

Op vijftien februari tweeduizend zeventien

verschenen voor mij, **Mr Dinant Bernardus Dijkhuis**, notaris te Koog aan de Zaan, gemeente Zaanstad:

1. mevrouw Krista Halewijn-Roos, kantooradres 1541 KW Koog aan de Zaan, Hoogstraat 11, geboren te Oostzaan op achtentwintig mei negentienhonderd vijfenzestig;  
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer Johannes Andreas Wilhelmus Krol, wonende te 6572 AK Berg en Dal, Oude Kleefsebaan 117, geboren te 's-Gravenhage op drieëntwintig mei negentienhonderd drieënvijftig, zich legitimerende met zijn Nederlandse identiteitskaart nummer IY6R5HPB3, uitgegeven te Groesbeek op twaalf februari tweeduizend vijftien, thans ongehuwd en geen geregistreerd partner;  
genoemde vennootschap ten deze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Nijmegen (feitelijk adres: Oude Kleefsebaan 119, 6572 AK Berg en Dal) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VERENIGDE BEDRIJVEN NIMCO B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 10028316;  
genoemde vennootschap ten deze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Nijmegen (feitelijk adres: Oude Kleefsebaan 119, 6572 AK Berg en Dal) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NIMCO VASTGOED B.V.**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 09152043, ten deze de vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;  
hierna genoemd: verkoper,
2. mevrouw Jeanette Johanna Caroliena Petronella Venbroek, kantooradres 1541 KW Koog aan de Zaan, Hoogstraat 11, geboren te Zaanstad op één november negentienhonderd tweeëntachtig;  
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer Sander Jacobus Gerardus Ris, wonende te 1075 PS Amsterdam, Lomanstraat 15 O, geboren te Zaanstad op zevenentwintig oktober negentienhonderd negenenzeventig, zich legitimerende met zijn rijbewijs nummer 4268451407, uitgegeven te Zaanstad op vijftentwintig november tweeduizend acht, ongehuwd en geen geregistreerd partner;  
ten dze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Naarden (feitelijk adres: Oranje Nassaulaan 85 1, 1075 AM Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SR HOLDING B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 32110438;  
genoemde vennootschap ten deze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Amstelveen (feitelijk adres: Oranje Nassaulaan 85 1, 1075 AM Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VASTIBIUS B.V.**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 31044693, ten deze de vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;  
hierna genoemd: koper

#### **VOLMACHT**

Van gemelde volmachtverleningen blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte zijn gehecht.

#### **LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

**het woon- /winkelpand met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Beverwijk, Breestraat 99 (postcode 1941 EG), kadastraal bekend gemeente Beverwijk sectie A nummer 4406, groot twee are en zevenendertig centiare (2 a en 37 ca);**

hierna ook te noemen het verkochte.

### **Bestemming**

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als bedrijfsruimte met bovenwoning. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in Register hypotheken 4 op twee augustus tweeduizend elf in deel 60295 nummer 122 van een afschrift van een akte van levering, houdende ondermeer kwijting voor de koopsom en afstanddoening door partijen van het recht tot het vorderen van ontbinding van de in die akte omschreven overeenkomsten, op één augustus daarvoor verleden voor de plaatsvervanger van de waarnemer van het vacante protocol van Mr F.J.G.G. Prick, destijds notaris te Nijmegen.

### **KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De koopprijs van de bij deze verkochte onroerende zaak bedraagt **DRIEHONDERD VIJF DUIZEND EURO (€ 305.000,00)**, van welk bedrag een gedeelte ad éénhonderd drieënveertig duizend éénhonderd zevenennegentig euro en vijftig eurocent (€ 143.197,50) de bedrijfsruimte betreft, en het gedeelte ad éénhonderd éénenzestig duizend achthonderd twee euro en vijftig eurocent (€ 161.802,50) de woning betreft, welk gemelde koopprijs door koper is voldaan door storting op een rekening waarover ondergetekende notaris kan beschikken.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde zakelijke belastingen.

### **BEPALINGEN**

Voormelde overeenkomst van koop, verkoop en levering is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### **Kosten en belastingen**

##### **Artikel 1**

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. Koper vrijwaart de notaris voor eventuele naheffingsaanslagen terzake de overdrachtsbelasting.

#### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

##### **Artikel 2**

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, waarbij voor alle genoemde rechten/verplichtingen geldt: anders dan eventueel hierna vermeld.

2. Koper is er mee bekend dat de feitelijke situatie door verjaring of bestemming het bestaan van erfdienstbaarheden kan meebrengen waarvan de verkoper geen kennis heeft. Deze erfdienstbaarheden kunnen dan ook niet door verkoper gemeld worden. Voor zover verkoper wel kennis heeft van erfdienstbaarheden worden deze hierna nader genoemd.
3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
4. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.
5. De verkoop geschiedt 'as is', dat wil zeggen dat:
  - a. koper het verkochte uitdrukkelijk zal aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt ('as is'), met alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken;
  - b. koper de feitelijke omstandigheden van het verkochte aanvaardt met betrekking tot de constructie, de gebruikelijke materialen, de toestand van de technische installaties en dergelijke;
  - c. koper terzake van de sub a en b bedoelde staat van het verkochte geen vorderingen zal doen gelden jegens verkoper en koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke na heden voor het eerst geldend worden gemaakt betreffende (eventuele) gebreken van het verkochte.

#### **Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

##### **Artikel 3**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

#### **Eigendomsbewijzen en bescheiden, (garantie)aanspraken**

##### **Artikel 4**

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

Alle (garantie)aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### **Garanties van verkoper**

##### **Artikel 5**

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte wordt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst. Het verkochte is tijdelijk verhuurd onder de voorwaarden zoals bekend bij partijen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop;

- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de overeenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- e. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- f. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend was:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub e, f en g gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

#### **Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest**

##### **Artikel 6**

1. Verkoper verklaart het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als bedrijfsruimte met bovenwoning.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
  - a. is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
  - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het verkochte zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
5. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbest-houdende materialen bevinden.

##### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Verkoper heeft aan koper het energielabel overhandigd.

##### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

In voormelde aankomsttitel met deel 60295 nummer 122 zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen aangetroffen.

##### **OVERIGE AFSPRAKEN**

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen terzake van de koop en overigens is overeengekomen.

Voor zover bij deze akte wordt afgeweken van hetgeen tussen partijen schriftelijk is overeengekomen, prevaleert het in deze akte bepaalde boven die eerder schriftelijk gemaakte afspraken.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die 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.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT**

**WAARVAN AKTE** is verleden te Koog aan de Zaan op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

De volmachtgevers als hiervoor vermeld, hebben door ondertekening van de onderhandse akten van volmacht mede aangegeven tijdig een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen en geen prijs te stellen op een nadere toelichting van de inhoud van deze akte door mij, notaris.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur dertien minuten. (Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr. Dinant Bernardus Dijkhuis

Ondergetekende, Mr. Dinant Bernardus Dijkhuis notaris te Zaanstad, 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.

w.g. Mr. Dinant Bernardus Dijkhuis

Ondergetekende, Mr. Dinant Bernardus Dijkhuis notaris te Zaanstad, 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 15-02-2017 om 14:45 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70098 nummer 44.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

25057199DAD0D87A3DC040D325DB631BC1DB21D0 toebehoort aan Dinant Bernardus Dijkhuis.

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