

Hoopjesweg 44, 8051DC HATTEM (46525)



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:

Begane grond:

Entree/hal, woonkamer, keuken, achterkamer, toiletruimte, badkamer/douche

1e verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers

Vliering:

Bergruimte

Extern:

- Matige tuin (achtertuin/voortuin) met achterom. De hoofdtuin is gelegen op het zuidwesten
- Vrijstaande houten berging



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Oost dinsdag 19 november 2024
Inzet	dinsdag 19 november 2024 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 19 november 2024 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congresscentrum 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	1910
Kamers	5
Slaapkamers	3

Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	220 m ²
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 gewezen op artikel 3:267a BW (het geven van gelegenheid tot bezichtiging).
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, gelegen te 8051 DC Hattem, Hoopjesweg 44, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie B, nummer 836, ter grootte van tweehonderd twintig vierkante meter (220 m ²),
Milieuinformatie	zie hiervoor ook de bijzondere veilingvoorwaarden en tabblad "Brochure" onderdeel "Documenten"



Financieel

Lasten	Onroerende zaakbelasting, € 316,46 jaarlijks Rioolheffing, € 76,50 jaarlijks Watersysteemheffing, € 49,73 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% t.l.v. verkoper (zie veilingvoorwaarden)
Indicatie kosten veiling	€ 5.519,00 (per 28-10-2024 om 12:43 uur)

Bijzonderheden

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.

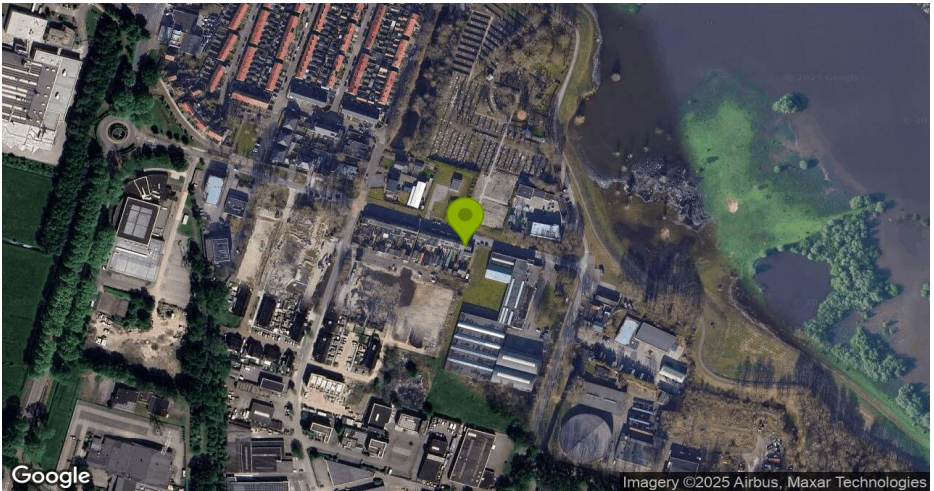
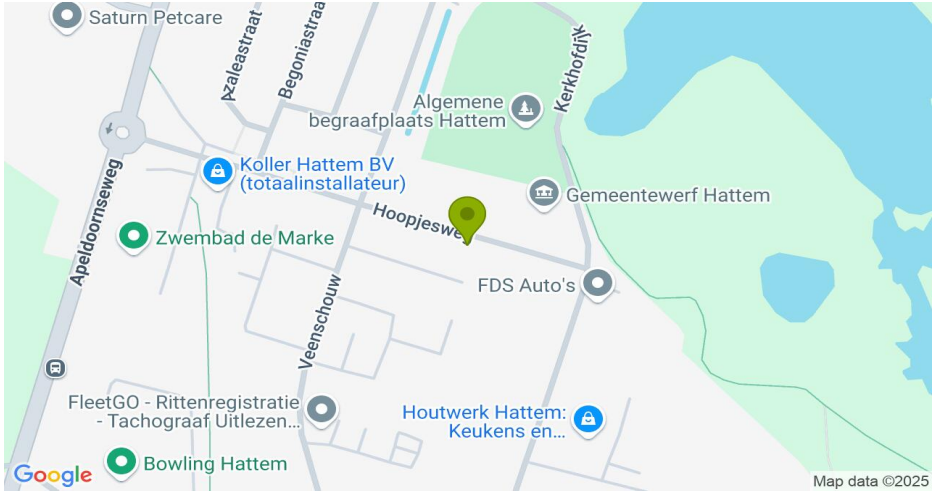
Noch verkoper, noch notaris zijn verantwoordelijk voor het tijdig doen van bezwaar tegen de

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

46525-kadastralekaart8051Hoopjesweg.pdf



Bijlage

46525_Informatie gemeente Hattem bestemming_publiekrechtelijke beperking.pdf

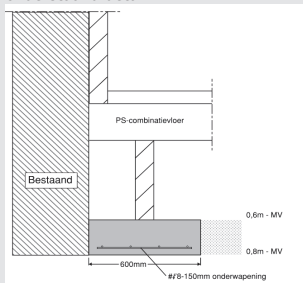
Bijlage

46525_Informatie gemeente Hattem_fundering_zelfbewoningsplicht_huisvestingsvergunning.pdf



Goedemorgen,

Deze woning dateert uit 1910 en helaas hebben we hier geen originele tekeningen van. (Dus ook geen funderingsgegevens)
In 2021 hebben we een vergunning afgegeven voor een uitbouw.
Deze is gefundeerd op stroken met een aanlegdiepte van 80 cm onder peil. Zie onderstaand detail:



Er zijn geen lopende handhavingszaken en die zijn er voor de huidige bebouwing ook niet te verwachten.

Op dit moment heeft de gemeente Hattem geen zelfbewoningsverplichting en is er ook geen huisvestingsvergunning nodig.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



(038) 443 16 16
www.hattem.nl

Bijlage

46525_Informatie OD Veluwe_milieu.pdf



Beste Helen,

Ik heb voor u in ons systeem gekeken wat betreft de woning aan de Hoopjesweg 44 te Hattem. Volgens het bestemmingsplan, na 1 januari 2024 Omgevingsplan gemeente Hattem, betreft dit functie woonfunctie.

Ik zie dat wij geen milieudossier hebben voor deze locatie; de conclusie is dat hier geen milieurelevantie speelt zover wij daar kennis van hebben.

Wat betreft de laatste drie punten, dit zijn niet-milieugerelateerde zaken. Ik geloof dat u voor deze vragen bij de gemeente Hattem moet zijn (gemeente@hattem.nl).

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Veluwe

Aanwezig van 8:30 tot 16:30
Vrijdagmiddag afwezig

Locatie Apeldoorn: Marktplaats 1, 7311 LG | Postbus 971, 7301 BE Apeldoorn

Locatie Harderwijk: Oosteinde 17, 3842 DR Harderwijk
055 – 580 1705 | info@odveeluwe.nl | www.odveeluwe.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46525.pdf

**Vecht
stede**

notarissen

Harm Smeengekade 24
8011 AK ZWOLLE
Tel. 038 - 4215876

UITTREKSEL

Dossiernummer: 103124/HVB

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER HOOPJESWEG 44 TE 8051 DC HATTEM

Vandaag vijftien oktober tweeduizend vierentwintig (15-10-2024) 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 8051 DC Hattem, Hoopjesweg 44, **kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie B, nummer 836**, ter grootte van tweehonderd twintig vierkante meter (220 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.

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 en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd:

- aan de eigenaar/schuldenaar;
- aan de eventuele andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- (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 (vloei)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.

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

De gevraagde informatie is nog niet van de gemeente Hattem ontvangen. Indien en zodra deze informatie is ontvangen, zal deze informatie voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website.

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

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

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 akten waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 13943, nummer 5 en deel 80101, nummer 192). In die akten staat -ondermeer- het navolgende vermeld:

(aanvang citaat)

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van transport op veertien oktober negentienhonderd vijftig verleden voor de destijds te Hattem standplaats hebbende notaris K.F. van den Berg, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van voormelde Dienst (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) op dertien november daarna, in deel 2530, nummer 90, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"10. dat koopers op het verkochte nooit zullen exploiteren een ziekenhuis, krankzinnigengesticht of sanatorium;

11. dat op de strook grond ter breedte van minstens twee meter, gemeten van noord naar zuid en gemeten te beginnen bij het midden van de sloot welke de zuidgrens uitmaakt van de zoogenaamde Hoopjesweg geen gebouw mag worden opgericht;

15. dat koopers zich verbinden, dat eventuele noodige rooleering nooit voor rekening der Gemeente, maar voor hun rekening zal komen;

17. dat alle gemaakte bepalingen van toepassing zullen zijn ook op eventuele rechtverkrijgenden en dat door koopers daarvoor de noodige zorg zal worden gedragen;

18. dat koopers of hun rechtverkrijgenden in overtreding zijn door het enkele feit of het enkel verzuim, zonder dat zij in gebreke behoeven gesteld te worden;

19. dat binnen dertig dagen na het constateeren daarvan door Burgemeester en Wethouders of den Raad door koopers of hun rechtverkrijgenden aan de Gemeente zal

betaald worden, boven en behalve de bepalingen der wet, voor elke overtreding van de voorwaarde sub 10, 11 en 17 ieder een boete van vijfduizend gulden en sub 15 een boete van tienduizend gulden.

De koper verbindt zich hierbij uitdrukkelijk tot de nakoming van voormelde verplichtingen.

Voor wat betreft de erfdiensbaarheid van weg ten bate van het bij deze akte verkochte en ten laste van het ten westen gelegen aan Gerrit de Groot, Gerrit Scheffer, Adolf Heinrich Dreckmann Senior, Gerrit Eilander Peterszoon, Gerrit Jan van de Beek, Jan Willem Mulder, Ernst Schakelaar, Jan Willem Kouffeld, Gerrit Stobbink, Gerrit van Enk, Marinus Mulder, Jan van Raalte, Marinus Brehler, Anton de Haan, Jan Hendrik Tijssen, Gerrit Jan aan het Rot, Hendrik Willem Wijnen en Gerrit van Eikenhorst verkochte vastgoed langs de zuidkant daarvan ter breedte van twee meter om te kunnen komen en gaan van en naar de Gemeenteweg wordt verwezen naar de akten van transport, verleden voor mij op heden, waarbij door de acht eerstgenoemden vastgoed werd aangekocht en naar de akten van transport, verleden voor mij op zeven October jongstleden waarbij door de overige tien personen vastgoed werd aangekocht en over welke uitweg ook met een wagen mag worden gereden;

voor wat betreft de erfdiensbaarheid van weg ten bate van het door die achttien personen bij die akten aangekocht vastgoed en ten laste van het bij deze aan Jan Bijsterbosch verkochte vastgoed langs de zuidkant daarvan ter breedte van twee meter wordt verwezen naar gemelde akten, over welke weg ook met een wagen mag worden gereden;

ten bate van het bij deze akte verkochte en ten laste van het daarnaast gelegen oostelijk deel van Hattem B 436 wordt hierbij gevestigd de erfdiensbaarheid van weg ter breedte van twee meter langs de zuidkant van Hattem B 427 en langs de oostkant van Hattem B 427 en van Hattem B 436 om te kunnen komen en gaan van en naar de Hoopjesweg, over welke uitweg also ook met een wagen mag worden gereden en welke uitweg, voorzover deze thans geen twee meter breed is, terstond op die breedte moet worden gebracht door de betrokken grondeigenaar;

ten bate van het kadastrale perceel Hattem B 436 en het ten oosten van het bij deze akte verkochte gelegen oostelijk deel van Hattem B 427 en ten laste van het bij deze akte verkochte wordt hierbij gevestigd de erfdiensbaarheid van weg ter breedte van twee meter langs de zuidkant om te kunnen komen en gaan van en naar de Gemeenteweg, zodat over die uitweg ook met een wagen mag worden gereden;

voor wat betreft de erfdiensbaarheid om te voet, per rijwiel of met een kruiwagen over het aan Gerrit Stobbink verkochte westelijk deel en over het aan Jan Willem Kouffeld verkochte oostelijk deel van de weg te gaan, die loopt van de Hoopjesweg naar de uitweg aan de zuidkant van de kadastrale percelen Hattem B nummers 417 en 427 wordt verwezen naar de akten, waarbij zij vastgoed hebben aangekocht en hiervoor vermeld;

voor wat betreft de erfdiensbaarheid om schoon- en vuil water af te voeren ten bate van het bij deze verkochte en ten laste van het aan genoemde achttien personen verkochte

*vastgoed naar de Gemeente riolering en het onderhoud en de vernieuwing van de rioleringsbuis wordt verwezen naar de hiervoor vermelde akten, waarbij die achtien personen vastgoed hebben aangekocht; ten laste van het bij deze akte verkochte en ten bate van het daarnaast gelegen oostelijk deel van Hattem B 427 en ten bate van het kadastrale perceel Hattem B 436 wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid om schoon- en vuil water af te voeren door de rioleringsbuis liggende in de grond van het bij deze akte verkochte naar de Gemeente riolering; het onderhoud en de vernieuwing van de rioleringsbuis komt, voorzover deze ligt in het bij deze akte verkochte ten laste van de eigenaar van het lijdend erf; voor wat betreft de erfdienstbaarheid van waterloop en drop op de thans bestaande voet ten bate van het aan genoemde Gerrit de Groot verkochte vastgoed en ten laste van het bij deze akte verkochte wordt verwezen naar de akte, verleden voor mij op heden en hiervoor vermeld, waarbij genoemde De Groot vastgoed heeft aangekocht; ten laste van het bij deze akte verkochte en ten bate van het ten oosten daarnaastgelegen kadastrale perceel Hattem B 436 en het ten zuiden daarvan gelegen gedeelte van Hattem B 427 wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van waterloop en drop op de thans bestaande voet.”*⁴⁰

(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 heeft de verkoper bij de gemeente Hattem geïnformeerd naar de aanwezigheid van eventuele publiekrechtelijke beperkingen.

Deze informatie is nog niet van de gemeente Hattem ontvangen. Indien en zodra deze

informatie is ontvangen, zal deze informatie voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website. De koper aanvaardt eventuele beperking(en) door een bod uit te brengen. 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 Hattem 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 Hattem 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 aan verkoper bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en is het niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

Volgens een bericht van de gemeente Hattem de dato zesentwintig augustus tweeduizend vierentwintig (26-08-2024), 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.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

Voor het geval het registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en de daaruit voortvloeiende gevolgen. Het bepaalde in artikel 24 lid 2 van de AVVE is van toepassing. 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.

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.

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: driehonderd zestien euro en zesenvetertig cent (€ 316,46);
 - rioolheffing: zesenzeventig euro en vijftig cent (€ 76,50);
 - watersysteemheffing: negenenveertig euro en drieënzeventig cent (€ 49,73).

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 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.

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

46525_Kostenoverzicht Hoopjesweg 44 te Hattem.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 Hoopjesweg 44 te Hattem per 28 oktober 2024		
Het honorarium van de notaris (excl. BTW)	€	4.150,00
BTW over het bedrag honorarium van de notaris	€	871,50
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)		€ 5.518,84

(*) 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."