

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
15-02-2023 om 14:01 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 86020 nummer 192.

De bewaarder.

Ondergetekende, mr. Ellen Cornelia Maria Groenland, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Leonie Gerardine Maria Roos, notaris te Beverwijk, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om tien uur zeven minuten (10:07 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: SK/2022.004551.01

Vandaag, vijftien februari tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Ellen Cornelia Maria Groenland, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Leonie Gerardine Maria Roos, notaris te Beverwijk:

1. mevrouw Bregtje Hoek, geboren te Rijnsburg op drieëntwintig juli negentienhonderdzevenenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1943 AA Beverwijk, Westerhoutplein 4, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer **Frank Jan Marie Verder**, geboren te Eindhoven op negenentwintig juli negentienhonderdzes, gehuwd, wonende te 8161 NC Epe, Norelweg 3; hierna te noemen: "Verkoper";
en
2. de heer **Stan Rozing**, geboren te Beverwijk op twintig mei negentienhonderdachtennegentig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 1944 NH Beverwijk, Westertuinen 46 (toekomstig adres: 1941 JR Beverwijk, Schans 49); hierna te noemen: "Koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en Koper hebben op achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de eerste woonlaag, met bijbehorende berging op de begane grond in het flatcomplex aan de Schans/hoek Spoorsingel gelegen te 1941 JR Beverwijk, Schans 49, kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A, complexaanduiding 9122, appartementsindex 4, hierna ook te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs is: tweehonderdeenentwintigduizend vierhonderd euro (€ 221.400,00).

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL

Volledige omschrijving registergoed

De volledige omschrijving van het verkochte:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de eerste woonlaag, met bijbehorende berging op de begane grond in het flatcomplex aan de Schans/hoek Spoorsingel gelegen te 1941 JR BEVERWIJK, Schans 49, kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A, complexaanduiding 9122-A, appartementsindex 4, uitmakende het één/twee en twintigste (1/22) onverdeeld aandeel uit in de gemeenschap, bestaande uit voormeld flatgebouw, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A, nummer 9105, groot twintig centiare (20 ca) alsmede sectie A, nummer 9103, groot zes are twee en veertig centiare (6 a 42 ca).

Roerende zaken

Voor de in deze verkoop en koop begrepen roerende zaken zijn verkoper en koper geen vergoeding overeengekomen.

Aandeel reservefonds

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot **duizend vierhonderd zevenendertig euro (€ 1.437,00)** in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te **hechten** opgave van de administratief beheerder van die vereniging.

Omzetbelasting

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

Koper doet een beroep op de startervrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dat hij de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.

Derhalve is in verband met de in deze akte geconstateerde levering (verkrijging) géén overdrachtsbelasting verschuldigd.

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 Batenburg Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

Voorafgaande verkrijging

Het verkochte is door Verkoper, verkregen ten gevolge van de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie januari tweeduizend negentien in Register 4, deel 74764 nummer 31 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op twee januari tweeduizend negentien verleden voor mr. I.J.K. Lautenbach, notaris te Heemskerk.

Bepalingen koopovereenkomst/levering

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 .

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.
2. De staat van het verkochte is recent door koper onderzocht en door deze akkoord bevonden.
3. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
4. Verschil tussen de werkelijke en de uit de splitsingsakte blijkende grootte van het appartementsrecht zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

5. Het verkochte wordt bij deze overgedragen in de macht en het bezit van koper, in de staat waarin het zich heden bevindt, vrij van huur of andere gebruiksrechten, hoe ook genaamd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

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.

Artikel 4

Aanspraken

Voorzover 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 (en de eventueel meeverkochte roerende zaken), of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover 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 5

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. Tevens aanvaardt koper uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 6

Aanhaling bepalingen uit koopovereenkomst

In de koopovereenkomst komen verder nog – voor zover te dezen van belang - de navolgende bepalingen voor:

(begin aanhaling)

- *"6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik [te weten: woning] of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen."*
- *"6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig."*
- *"6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt"*

(einde aanhaling)

Daarnaast zijn in de koopovereenkomst nog de navolgende bijzondere clausules opgenomen:

- artikel 6.4.3.1. (Abestclausule)
- artikel 26 (Ouderdomsclausule 35 jaar)
- artikel 27 (Verkoper geen bewoner)

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.

Definitief energielabel

Koper verklaart het op het verkochte betrekking hebbende definitieve energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen te hebben ontvangen.

Mededeling inzake publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens inzage bij het kadaster zijn met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster en is er geen Landelijke Voorziening WKPB bij het kadaster gepubliceerd.

Bijzondere lasten en beperkingen

Ten aanzien van bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar een voorgaande akte van levering op twee april tweeduizend twee verleden voor mr. L.G.M. Roos, notaris te Beverwijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Alkmaar) op drie april tweeduizend twee in Register 4, deel 10873 nummer 56, waarin onder andere het volgende voorkomt, woordelijk luidde:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van ruiling, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op tweeëntwintig december negentienhonderd éénentachtig in deel 4344 nummer 31, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Bij deze wordt voorts gevestigd ten laste van het thans aan de gemeente Beverwijk overgedragen perceel kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, sectie A nummer 9104 en ten behoeve van het aan partij Nelis/Hamming in eigendom verblijvende perceel kadastraal alsvooren nummer 9103, de erfdienstbaarheid, inhoudende het recht tot het aanleggen, hebben en in stand houden van een overluifeling op een zodanige plaats als op meergenoemde aan deze akte gehechte tekening in roodbruin is aangegeven; komende de kosten en lasten verbonden aan deze overluifeling geheel voor rekening van het heersend erf."

8. Voorts verklaren de comparanten sub 2a en b zowel zichzelf als hun rechtsopvolgers, zich jegens de gemeente Beverwijk bij deze te verbinden in de op het hen resterende perceel kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, sectie A nummer 9103, te stichten bedrijfsruimte nimmer enige vorm van detailhandel uit te oefenen of te doen uitoefenen, zulks op straffe van een direct door de gemeente Beverwijk opeisbare en direct aan die gemeente verschuldigde boete van Eenhonderdduizend Gulden (fl 100.000,--) ineens en van Eenduizend Gulden (fl 1.000,--) per dag dat de overtreding voortduurt.

De comparanten sub 2a en b zijn verplicht voorgaande in dit artikel opgenomen bepaling alsmede deze bepaling op te leggen aan hun rechtsopvolgers, zulks bij achterwege laten op verbeurte van gelijke boete als hiervoor vermeld, alles onverminderd het recht van de Gemeente Beverwijk om verdere schadevergoeding te eisen."

Modelreglement/Akte van splitsing

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op vijftientig maart negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor mr. R.A. Westen, destijds notaris te Beverwijk, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Alkmaar) op negenentwintig maart negentienhonderd tweeëntachtig in Register 4, deel 4380, nummer 76, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

Verklaring in verband met artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek

Aan deze akte is een door of namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaars afgegeven verklaring **gehecht** waaruit blijkt:

- welke bijdrage de verkoper over het lopende en voorafgaande boekjaar nog verschuldigd is;
- de omvang van het (eventueel) aanwezige reservefonds.

Aanvaarding door koper

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Batenburg Notarissen, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Volmacht

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te **hechten** onderhandse akte.

Aangehechte bijlage(n)

Aan deze akte zijn de volgende bijlagen gehecht:

- volmacht verkoper;
- opgave Vereniging van Eigenaars;

Slot akte

Waarvan akte is verleden te Beverwijk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Daarna is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om tien uur zeven minuten.