

Rijnstraat 8, 7417XN DEVENTER (46524)



Tussenwoning
het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen



Beschrijving

LET OP ONDERSTAANDE INDELING IS EEN AANNAME EN OVERGENOMEN UIT BESCHIKBARE INFORMATIE. Noch verkoper, noch notaris aanvaardt enige aansprakelijkheid voor de verkregen informatie:

Tussenwoning met aangebouwde berging en tuin, gelegen op eigen grond. Traditionele bouwgaard, fundering op staal, gevels bestaande uit metselwerk, betonnen/houten begane grondvloer en houten verdiepingvloeren, houten/kunststof kozijnen, met dubbel glas en enkel glas. De woning heeft een zadeldak dat bedekt is met dakpannen en een plat dak dat bedekt is met bitumen.

Begane grond:

- Entree/hal, voorzien van voordeur;
- Toiletruimte;
- Woonkamer;
- Halfopen keuken.

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Slaapkamer 1, voorzien van dakkapel;
- Slaapkamer 2, voorzien van dakkapel;
- Eenvoudige badkamer.

Zolderverdieping.

Extern:

- Eenvoudig aangelegde tuin (voortuin/achtertuin) met achterom. De hoofdtuin is gelegen op het zuiden;
- Aangebouwde stenen berging.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 19 november 2024
Inzet	dinsdag 19 november 2024 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 19 november 2024 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Vechtstede Notarissen Zwolle Harm Smeengekade 24 8011 AK Zwolle T: 038 421 58 76 F: 038 422 80 68 E: zwolle@vechtstede.com

Behandelaar

mw. H.W. van den Brink / mw. M.T. Borneman

Objectinfo

Woningtype

Tussenwoning

Bouwjaar

1939

Kamers

4

Slaapkamers

2

Woonoppervlakte

82 m²

Perceeloppervlakte

87 m²

Bezichtiging

De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.

Er is tot op heden geen contact geweest met de eigenaar van de woning. De eigenaar is geweest op artikel 3:267a BW (het geven van gelegenheid tot bezichtiging).

Soort eigendom

Gebruik

Bewoond

Kadastrale omschrijving

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, gelegen te 7417 XN Deventer, Rijnstraat 8, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 14209, ter grootte van zevenentachtig vierkante meter (87 m²).

Milieuinformatie

Bij de Omgevingsdienst IJsselland is om informatie gevraagd omtrent de milieugesteldheid (zoals bodemverontreiniging, aanwezigheid (ondergrondse) tanks) van het registergoed. Deze informatie is inmiddels ontvangen en geüpload. Zie tabblad "Brochure" onderdeel "Documenten".

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen, danwel te verkrijgen informatie.

Financieel

Lasten

Onroerende zaakbelasting, € 244,76 jaarlijks
Watersysteemheffing, € 96,28 jaarlijks

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie

1% t.l.v. verkoper



Indicatie kosten veiling € 5.761,00 (per 28-10-2024 om 12:08 uur)

Bijzonderheden

28-10-2024: Betekening van de beschikking ter zake het ingeroepen huurbeding heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2024. De ontruimingstermijn is 30 dagen.

===

22-10-2024 TERZAKE OPKOOPBERSCHERMING IS DE NAVOLGENDE BELANGRIJKE INFORMATIE VAN DE GEMEENTE DEVENTER ONTVANGEN:

Deventer kent sinds oktober 2022 de opkoopbescherming voor de verhuur van registergoed in 7 aangewezen wijken. De opkoopbescherming geldt bij woningen met een maximale WOZ-waarde van € 355.000. De woning op dit adres valt onder de opkoopbescherming. Want is gelegen in een aangewezen wijk en de laatste bekende WOZ-waarde is onder deze grens van € 355.000. Als op dit moment al sprake is van verhuur en de woning wordt in verhuurde staat geleverd, dan is mogelijk de opkoopbescherming niet van toepassing. Deventer kent geen huisvestingsvergunning. Voor nadere informatie omtrent de opkoopbescherming verwijs ik u voorts naar de site <https://www.deventer.nl/verhuurvergunning>.

===

Een akte de command is niet mogelijk (artikel 4.2. bijzondere veilingvoorwaarden).

===

LET OP: TERZAKE DE OVERDRACHTSBELASTING IS IN ARTIKEL 3.2 VAN DE VEILINGVOORWAARDEN HET VOLGENDE BEPAALD:

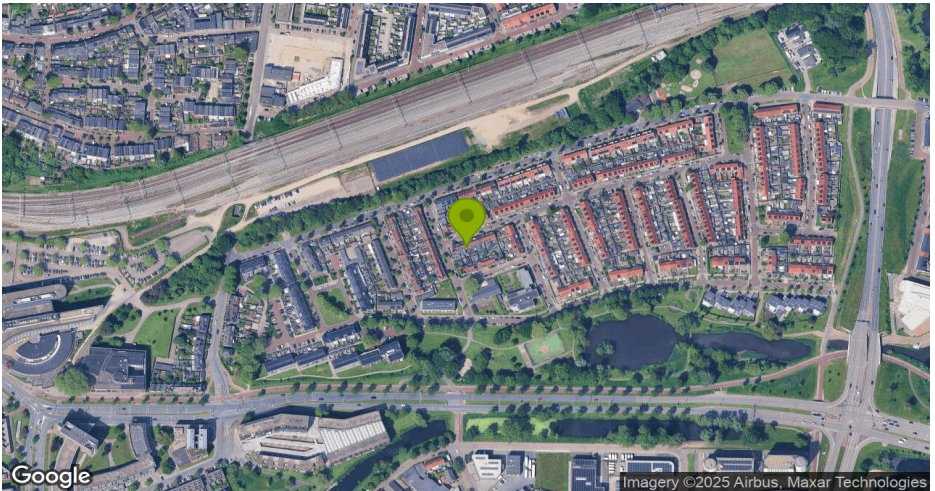
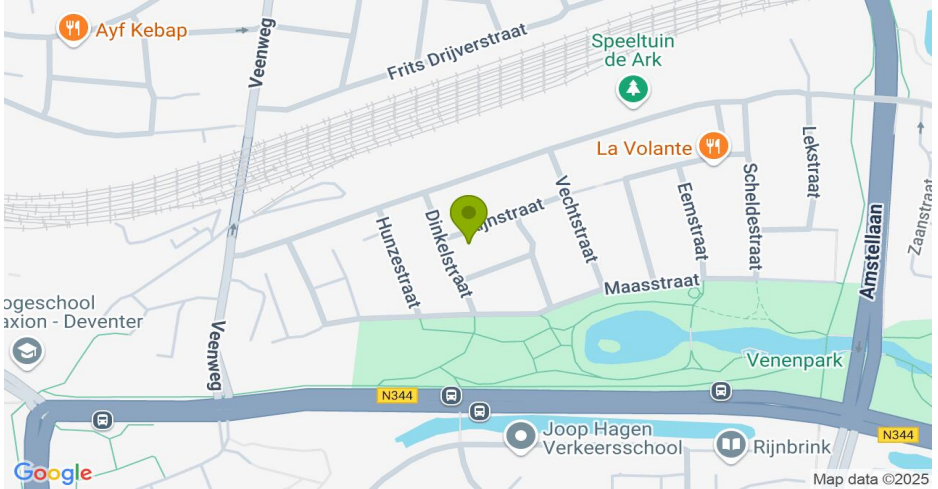
Ten aanzien van onderhavige veiling wordt steeds gerekend naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen.

Indien een ander tarief van toepassing is, bijvoorbeeld omdat het registergoed zal worden gebruikt als eigen woning (hoofdverblijf); dan zal er door de koper zelf bij de Belastingdienst bezwaar moeten worden gemaakt tegen de aangifte overdrachtsbelasting zoals deze naar aanleiding van onderhavige veiling tegen het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) zal worden gedaan.

Noch verkoper, noch notaris zijn verantwoordelijk voor het tijdig doen van bezwaar tegen de aangifte overdrachtsbelasting door de koper, noch voor de uitkomst van het gedane bezwaar. Het maken van bezwaar tegen de aangifte overdrachtsbelasting komt daarom geheel voor rekening en risico van de koper.

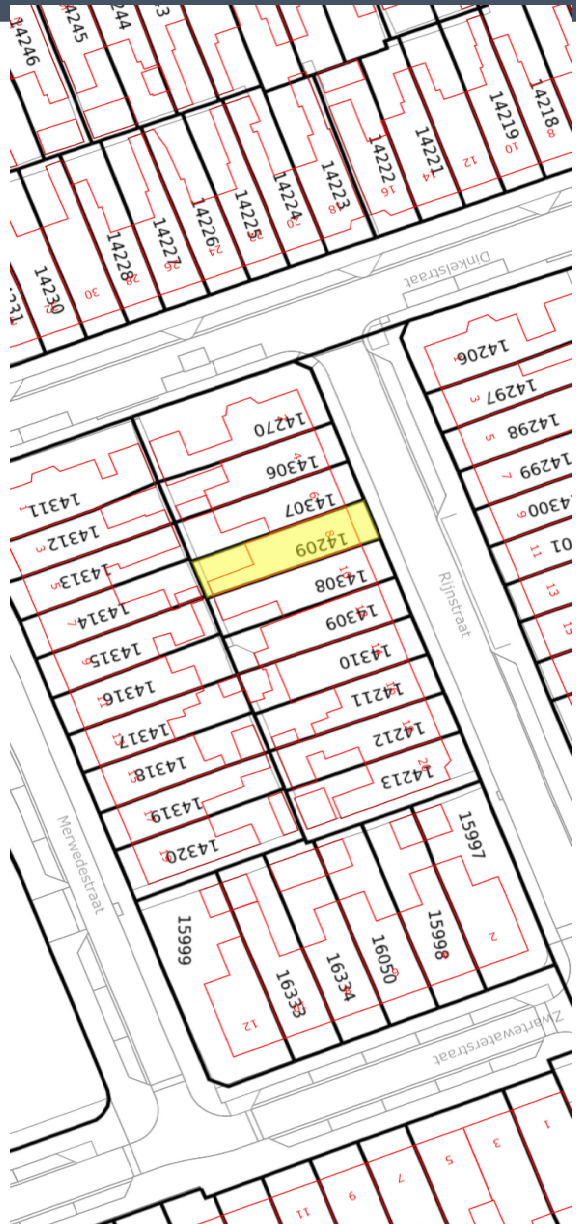
===

Noch de verkoper, noch de notaris verlenen garantie en/of aanvaarden aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die zij omtrent het te veilen object verstrekken in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk.



Kadastrale kaart

46524-kadastralekaart7417Rijnstraat.pdf



Bijlage

46524_Gemeente Deventer_opkoopbescherming_huisvestingsvergunning.pdf



CC: Publiekscontacten Vergunningen <Vergunningen@deventer.nl>

Onderwerp: FW: verzoek om informatie / Rijnstraat 8

Geachte mevrouw Van den Brink,

Als antwoord op uw vragen.
Deventer kent sinds oktober 2022 de opkoopbescherming voor de verhuur van registergoed in 7 aangewezen wijken. De opkoopbescherming geldt bij woningen met een maximale WOZ-waarde van € 355.000. De woning op dit adres valt onder de opkoopbescherming. Want is gelegen in een aangewezen wijk en de laatst bekende WOZ-waarde is onder deze grens van € 355.000. Als op dit moment al sprake is van verhuur en de woning wordt in verhuurde staat geleverd, dan is mogelijk de opkoopbescherming niet van toepassing.

Deventer kent geen huisvestingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

Jurist beleid en advies

Gemeente Deventer
Team **Ondernemen & Vergunningen**

Tel.: 140570
Postbus 5000, 7400 GC Deventer
Bezoekadres: Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer
Aanwezig: ma., di., do en vrijdag

Bijlage

46524_Gemeente Deventer_bestemming en milieu.pdf



Rijnstraat 8 te 7417 XN Deventer is van 1939.

Hieronder een verkorte weergave ; (online kunt u doorklikken / raadplegen).

Er zijn geen gegevens bekend voor wat betreft milieuverontreiniging / aanwezigheid ondergrondse tanks. De bouwvergunning van 1992 (uitbreiden woonhuis wordt u separaat toegestuurd).

114

 Please consider the environment before printing this e-mail

Bijlage

46524_Gemeente Deventer bestemming_publiekrechtelijke beperkingen vraag website adres Rijnstraat 8 D

U ontvangt niet vaak e-mail van vergunningen@deventer.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Via de website heeft u de volgende vraag gesteld:

Vraag

Het omgevingsplan geeft aan wat er met de ruimte in de gemeente mag gebeuren. Het omgevingsplan is te raadplegen via de website: [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken > Rijnstraat 6, 741XN Deventer

208765, 474420

Deze coördinaten liggen in
Rijnstraat 6, 741XN Deventer
 Perceel Deventer: 001000-0-A-0029

Toon documenten op gekozen locatie

Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

Bestemmingsplannen Gemeente Deventer

meer kennen via

- vastgesteld 01-07-2020 - deels onderoorspronkelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gesorteerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- ☐ Wonen >
- ☐ Bouwregel-16 >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (2)

- ☒ overige zone - Overgangs- en slotregels >

Regels

Artikel 172 Wonen

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm;
 1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 284.3 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 284.4;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 172.2.1 onder b.;

Pagina 13 van 39
Datum: 15-05-2025 14:58

verleend zoals bedoeld in artikel 172.2.1 onder b., het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van **Bouwregel-40** worden verhoogd;

met de daarbij behorende voorzieningen.

172.2 Afwijken van de toegelaten functies 172.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in

- a. artikel 172.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen;
- b. artikel 172.1 en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en **Bouwregel-40** het aantal wooneenheden wordt verhoogd tot een maximum van 50% van het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden';

• Invouwen

172.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid.

Het antwoord op de vraag of er publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn: er zijn op dit adres geen beperkingen bekend.

Vragen?

Mocht u nog vragen hebben, neem dan telefonisch contact met ons op via 14 0570. Of per e-mail vergunningen@deventer.nl

Met vriendelijke groet,

[Handtekening]

Publiekscontacten vergunningen



Adres: Grote Kerkhof 1, Deventer
Postadres: Postbus 5000, 7400 GC Deventer
☎ 140570
✉ vergunningen@deventer.nl

Bijlage

46524_Bouwvergunning (127607) geanonimiseerd.pdf



BOUWVERGUNNING

DOSSIER

No. 92-2051/bwt

DEVENTER, 26-01-93

Burgemeester en Wethouders van Deventer;

Verzenddatum:
28 JAN. 1993

gezien het op 21-09-92 ingekomen verzoek van

Rijnstraat 8 , 7417 XN DEVENTER

om de hierna te vermelden vergunning;

gezien het terzake door de directeur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling uitgebrachte advies d.d. 21-10-92 , no. 92-2051/bwt

mede gezien het advies van de welstandscommissie d.d. 25-09-92

gelet op de desbetreffende artikelen van de Woningwet en de bouwverordening;

BESLUITEN

Aan , voornoemd,

1. Op grond van artikel 18a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het bestemmingsplan "Rivierenwijk - 1985" zulks onder de motivering zoals die blijkt uit bovengenoemd advies van de directeur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
2. Bouwvergunning te verlenen voor het het uitbreiden van een woonhuis

op een perceel gelegen aan/in Rijnstraat 8

kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B nr. 14200

een en ander overeenkomstig de aan dit besluit gehechte en gewaarmerkte tekening(en) en (de) voorwaarde(n) 1 t/m 16 (zie bijlage)

Bouwkosten fl.
(incl. btw)

Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,
het hoofd van de afdeling
Bouw- en Woningtoezicht,

Bouwleges fl.
Bijz.leges fl.
o -----
Totaal fl.

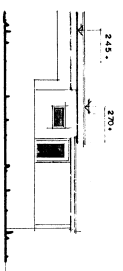
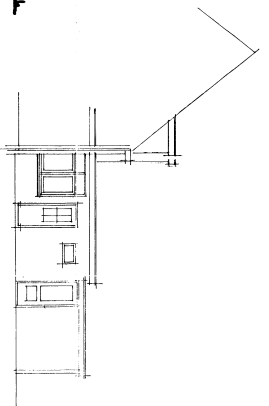
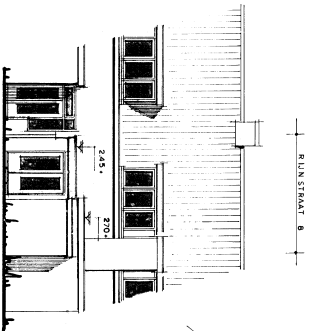
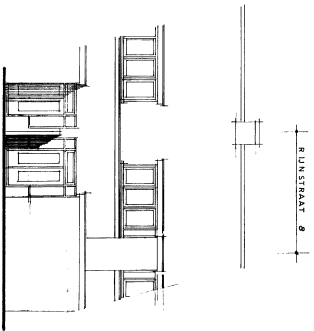
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders der gemeente Deventer,
No. 92-2051/bwt, d.d. 21-10-92.

1. Er dient gebouwd te worden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Deventer en de krachtens deze verordening gestelde nadere regelen.
2. Voordat met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt dient contact te worden opgenomen met het N.V. Regionaal Energiebedrijf Salland, Zutphenseweg 6, 7418 AJ Deventer, tel. 05700-91100.
Voor het gebied Colmschate dient voor de aanvang van de werkzaamheden eveneens contact te worden opgenomen met de Waterleiding Maatschappij Overijssel N.V. te Zwolle en de N.V. Elektriciteits Maatschappij IJsselcentrale te Zwolle.
3. De materialen, kleuren en detaillering van het nieuwe gedeelte dienen in overeenstemming te zijn met die van het bestaande gedeelte.
4. In de gevel(s) van de (open) keuken dienen op ten minste 1,80 m boven de vloer, regelbare ventilatie-openingen (b.v. klepraampjes, dauerluftung o.d.) te worden aangebracht met een minimale doorlaat van 210 cm².
5. In de (open) keuken dient een wasemkap o.d. te worden aangebracht, alsmede een verticaal ventilatiekanaal voor natuurlijke afzuiging met een doorsnede van ten minste Ø 125 mm. Een combinatie hiervan mag plaatsvinden indien een ventilatiewisselklep (z.g.n. Vewi-klap) wordt toegepast.
6. De kanalen voor natuurlijke ventilatie moeten zoveel mogelijk een verticaal verloop hebben. Verder mogen verslepingen niet meer dan 30° van de verticaal afwijken en mogen er geen sterke knikken, korte bochten alsmede plotselinge verwijdingen of vernauwingen in de kanalen voorkomen.
7. De uitmonding van de ventilatiekanalen in het platte vlak dient te worden voorzien van een afvoerkap met Giveg-merk.
8. De toe te passen bouwmaterialen mogen geen asbest bevatten.
9. De buitenwanden en het dak van het nieuwe gedeelte dienen een warmteweerstand, als uitgedrukt in NEN 1068, uitgave 1981, te hebben van ten minste 2,5 m² K/W.
10. De beganegrondvloer van het nieuwe gedeelte dient een warmteweerstand, als uitgedrukt in NEN 1068, uitgave 1981, te bezitten van ten minste 1,3 m² K/W.
11. In overleg met Bouw- en Woningtoezicht dienen zodanige voorzieningen te worden getroffen dat de ventilatie van de kruipruimte en/of kelder van het bestaande gedeelte gewaarborgd blijft.

12. De kruipruimte onder de begane grondvloer dient geventileerd te worden door toepassing van ten minste 2 stuks ventilatiekokers met muisdichte roosters (doorlaat per rooster minimaal 27 cm²).
Deze kokers dienen evenredig over ten minste twee tegenover elkaar liggende gevels te worden verdeeld.
13. De afvoer van hemelwater dient op deugdelijke wijze op eigen terrein te geschieden.
14. Deuren en ramen in de keuken dienen ten minste te zijn bezet met isolerend dubbel glas, dan wel ten minste dubbel te zijn uitgevoerd.
15. Deuren en beweegbare ramen in de keuken moeten met voorzieningen tegen tocht zijn uitgerust.
16. De op tekening in rood met -30- aangegeven stalen balk dient bekleed te zijn met een zodanig materiaal, dat een brandwerendheid wordt verkregen van ten minste 30 minuten volgens NEN 6069.

Bijlage

46524_Bestektekening (448034) geanonimiseerd.pdf



Bestaande achtergevel

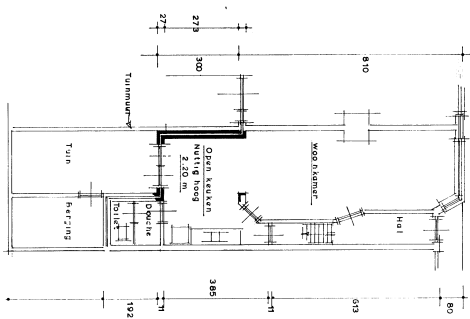
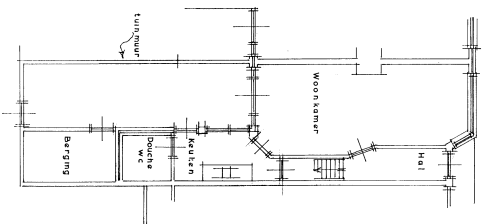
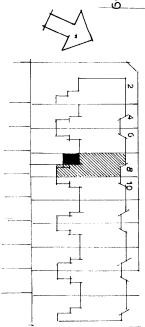
Nieuwe achtergevel

Bestaande zijgevel (uitbouw)

Nieuwe zijgevel (uitbouw)

455 h.o.h.

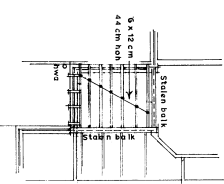
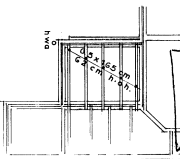
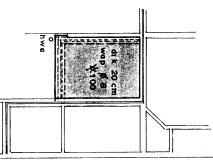
SITUATIE
Gem. Deventer
sectie B m.n. 4209
Schaal 1:500



Fundering gew. Betonplaat

Beg. grond vloer

Plat. balklaag



Rapport bij project van
burgemeester en wethouders van
Deventer
28 JUN 1953
12. N. 92-2051/1801
De Schiedamsche

Bestaande plattegrond

Nieuwe plattegrond

Plan voor een uitbreiding van het pand Rijnstraat 8 te Deventer (bestreft uitbreiding achter zijde woning)			
Bestektekening	Datum sept. 92	Gew.	22.1'53
Aanvrager/eigenaar	Schaal 1:100	Blad nr. 1	Atm. 40x60cm
Rijnstr. 8 Deventer. tel. 26059			

Bijlage

46524_Situatietekening bij bouwvergunning (127636) gereed.pdf



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46524.pdf

**Vecht
stede**

notarissen

Harm Smeengekade 24
8011 AK ZWOLLE
Tel. 038 - 4215876

UITTREKSEL

Dossiernummer: 102310/HVB

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER RIJNSTRAAT 8 TE 7417 XN DEVENTER

Vandaag zeventien oktober tweeduizend vierentwintig (17-10-2024) verscheen voor mij,
mr. Auke Rients Wisse Scheper, notaris te Zwolle:

... (enzovoorts)

hierna te noemen: "de verkoper".

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

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 worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: "de website" of "openbareverkoop.nl".

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op negentien november tweeduizend vierentwintig (19-11-2024) om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: "de notaris", tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, gelegen te 7417 XN Deventer, Rijnstraat 8, **kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 14209**, ter grootte van zevenentachtig vierkante meter (87 m²)

hierna te noemen: "het registergoed".

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

... (enzovoorts)

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

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:

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;

... (enzovoorts)

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en 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;
- aan de eventuele andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- aan de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;
- (eventueel) aan hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of verval.

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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook "AVVE" genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij 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.

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 verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden, dan wel tank(s) voor het opslaan van (vloeistof)stoffen.

Met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van asbest, asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen in het registergoed, aanvaardt verkoper geen enkele aansprakelijkheid en koper vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Voorts wordt nog verwezen naar hetgeen staat vermeld in de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 58798, nummer 81). In die akte staat -ondermeer- vermeld:

(aanvang citaat)

"Artikel 3 - Milieubepaling

- 1. De verkopende partij is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.*
- 2. Voor zover aan de verkopende partij bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloeistof)stoffen.*
- 3. De verkopende partij is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het gekochte. In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. De kopende partij verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkopende partij voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.*
- 4. De verkopende partij is niet bekend of ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag."*

(einde citaat)

Bij de Omgevingsdienst IJsselland is om informatie gevraagd omtrent de milieugesteldheid (zoals bodemverontreiniging, aanwezigheid (ondergrondse) tanks) van het registergoed. Deze informatie is nog niet van de Omgevingsdienst IJsselland

ontvangen. Indien en zodra deze informatie is ontvangen, zal deze informatie voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen, danwel te verkrijgen informatie.

funderingsinformatie en bouwwerken zonder bouwvergunning

Bij de Omgevingsdienst IJsselland is met betrekking tot het registergoed geïnformeerd naar:

- eventueel bekende informatie terzake de fundering;
- eventueel genomen besluiten ten aanzien van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend en of er in dit kader handhavingsacties zijn te verwachten en of er eventueel dwangsommen zijn of zullen worden opgelegd.

De gevraagde informatie is nog niet van de Omgevingsdienst IJsselland ontvangen.

Indien en zodra deze informatie is ontvangen, zal deze informatie voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen danwel te verkrijgen informatie.

energielabel

Verkoper is als executerend hypotheekhouder geen eigenaar van het registergoed en beschikt dan ook niet over een (definitief) energielabel van het registergoed. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich er van bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

2.2 juridische informatie

bestemming

Bij de gemeente Deventer is gevraagd naar de bestemming van het registergoed. Uit de van de gemeente Deventer ontvangen informatie blijkt dat het registergoed de functie "Wonen" heeft.

Terzake de bestemming van het registergoed wordt ook verwezen naar de voor dit doel ingerichte website: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu ook in gebruik als woonhuis.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen, danwel te verkrijgen informatie.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 58798, nummer 81). In die akten staat -ondermeer- het navolgende vermeld: (aanvang citaat)

"Artikel 4 - Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

De verkopende partij levert het gekochte:"

... (enzovoorts)

- "- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;*
 - vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek; en*
 - vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,*
- één en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden."*

... (enzovoorts)

"H. BUURWEG

Voor een bestaande buurweg wordt verwezen naar een akte van transport op twaalf september negentienhonderd zestig verleden voor P.F. Nanninga, destijds notaris te Deventer.

Van die akte werd een afschrift overgeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op dertien september negentienhonderd zestig, in het register Hypotheken 4, deel 1486 nummer 1.

In die akte staat onder andere woordelijk vermeld:

"7. De comparant handelende als voormeld verklaarde thans de navolgende buurwegen te vestigen en daartoe te bestemmen de hierna omschreven paden, alles om op de thans bestaande wijze te kunnen komen van en te gaan naar de hierna omschreven openbare wegen, ook met een kinderwagen, een kruiwagen of een aan de hand meegevoerde fiets, terwijl deze paden een breedte hebben en zullen hebben van ongeveer één meter:

a. het pad gelegen tussen de erven van de percelen Merwedestraat 1 tot en met 11 (oneven) en de percelen Rijnstraat 2 tot en met 12 (even) alle kadastraal bekend als delen van het kadastrale perceel der gemeente Deventer, sectie B, nummer 12692, ten behoeve dier percelen, om te komen van en naar de Dinkelstraat."

De kopende partij verklaart met de aangehaalde buurweg bekend te zijn, deze te aanvaarden en deze te zullen naleven."

(einde citaat)

Oplegging en aanvaarding bijzondere verplichtingen

Voor zover in de hiervoor geciteerde 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 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 AVVE).

Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het registergoed goederenrechtelijk verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze

bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de akten waarbij de eigenaar de eigendom van het registergoed verkreeg.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de Basisregistratie Kadaster. Dit blijkt uit eigendomsinformatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Daarnaast is bij de gemeente Deventer geïnformeerd naar de aanwezigheid van eventuele publiekrechtelijke beperkingen. Uit van de gemeente Deventer ontvangen informatie met datum negen oktober tweeduizend vierentwintig (09-10-2024) blijkt dat bij de gemeente Deventer, ten aanzien van het registergoed, geen beperkingen bekend zijn.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken vier (4) dagen de tijd hebben voor de inschrijving in de registers. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen, danwel te verkrijgen informatie.

zelfbewoningsplicht | huisvestingsvergunning

Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente Deventer waarin het registergoed is gelegen, kan er sprake zijn van:

- een vergunningsplicht voor verhuur van het registergoed. Deze vergunningsplicht is ook wel bekend onder de naam 'opkoopbescherming' of 'zelfbewoningsplicht'; en
- een vergunningsplicht voor bewoning van het registergoed. Deze vergunningsplicht is ook wel bekend onder de naam 'huisvestingsvergunning'.

De koper dient zelf bij de gemeente Deventer te informeren of een dergelijke vergunningsplicht voor hem en/of haar van toepassing is. Door het uitbrengen van een bod wordt geacht dat het aan de koper bekend is of een dergelijke vergunningsplicht al dan niet voor hem en/of haar van toepassing is. Verkoper en notaris aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid te dier zake.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Volgens een bericht van de gemeente Deventer de dato vijftentwintig juni tweeduizend vierentwintig (25-06-2024), staan er *geen* andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals 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 zoals 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 invoeren van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is verleend bij beschikking van de Rechtbank Overijssel van veertien oktober tweeduizend vierentwintig (14-10-2024). De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is dertig (30) dagen vanaf de datum van betekening van de beschikking. Op de website zal worden vermeld wanneer de beschikking zal zijn betekend, waardoor de ontruimingstermijn op dat moment is gaan lopen.

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. De verkoper heeft ook tegenover de huurder de nietigheid ingeroepen van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper, door onder meer de betekening van de beschikking van de voorzieningenrechter aan de huurder. De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

2.4 onderzoeksplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf ook onderzoek instelt naar het registergoed, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

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

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. Eventuele achterstallige en lopende (eigenaars)lasten komen niet voor rekening van koper, met dien verstande dat indien later mocht blijken dat er alsnog (eigenaars)lasten zijn waartoe (mede) een hoofdelijke aansprakelijkheid voor koper geldt, deze (eigenaars)lasten alsnog voor rekening van koper kunnen komen. Dergelijke bedragen zullen worden vermeld op de website of zullen door mij, notaris, in de veilingzaal worden vermeld en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: tweehonderd vierenveertig euro en zesenzeventig cent (€ 244,76);
 - watersysteemheffing: zesennegentig euro en achtentwintig cent (€ 96,28).
 Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

Ten aanzien van onderhavige veiling wordt steeds gerekend naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen.

Indien een ander tarief van toepassing is, bijvoorbeeld omdat het registergoed zal worden gebruikt als eigen woning (hoofdverblijf); dan zal er door de koper zelf bij de Belastingdienst bezwaar moeten worden gemaakt tegen de aangifte overdrachtsbelasting zoals deze naar aanleiding van onderhavige veiling tegen het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) zal worden gedaan.

Noch verkoper, noch notaris zijn verantwoordelijk voor het tijdig doen van bezwaar tegen de aangifte overdrachtsbelasting door de koper, noch voor de uitkomst van het gedane bezwaar. Het maken van bezwaar tegen de aangifte overdrachtsbelasting komt daarom geheel voor rekening en risico van de koper.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- c. In afwijking van artikel 10 lid 1 sub b AVVE verlangt verkoper vóór de gunning betaling van de waarborgsom of een bankgarantie tot dit bedrag.
- d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 AVVE geldt het volgende. Is de koper géén natuurlijk persoon, danwel een natuurlijk persoon die wel handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en is het registergoed een tot woning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, dan is de waarborgsom tien procent (10%) van de koopprijs met een minimum van vijftien duizend euro (€ 15.000,00).
- e. 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 dient de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder te worden betaald dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden 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 AVVE.

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

Als uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend wordt gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaatsvinden vanwege onvoorziene omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen, dan vindt de veiling alleen plaats via internet. In dat geval wordt de wijziging ook zo spoedig mogelijk via de website kenbaar gemaakt.

4.2 bieden

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

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven. Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.
- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de veiling kan plaatsvinden via openbareverkoop.nl.

aanvulling begrippen

1. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
2. handleiding
de 'handleiding online bieden bij een openbare verkoop' vermeld op openbareverkoop.nl.
3. notaris:
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een bod via internet worden uitgebracht.
5. registratie:
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding 'online bieden bij een openbare verkoop', ter identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden.
6. registratienotarissen:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van deelnemer vaststelt en gegevens van deelnemer registreert. Een lijst van registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

aanvulling 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 derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
3. 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.
4. Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele 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 om het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 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, mits die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande 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 één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore 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 ter zake van de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

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 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning zoals bedoeld in 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.

4.7 gunning

Indien de verkoper gunt, dan gunt hij (tenzij in een later stadium door de verkoper anders wordt beslist) onder de (opschortende) voorwaarde dat, zoals gesteld in artikel 3.3 sub c van deze bijzondere veilingvoorwaarden en in afwijking van artikel 10 lid 1 sub b AVVE vóór de gunning de waarborgsom is voldaan of een bankgarantie tot dit bedrag is gesteld.

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden 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 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 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. 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.

- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te 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 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. 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 bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Slot

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46524_Kostenoverzicht Rijnstraat 8 te Deventer.pdf

Vechtstede Notarissen (kantoor Zwolle)
Harm Smeengekade 24, 8011 AK Zwolle
T 038 - 421 58 76
E zwolle@vechtstede.com
W www.vechtstede.com

**vecht
stede**
notarissen

Blijkens de veilingvoorwaarden komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper -voorzover verschuldigd-:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van de kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Verantwoording indicatie van de kosten:

Onderstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. De kosten kunnen hoger blijken te zijn dan hieronder opgegeven, hetgeen voor risico van de koper is.

INDICATIE VAN DE KOSTEN executoriale verkoop Rijnstraat 8 te Deventer per 28 oktober 2024		
Het honorarium van de notaris (excl. BTW)	€	4.350,00
BTW over het bedrag honorarium van de notaris	€	913,50
Overdrachtsbelasting (*)	p.m.	
Kadastraal recht inschrijving akte(n) (geen BTW)	€	165,00
Kadastrale recherches, kosten kadaster opgevraagde afschriften van akten en kosten wettelijk verplicht persoonsonderzoek: Basisregistratie Personen (BRP), geldigheid legitimatie(s) (VIS), Curatele- en Insolventieregister (excl. BTW)	€	250,00
BTW over het bedrag kadastrale recherches en wettelijk verplicht persoonsonderzoek	€	52,50
Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat	€	24,66
BTW over verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat	€	5,18
De kosten van ontruiming na de aflevering	p.m.	
Totaal (behoudens P.M.-posten)		€ 5.760,84

(*) De overdrachtsbelasting wordt berekend conform het besluit van het Ministerie van Financiën zie hiervoor: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0039298/2023-03-01#Circulaire.divisie3>

Voorts staat in artikel 3.2. van de bijzondere veilingvoorwaarden het volgende vermeld:

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

Ten aanzien van onderhavige veiling wordt steeds gerekend naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen.

Indien een ander tarief van toepassing is, bijvoorbeeld omdat het registergoed zal worden gebruikt als eigen woning (hoofdverblijf); dan zal er door de koper zelf bij de Belastingdienst bezwaar moeten worden gemaakt tegen de aangifte overdrachtsbelasting zoals deze naar aanleiding van onderhavige veiling tegen het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) zal worden gedaan.

Nach verkoper, noch notaris zijn verantwoordelijk voor het tijdig doen van bezwaar tegen de aangifte overdrachtsbelasting door de koper, noch voor de uitkomst van het gedane bezwaar. Het maken van bezwaar tegen de aangifte overdrachtsbelasting komt daarom geheel voor rekening en risico van de koper."