond met onroerende zaak staande en gelegen aan de @@@ te (@@) te @@, kadastraal bekend gemeente @@, sectie @@, nummer @@, grootte @@ are en @@

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

centiare,

hierna te noemen "de onroerende zaak";

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Tilburg
Sectie @@
Nummer @@
Groot @@ are en @@ centiare

tegen een koopsom van:

KOOPSOM

€ (zegge: Euro) exclusief BTW en kosten koper,

hierna te noemen "de Koopsom";

OVERWEGENDE:

- a. dat mr. A.C. de Bakker, verbonden aan De Bakker Advocaten & Erfrechtsspecialisten, gevestigd en kantoorhoudende te Hendrik-Ido-Ambacht aan de Kerkstraat 36, bij beschikking van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda van 6 september 2022 benoemd en aangesteld is als vereffenaar in de nalatenschap van de heer Nick Wilhelmus Franciscus van Summeren (hierna te noemen "de Vereffenaar");
- b. dat Koper de onroerende zaak wenst te kopen;
- c. dat op de onroerende zaak een rechtsgeldig (eerste) hypotheekrecht is gevestigd ten behoeve van@@..... [en een rechtsgeldig (tweede) hypotheekrecht is gevestigd ten behoeve van@@.....];

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

- d. dat tussen Koper en de Vereffenaar op[datum]..... een overeenkomst tot stand is gekomen onder voorbehoud van door de hypotheeknemer(s) te verlenen toestemming;
- e. dat de hypotheeknemer(s) op toestemming tot onbezwaarde verkoop van de onroerende zaak tegen de hierna te noemen koopsom heeft gegeven;

ZIJ ZIJN VERDER OVEREENGEKOMEN:

1. Kosten

- 1.1 De kosten, verbonden aan de eigendomsoverdracht, hieronder mede te verstaan de kosten van de transportakte en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

2. Omzetbelasting

- 2.1 Terzake van de overdracht en levering zullen partijen niet opteren voor BTW-belaste levering.

3. Datum eigendomsoverdracht en betaling

- 3.1 Eigendomsoverdracht en betaling zullen plaatsvinden uiterlijk op[datum]..... of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen.
- 3.2 Betaling zal gelijktijdig met de eigendomsoverdracht plaatsvinden ten kantore van de instrumenterende notaris. Verrekening met of opschorting van de betaling van de Koopsom uit welke hoofde dan ook is niet toegestaan.

4. Instrumenterende notaris

- 4.1 [...]

5. Baten en lasten

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

5.1 Verrekeningen van baten en lasten, voorzover het de eigendom van de onroerende zaak betreft, vindt plaats per datum eigendomsoverdracht.

6. Feitelijke levering

6.1 De feitelijke levering vindt plaats gelijktijdig met de eigendomsoverdracht.

7. Zekerheidsstelling

7.1 Koper zal uiterlijk op[datum]..... een waarborgsom storten op de bankrekening van de instrumenteren notaris, ter grootte van 15% van de Koopsom.

8. Staat van de onroerende zaak, gebruik

8.1 De onroerende zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de (verhuurde) staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

8.2 Koper aanvaardt het verkochte in de (verhuurde) staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden. Koper is bekend met de aanvankelijk mondelinge huurovereenkomst(en) inzake het verkochte alsook de later opgestelde schriftelijke aanvullende huurovereenkomst (met enkele diverse aanvullende bepalingen) (bijlage). Of in geval van Ringbaan Oost 124: Koper is bekend met de (schriftelijke) huurovereenkomst (bijlage). De huurder is 013 Vastgoed B.V., welke onzelfstandige kamers in het verkochte onderverhuurd. Vereffenaar is niet aansprakelijk voor het ontbreken dan wel bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

8.3 Vereffenaar heeft de te leveren zaak nimmer in gebruik gehad, noch bewoond en is uit dien hoofde niet bekend met noch kan zij verklaren omtrent de (verhuurde) staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en het gebruik dat hiervan door de Koper kan worden gemaakt. Vereffenaar aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de krachtens deze koopovereenkomst te leveren onroerende zaak. Koper vrijwaart Vereffenaar tevens terzake uitdrukkelijk.

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

- 8.4 Vereffenaar heeft niet objectief vast kunnen stellen of er al dan niet sprake is van illegale (ver)bouw, afstand van recht, strijd met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving (onder meer in het kader van kamerverhuur en brandveiligheid) met betrekking tot de onroerende zaak. Vereffenaar aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de krachtens deze koopovereenkomst te leveren onroerende zaak. Koper vrijwaart Vereffenaar tevens terzake uitdrukkelijk.
- 8.4 De onroerende zaak wordt voetstoots verkocht, dat wil zeggen zonder enige garantie. Rechten van de Koper uit hoofde van artikel 7:17 BW zijn uitdrukkelijk uitgesloten, althans Koper doet van die rechten uitdrukkelijk afstand. In het bijzonder kan de Koper zich er niet op beroepen dat het verkochte behept is met een last, beperking of gebrek die er niet op had mogen rusten, of dat deze niet aan de overeenkomst beantwoordt. Evenmin staat Vereffenaar in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het verkochte waaronder mede begrepen eventuele asbest of verontreiniging van de bodem.
- 8.5 Elke vrijwaring uit welken hoofde ook wordt uitgesloten. Vereffenaar sluit elke aansprakelijkheid uit. De in dit artikel genoemde uitsluiting van vrijwaringen worden door Koper uitdrukkelijk aanvaard. Koper verklaart een onderzoek naar mogelijke lasten en/of beperkingen en/of de staat van het verkochte alsmede eventuele asbest of bodemvervuiling te hebben ingesteld dan wel dit niet noodzakelijk te achten.

9. Rapportages

- 9.1 Koper is bekend met de inhoud van het door M&S Makelaars uitgebrachte taxatierapport(en) d.d. 8 december 2022 aangaande @@@@, uitgevoerd door de heer. P. Mols d.d. 21 november 2022 alsook het rekenmodel(len) d.d. 20 januari 2023, uitgebracht door M&S Makelaars, met een gecorrigeerde taxatiewaarde op basis van de (daadwerkelijk) betaalde huur.

10. Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

- 10.1 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

akte(n). Vereffenaar heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst, dan wel door beide partijen gewaarmerkte fotokopieën van de letterlijke tekst, aan Koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of van opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden.

- 10.2 Vereffenaar staat er niet voor in dat het verkochte wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen waaronder mede begrepen beperkte rechten, beslagen en inschrijvingen daarvan, erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van hypotheken.

11. Gebruik en bestemming

- 11.1 Vereffenaar heeft geen kennis omtrent het onroerend goed, de staat of het gebruik ervan. Iedere aansprakelijkheid op grond van een verplichting tot het doen van mededelingen aangaande het onroerend goed, sluiten partijen uit. Vereffenaar geeft geen enkele garantie met betrekking tot het onroerend goed, de staat of het gebruik er van.
- 11.2 De bestemming van het onroerend goed blijkt uit bijgevoegde bestemmingsplanbepalingen.

12. Over- en ondermaat

- 12.1 Indien de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte, heeft geen van partijen enig recht.

13. Bodem

- 13.1 Het is Vereffenaar niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. Vereffenaar biedt op dit punt geen enkele garantie en is niet aansprakelijk mocht er toch verontreiniging aangetroffen worden. Koper vrijwaart Vereffenaar ten dezen uitdrukkelijk.

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

13.2 Vereffenaar sluit elke aansprakelijkheid ten aanzien van de milieukundige toestand van de bodem uit.

14. Overdracht aanspraken

- 14.1 Alle aanspraken die de Vereffenaar ten aanzien van het verkochte kan doen gelden, worden bij de (feitelijke) levering van het verkochte overgedragen aan de Koper. Vereffenaar is niet gehouden tot vrijwaring. De mededeling van de overdracht en aanspraken aan degenen jegens wie deze geldend gemaakt kunnen worden, zal Koper voor eigen rekening verrichten.
- 14.2 Koper verplicht zich jegens de Vereffenaar om de rechten van de (onder)huurder(s) van de Activa, waaronder 013 Vastgoed B.V., volledig te respecteren. De mededeling van de overdracht en de daarmee samenhangende gevolgen – zoals wijziging van bankrekening voor de huurpenningen – zal de Koper met de (onder)huurder(s) doen. Het is de verantwoordelijkheid van de Koper om tijdig deze mededeling(en) te doen.
- 14.2 Koper verplicht zich jegens de Vereffenaar om de rechten van derden (waaronder – doch niet hiertoe beperkt – en leveranciers met eigendomsvoorbehoud), volledig te respecteren. Koper verplicht zich jegens de Vereffenaar op eerste verzoek van de desbetreffende derden de aan hen toebehorende zaken te retourneren onder de verplichting van deze derde tot afgifte van een deugdelijk gespecificeerd ontvangstbewijs aan Koper, danwel met de desbetreffende derde terzake een minnelijke regeling te treffen, een en ander ter keuze van Koper. Deze keuze kan nimmer aanleiding tot herziening van de Koopsom noch anderszins tot enige verrekening van vorderingen en schulden tussen Vereffenaar en Koper vormen.

15. Baten, lasten en canons

- 15.1 Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van Koper met ingang van datum totstandkoming koopovereenkomst. De dan lopende baten, lasten en canons, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting voor het gebruik, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de Koopsom.

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

16. Ondeelbaarheid

16.1 De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

17. Risico-overgang, beschadiging door overmacht

17.1 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 plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

17.2 Met ingang van datum totstandkoming koopovereenkomst, rust op Koper de verplichting de onroerende zaak verzekerd te houden.

18. Ingebrekestelling, ontbinding

18.1 Indien Koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan Vereffenaar zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan Koper.

18.2 Indien de Koper na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van drie dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is Koper desalniettemin gehouden aan Vereffenaar diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

18.3 Koper doet uitdrukkelijk afstand van het recht om ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst te vorderen.

18.4 Indien Koper na in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen dan wel indien Koper binnen de voormelde termijn van drie dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, verbeurt Koper een boete ter grootte van een bedrag gelijk de waarborgsom als bedoeld in artikel 7. Deze boete laat onverlet dat het recht van de Vereffenaar op schadevergoeding.

DE BAKKER

ADVOCATEN & ERFRECHTSPECIALISTEN

19. Domicilie

19.1 Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de instrumenterende notaris.

20. Registratie koopakte

20.1 Partijen geven de instrumenterende notaris hiermee opdracht deze koopakte direct na ontvangst ter registratie aan te bieden. De kosten van registratie komen voor rekening van Koper.

21. Identiteit Koper

21.1 Koper dan wel de uiteindelijk belanghebbende partij ('*UBO*') bij deze overeenkomst zal zich op eerste verzoek van de Vereffenaar identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Datum:

Datum:

Plaats:

Plaats:

mr. A.C. de Bakker,
in hoedanigheid van vereffenaar van
de nalatenschap van wijlen de heer
N.W.F. van Summeren

.....