

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR
DE HYPOTHEEKHOUDER
Burgemeester van Fenemapplein 2a 0603 te Zandvoort**

Op tien november tweeduizend tweeëntwintig verklaar ik, mr. Jos Herman Johannes Albertus Hofstee, notaris in de gemeente Edam-Volendam:

Opdrachtgever

mevrouw Esther Catharina van Veen-Mol, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: Julianaweg 204A te 1131 DL Volendam, geboren te Purmerend op vierentwintig augustus negentienhonderdachtentachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Enzovoorts

hierna te noemen: 'de verkoper',

heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld.

Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden mede ondertekend door of namens de verkoper, op grond van een aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **twaalf december tweeduizend tweeëntwintig** om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in Le Dauphine te Amsterdam voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen of hun waarnemers verbonden aan het kantoor Abma Schreurs Notarissen, hierna te noemen: 'de notaris'.

Tijdens de veiling kunnen internetbiedingen uitsluitend worden gedaan via de website www.openbareverkoop.nl.

Er is geen vaste tijd voor de onderhavige veiling omdat mogelijk meer objecten geveild worden. Ook kan het zijn dat, (hoewel meer objecten zijn aangemeld) de veiling van één of meer objecten naar een later tijdstip wordt verschoven, terwijl tevens de duur van de veiling per object kan verschillen. De volgorde van de objecten zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd. Het is daarom raadzaam voor eenieder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het registergoed.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kastruimte op de zesde verdieping van het gebouw gelegen te **2042 TA Zandvoort, Burgemeester van Fenemapplein 2a 0603**, kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding 6120-A appartementsindex 392**, uitmakende het negen en dertig/een honderd dertien duizend zeven honderd drie en twintigste (39/113.723e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van percelen grond, in eigendom toebehorend aan de gemeente Zandvoort, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zandvoort sectie C nummer 6762 (waarop gesitueerd het flatgebouw Bouwes Palace) en de nummers 6764 tot en met 6778 (waarop aanwezig de footprints en ondersteunende kolommen ten behoeve van de tot het flatgebouw behorende ombouw);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het balkon op de zesde verdieping van het gebouw gelegen te **2042 TA Zandvoort, Burgemeester van Fenemapplein 2a 0603**, kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding 6120-A appartementsindex 393**, uitmakende het acht en zestig/een honderd dertien duizend zeven honderd drie en twintigste (68/113.723e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. gemelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het balkon op de zesde verdieping van het gebouw gelegen te **2042 TA Zandvoort, Burgemeester van Fenemapplein 2a 0603**, kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding 6120-A appartementsindex 394**, uitmakende het negen en tachtig/een honderd dertien duizend zeven honderd drie en twintigste (89/113.723e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. gemelde gemeenschap; en
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning en aan- en toebehoren op de zesde verdieping van het gebouw gelegen te **2042 TA Zandvoort, Burgemeester van Fenemapplein 2a 0603**, kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding 6120-A appartementsindex 395**, uitmakende het zeven honderd zes/een honderd

dertien duizend zeven honderd drie en twintigste (706/113.723e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. gemelde gemeenschap, hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De gerechtigden tot het registergoed zijn:

Enzovoorts

hierna samen te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed is door de eigenaar verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien juli tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 65995 nummer 130, van het afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en de afstanddoening van de rechten om ontbinding van de overeenkomst van verkoop en koop en van levering te kunnen vorderen, op negen april tweeduizend vijftien voor mr. F.G.M. van der Valk, notaris te Zandvoort, verleden.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht',

Enzovoorts,

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd, en strekken het hypotheek- en pandrecht tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van het navolgende, woordelijk luidend:

"Ter uitvoering van de overeenkomst als hiervoor vermeld, verleent de schuldenaar aan de schuldeiser, die zulks aanneemt, recht van hypotheek respectievelijk - voorzoveel nodig nu voor alsdan - recht van pand op het hierna te omschrijven onderpand, tot meerdere zekerheid voor:

- I. de terugbetaling van voormelde hoofdsom;*
- II. de betaling van de bedongen renten, boeten, kosten en het overigens in verband met het vorenstaande verschuldigde, tezamen begroot op veertig procent (40%) van de hoofdsom, derhalve in totaal Enzovoorts.*

hierna tevens te noemen: 'het pandrecht'.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Overige inschrijvingen

Voorts is het registergoed bezwaard met:

- een tweede hypothecaire inschrijving ten behoeve van de heer Frank Maria REINFELDER, geboren te Bamberg, Bondsrepubliek Duitsland, op zestien juni negentienhonderdvijfenzeventig, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Meulenkamp advocaten, gevestigd te 5911 CJ Venlo, St. Martinusstraat 5, in

hoofdsom en met een inschrijving groot Enzovoorts, krachtens een akte van hypotheek op negenentwintig mei tweeduizend twintig voor notaris mr. E.H. Huisman, voornoemd, verleden, en waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee juni tweeduizend twintig in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken, deel 78152 nummer 120;

- een executoriaal beslag ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren "Bouwes Palace" te Zandvoort, blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier november tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken, deel 84550 nummer 145.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door het verstrijken van de looptijd van de geldlening, welke lening niet schriftelijk is verlengd.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouder.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader

moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een bericht van de Omgevingsdienst NHN kan geen rapport opgemaakt worden. De gegevens zijn niet compleet.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat op een definitief energielabel van C het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

Volgens stukken gepubliceerd via www.ruimtelijkeplannen.nl ligt het registergoed in het gebied waar het bestemmingsplan Middenboulevard 2009 van toepassing is en heeft het registergoed de volgende bestemming: wonen.

Ook wordt te dezen verwezen naar het bepaalde in voormelde titel van aankomst op negen april tweeduizend vijftien verleden voor notaris mr. F.G.M. van der Valk, voornoemd, waarin het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

4. De gemeente Zandvoort is sinds enige tijd bezig met het ontwikkelen van een "plan Middenboulevard" en "Badhuisplein". Informatie hierover is opvraagbaar bij de Gemeente Zandvoort; telefoonnummer 023-5740100. Koper zal verkoper niet aanspreken voor enige vorm van schade voortvloeiende uit deze plannen."

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: balkon, woning en kastruimte.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als balkon, woning en kastruimte.

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar:

- A.** een akte houdende afstand recht van erfpacht, beëindiging verlengde erfpacht en uitgifte voortdurend recht van erfpacht mede houdende vestiging erfdienstbaarheden, op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven

januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 65554 nummer 24, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk luidende:

"11. Voor zover juridisch vereist worden bij deze akte gevestigd ten behoeve van het bij deze akte in erfpacht uitgegeven perceel, na te noemen "heersend erf" en ten laste van de aangrenzende percelen, voor zover volle eigendom van de bloot eigenaar, na te noemen "dienend erf", al die erfdienstbaarheden welke nodig zijn ter bestendiging van de huidige bouwkundige toestand, waaronder meer speciaal begrepen de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende het recht voor het heersend erf tot het hebben en houden van overbouwingen, uitkragingen en dergelijke in, op of onder de grond van het dienend erf, zulks conform de huidige bestaande bouwkundige situatie."

- B.** na te melden akte van wijziging splitsing in appartementsrechten op eenendertig januari tweeduizend veertien verleden voor notaris mr. A. Stuijt, voornoemd, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 65546 nummer 162, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk luidende:

"Volmacht rectificatie voor bepaalde tijd

Vereniging van Eigenaars Bouwes Palace Zandvoort voormeld verleent bij deze een onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het rectificeren van deze akte. Deze volmacht wordt verleend voor de duur van drie jaar, te rekenen vanaf de datum van het passeren van deze akte. De volmacht zal niet worden gebruikt dan nadat voormelde vereniging in kennis is gesteld van het voornemen over te gaan tot rectificatie van deze akte, tenzij het betreft een rectificatie van kennelijke misslagen (clerical error)."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of

onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- *erfpacht*

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in voormelde akte inhoudende afstand recht van erfpacht, beëindiging verlengde erfpacht en uitgifte voortdurend recht van erfpacht mede houdende vestiging erfdienstbaarheden op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor notaris mr. A. Stuijt, voornoemd, met de inhoud waarvan koper verklaart bekend te zijn en waarin onder andere het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Op dit recht van voortdurende erfpacht zijn van toepassing de bijzondere erfpachtbepalingen, als hierna in hoofdstuk 6 omschreven, alsmede de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2009 Zandvoort, revisie 2011, als hierna in hoofdstuk 7 omschreven, hierna ook genoemd: "algemene bepalingen".

Hoofdstuk 6

BIJZONDERE ERFPACHTSBEPALINGEN

1. *Het recht van voortdurende erfpacht gaat in op één maart tweeduizend dertien (1 maart 2013), per welke datum is begonnen te lopen het hierna vermelde tijdvak. Het eerste tijdvak als bedoeld in de algemene bepalingen eindigt op achtentwintig februari tweeduizend drieënzestig (28 februari 2063).*
2. *De bestemming van het in voortdurende erfpacht uitgegeven registergoed is conform hetgeen daartoe is vermeld in het aan deze akte gehechte deskundigenrapport (Bijlage IV en V).*
3. *De afkoop van de canon is mogelijk ingevolge het bepaalde in artikel 8 van de algemene bepalingen.*
4. *De aan de grond toegerekende waarde evenals de canon is tot stand gekomen middels een bindend advies. De totale aan de grond toegerekende waarde van het in voortdurende erfpacht uit te geven perceel is vastgesteld op drie miljoen een honderd twee en zeventig duizend negen en zeventig euro (€ 3.172.079,00) en komt overeen met vijftig jaar afgekochte canon.*
5. *De aanvangscanon bedraagt twee vier en tachtig/honderdste procent (2,84 %) over de aan de grond toegerekende waarde. De eigenaar heeft besloten het oorspronkelijk gedachte opslagpercentage van vijf/tiende procent (0,5 %) voor beheer niet toe te passen omdat het gemeentelijk beheer in dit geval beperkt blijft tot het versturen van twee rekeningen naar de Vereniging van Eigenaars Bouwes Palace van het in splitsing betrokken voortdurende recht van erfpacht, waardoor de administratieve-, beheers- en invorderingskosten zijn te verwaarlozen.*
6. *De canon wordt voorts jaarlijks aangepast met het indexcijfer zoals dat in de begroting voor het desbetreffende jaar is vastgesteld door de raad van de gemeente (artikel 7 van de Algemene Bepalingen), tenzij wordt gekozen voor*

betaling van een afkoopsom. De wijze van bepaling van het indexcijfer is vastgelegd in hoofdstuk 3.5.2. Financiële beleidskaders van de begroting onder artikel 27: Bepaling indexcijfer. De prijsstijging voor beïnvloedbare budgetten met uitzondering van salariskosten, voor de nieuwe begroting wordt gebaseerd op de prijs overheidsconsumptie, netto materieel van het Centraal Planbureau (CPB) naar boven afgerond, in maart van het jaar waarin de nieuwe begroting wordt vastgesteld. Voor grote investeringen (kredieten) en subsidies, dient een koppeling te worden gemaakt met de loonsom per werknemer in de (vrije) marktsector in combinatie met overheidsconsumptie, netto materieel (gedeeld door twee, naar boven afgerond op vijf en twintig/honderdste (0,25). Bij het vaststellen van het inflatiepercentage wordt gekeken of het inflatiepercentage voor het lopende jaar nog steeds reëel is. Indien op basis van het overzicht van het CPB van december van het voorafgaande jaar blijkt dat de gehanteerde percentages vijf/tiende (0,5) of meer afwijken, dan zal deze afwijking meegenomen worden in de berekening van het inflatiepercentage voor het komende jaar.

7. *De betaling van de totale canon geschiedt namens alle eigenaren van de appartementsrechten door de Vereniging van Eigenaars Bouwes Palace in halfjaarlijkse termijnen, bij vooruitbetaling te voldoen, voor het eerst op de datum van het verlijden van de notariële akte van vestiging. Voor de overige betalingsvoorwaarden wordt verwezen naar artikel 6 van de algemene bepalingen.*
8. *De erfpachter moet gedogen, dat de bloot eigenaar en derden op of in het terrein en aan of in het bouwwerk nutsvoorzieningen (kabels en leidingen), straatnaambordjes, of andere objecten aanbrengen, hebben en onderhouden, alsmede werken uitvoeren welke zij nodig en wenselijk achten ten algemene nutte, een en ander zodanig, dat geen schade aan het in erfpacht uitgegeven terrein met daarop staande opstallen wordt toegebracht. Voor het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen enzovoorts van kabels en leidingen is de in artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen beschreven gedoogplicht van toepassing.*
9. *De bloot eigenaar verplicht zich, in geval stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen en rond het gebied aanleiding geven tot een andere inrichting van het betreffende gebied, jegens erfpachter dat erfpachter een toegangsweg houdt van en naar de openbare weg van dezelfde aard als de huidige toegangsweg, welk recht in de vorm van een erfdiensbaarheid van weg wordt gevestigd in geval de gemeente niet de eigenaar is van het terrein waarop deze toegangsweg is gesitueerd, welke erfdiensbaarheid niet alleen omvat het recht van weg, maar ook het recht om te laden en te lossen al dan niet door derden, het gebruik maken van de weg door derden ten behoeve van het heersend erf, zoals particuliere bussen, taxi's, ambulances, verhuurwagens, leveranciers, kranen, onderhoudswagens en dergelijke.*
10. *Gedurende een termijn van tien jaar na datum van ingang van het uitgegeven voortdurende recht van erfpacht zal erfpachter de mogelijkheid hebben tot koop van het bloot eigendom van het in voortdurende erfpacht uitgegeven*

registergoed. Het koopbedrag is bepaald op drie miljoen drie honderd drie en dertig duizend twee honderd zeven en negentig euro (€ 3.333.297,00) jaarlijks te vermeerderen met het indexcijfer zoals in artikel 6 beschreven vanaf een maart tweeduizend dertien."

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negen december negentienhonderdzevenenzeventig verleden voor E.J.M. Weve, destijds notaris te Zandvoort. Een afschrift van die akte is ingeschreven ten hypotheekkantore te (destijds) Amsterdam, thans kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 5692, nummer 1, welke akte is gewijzigd bij akte wijziging splitsing in appartementsrechten Bouwes Palace te Zandvoort, mede inhoudende opheffing bestaande ondersplitsingen, levering casu quo toedeling op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor notaris mr. A. Stuijt, voornoemd, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 65546 nummer 162.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Bouwes Palace Zandvoort, gevestigd te Zandvoort, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34328933.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Van het bestuur is geen opgave ontvangen.

Zodra de gegevens bekend zijn zullen deze worden gepubliceerd op de website.

- *Wet voorkeursrecht gemeente*

Uit de kadastrale recherche blijkt geen registratie Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Zandvoort, afdeling burgerzaken, met datum drie november tweeduizend tweeëntwintig, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar

en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- *bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding*

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat:

er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website.

Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomst en, voor zover die in zijn bezit is/zijn.

De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het volledige veilinghonorarium voor de notaris, welk honorarium (inclusief werkzaamheden die verricht worden bij een eventuele onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek) voor de notaris op basis van een uurtarief ad tweehonderdvijfenzeventig euro (€ 275,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche, begroot op driehonderdnegenenzeventig euro vijftig cent (€ 379,50);
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:

- de (eventuele) achterstallige waterschapslasten.
- de (eventuele) achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars en achterstallige erfpachtcanon.

Zodra zoals vermeld op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5

Burgerlijk Wetboek. Deze verklaring is door mij, notaris, tijdig opgevraagd bij het bestuur van de vereniging van eigenaars, maar is tot op vandaag niet verkregen. Als bedoelde verklaring wordt verkregen vóór de datum van de veiling, is de koper hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen in dat geval voor rekening van de koper; Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: tweehonderdtweeënzeventig euro drieëntwintig cent (€ 272,23);
 - waterschapslasten: tweeëntachtig euro achtenzeventig cent (€ 82,78);
- De bijdrage aan de vereniging van eigenaars en de erfpachtcanon zijn per heden nog niet bekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- d. In aanvulling op artikel 15 lid 1 AVVE dient koper zelf onderzoek te verrichten naar de in dit artikel genoemde bijzondere lasten en beperkingen dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.
- e. In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 AVVE wordt het registergoed afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden, ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering. Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

- *afmijnen zonder afroepen*

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven

mobiele telefoonnummer.

6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bidder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbidder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via

internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van

veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de inzetter ook de koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE is geen inzetpremie verschuldigd als niet wordt gegund.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;

- de internetborg vrijgegeven.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen

rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.

Aangehechte stukken

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:

- volmacht verkoper

Ondertekening

Deze akte is verleden te Volendam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

De akte is door mij, notaris, ondertekend om zestien uur dertig minuten.