

Heden, tien mei tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij,
mr. SUZANNE KATHERINE SCHOUW, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als
waarnemer van mr. MICHAËL DEUBEL, notaris gevestigd te Beverwijk:

1. mevrouw *Lisette Franx*, geboren te Zaanstad op tweeëntwintig februari
negentienhonderdvierenzeventig, 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 stichting: **Stichting Pré Wonen**, statutair gevestigd te Gemeente Haarlem,
kantoorhoudende te 1991AB Velsersbroek, Rijksweg 347, ingeschreven in het
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 34061728;
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. a. de heer **Mark Roijers**, geboren te Beverwijk op een augustus
negentienhonderdzevenennegentig, zich identificerende met zijn paspoort, met
kenmerk NM51HF982, uitgegeven te Beverwijk op achtentwintig mei tweeduizend
achttien, wonende te 1945 EL Beverwijk, Steve Bikolaan 2;
b. mevrouw **Melissa Koster**, geboren te Heemskerk op acht januari
negentienhonderddrieënnegentig, zich identificerende met haar Nederlandse
identiteitskaart, met kenmerk IMDL5D725, uitgegeven te Beverwijk op drieëntwintig
mei tweeduizend achttien, wonende te 1945 PH Beverwijk, Vliegerhof 14;
beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd
partnerschap;
en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen,
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op drieëntwintig maart tweeduizend eenentwintig 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, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op
de tweede verdieping van na te melden gebouw en een berging in de onderbouw gelegen
te **1944 TS Beverwijk, Wijk aan Duinerweg 155**, kadastraal bekend gemeente Wijk aan
Zee en Duin, sectie B, complexaanduiding 12197, appartementsindex 17, uitmakende het
éénhonderd/tweeduizend vierhonderd tachtigste (100/2.480) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap, bestaande uit het gebouw met vierentwintig woningen met bijbehorende
bergingen en grond en mogelijk verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Wijk aan
Duinerweg 123 tot en met 169 (oneven nummers) te 1944 TS Beverwijk, ten tijde van de
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wijk aan Zee en Duin,
sectie B, nummer 10900, groot zevenhonderd dertien vierkante meter (713 m²),
hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdeenendertigduizend zeshonderdvijftig euro
(€ 231.650,00)**.

OPGAVE BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

In de koopprijs van het Verkochte is begrepen het aandeel van verkoper groot **zevenduizend
zeshonderdvijftig euro en drieënzestig cent (€ 7.650,63)** in het reservefonds van de

vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte opgave van/namens het bestuur van die vereniging.

Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars verschuldigd 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.

ROERENDE ZAKEN

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

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Koper (verkrijger) doet een beroep op de startersvrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De startersverklaringen worden aan deze akte **gehecht**. 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 werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register 4, op een februari tweeduizend eenentwintig, in deel 80524 nummer 110, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op een februari tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. Jan Franciscus Paulus de Beer, notaris te Haarlem.

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 koper.

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, behoudens de in deze akte vermelde;

- 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, voorzover 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 - voorzover te dezen van belang - de navolgende bepalingen voor:

- *"6.4.1. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik [te weten: appartement ten behoeve van woondoeleinden, berging ten behoeve van opslagdoeleinden] 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 (vloeistof)stoffen aanwezig."*
- *"6.4.3. Gezien het bouwjaar van de woning bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn in de onroerende zaak. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid en kosten die uit de aanwezigheid van asbest in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst*

als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper."

- **"Artikel 22 Ouderdomsclausule:**

Het is koper bekend dat het bouwjaar van de onroerende zaak (circa) 1955 is en dat de onroerende zaak (en de eventuele bijgebouwen) derhalve een (ver)oudere(de) onroerende zaak betreft. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten.

In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."

- **"Artikel 23 Geen eigen gebruik**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen.

Daarnaast is koper door verkoper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te (laten) voeren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

- **"Artikel 25 Geen eigen gebruik**

Verkoper verklaart het verkochte nooit zelf feitelijk te hebben gebruikt. Verkoper heeft koper dan ook niet kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan zij op de hoogte zou zijn geweest als zij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken komen voor rekening en risico van koper. Verkoper stelt koper in de gelegenheid om een eigen bouwkundige inspectie uit te voeren. De koper erkent zijn eigen onderzoeksplicht in deze. Deze onderzoeksplicht van de koper geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte."

- **"Artikel 26 Bouwkundige keuring niet**

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt."

- **"Artikel 27 Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod.**

Koper is gedurende één jaar na datum van eigendomsoverdracht verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te wonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.

Van deze verplichting kan worden afgeweken in het geval schriftelijke toestemming van verkoper is verkregen.

Bij overtreding van deze verplichting is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn."

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover 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/ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

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 bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die met betrekking tot het verkochte bestaan, wordt verwezen naar voormelde akte van levering, ingeschreven in deel 80524 nummer 110, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die met betrekking tot het verkochte bestaan, wordt verwezen naar voormelde akte van levering, ingeschreven in deel 71058 nummer 161, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die met betrekking tot het verkochte bestaan, wordt verwezen naar voormelde akte van levering, ingeschreven in deel 70644 nummer 23, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die met betrekking tot het verkochte bestaan, wordt verwezen naar:

voormelde titel van aankomst, ingeschreven in Register 4, op dertien juni tweeduizend twaalf in deel 61586 nummer 102 waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Nieuw op te leggen kwalitatieve verplichtingen

Artikel 8.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren tevens nog dat bij deze -voor zover nodig aan koper en aan verkoper, voor zoveel nodig over en weer, worden opgelegd de navolgende kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek:

"Bestemming:

Het verkochte heeft de bestemming wonen en dient uitsluitend te worden gebruikt voor eigen bewoning door de eigenaar al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of één of meer inwonende huisgenoten. Een gebruik dat afwijkt van het hiervoor gestelde is niet geoorloofd. Indien een eigenaar in strijd handelt met een bepaling zal de desbetreffende eigenaar aan Stichting Pré Wonen of haar eventuele rechtsopvolgers een direct opvorderbare en niet voor matiging vatbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) onverminderd het recht van Stichting Pré Wonen of haar eventuele rechtsopvolgers om alsnog nakoming te vorderen.

*De hiervoor genoemde boete wordt voor inflatie middels indexering als volgt gecorrigeerd: dit bedrag zal elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een percentage dat gelijk is aan waarmede het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 2006=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, gerekend vanaf vijftiende januari tweeduizend zeven is gestegen of gedaald. "*****"*

KETTINGBEDING/VERBOD KAMERVERHUUR

Ter uitvoering van het bepaalde in **artikel 24** van de koopovereenkomst, verklaren partijen voorts nog het volgende te zijn overeengekomen.

Het verkochte heeft de bestemming wonen. Het is niet toegestaan het verkochte te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf. Een gebruik dat in strijd is met het hiervoor gestelde is niet geoorloofd. Indien een eigenaar in strijd handelt met een bepaling zal de desbetreffende eigenaar aan Stichting Pré Wonen of haar eventuele rechtsopvolgers een direct opvorderbare en niet voor matiging vatbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00)

onverminderd het recht van Stichting Pré Wonen of haar eventuele rechtsopvolgers om alsnog nakoming te vorderen.

De hiervoor genoemde boete wordt voor inflatie middels indexering als volgt gecorrigeerd: dit bedrag zal elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een percentage dat gelijk is aan waarmee het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 2006=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, gerekend vanaf vijftienduizend januari tweeduizend zeven is gestegen of gedaald.

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper -die dit voor zich aanvaardt- casu quo zijn rechtsopvolgers onder algemene danwel bijzondere titel, de hiervoor vermelde verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband daarmee bedoelde verplichting in de notariële akte of de verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de verkoper danwel zijn rechtsopvolgers onder algemene danwel bijzondere titel, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper danwel zijn rechtsopvolgers onder algemene danwel bijzondere titel tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat deze verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt het beding daarbij namens en ten behoeve van de verkoper danwel zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel aan.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op achtentwintig januari tweeduizend elf verleden voor mr. J.F.P. de Beer, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op éénendertig januari tweeduizend elf in Register 4, deel 59489, nummer 68, 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.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover 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.

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

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een notariële akte van volmacht, op vijf januari tweeduizend vijftien voor mr. J.F.P. de Beer, notaris gevestigd te Haarlem, verleden.

SLOT AKTE

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit is conform de wettelijke bepalingen vastgesteld.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de akte 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 verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om tien uur zesendertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Ondergetekende, mr. Suzanne Katherine Schouw, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Michaël Deubel, notaris gevestigd te Beverwijk, verklaart 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.

Ondergetekende, mr. Suzanne Katherine Schouw, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Michaël Deubel, notaris gevestigd te Beverwijk, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-05-2021 om 14:53 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81241 nummer 131.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7D6513E0B2837336A0D57148B67D67913E8AEC71 toebehoort aan Suzanne Katherine Schouw.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.