

Malkenschoten 5 A, 7333NL APELDOORN (43864)



Bedrijfspand / woonhuis
belast recht van gebruik en bewoning / bedrijfshal met gedeelte buitenterrein verhuurd in strijd met bestemmingsplan



Beschrijving

de bedrijfswoning met hal en twee losstaande chalets, erf, tuin en verder aanbehoren, staande en gelegen te 7333 NL Apeldoorn, Malkenschoten 5A en 5B



Veilinginfo

Status	Niet gegund
Veiling	Oost dinsdag 19 februari 2019
Inzet	dinsdag 19 februari 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 19 februari 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Heuvelrug Notarissen Oeverstraat 6 3961 AN WIJK BIJ DUURSTEDE T: 0343 52 26 34 E: wijkbijduurstede@heuvelrugnotarissen.nl
Behandelaar	Elise van Soest

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand / woonhuis
Bouwjaar	1994
Woonoppervlakte	178 m ²
Perceeloppervlakte	2047 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. geen onderhandse biedingen mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig

Kadastrale omschrijving kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AD nummer 4461, groot twintig aren zevenenveertig centiare (20 a 47 ca)

volgens kadastrale informatie belast met levenslang recht van gebruik en bewoning t.b.v. mevrouw R. Keurhorst, welk recht is vervallen i.v.m. haar overlijden op 6 december 1997

Milieuinformatie zie bodeminformatie omgevingsdienst Veluwe IJssel

Financieel

Lasten Waterschapslasten 2018, € 87,64 jaarlijks
 Rioolrecht en OZB, € 2.010,90 jaarlijks

Bijzonderheden

- (chalets zijn zonder (omgevingsvergunning) geplaatst);
- hal en buitenterrein is deels (in strijd met bestemmingsplan) verhuurd aan een autohandel ; Gemeente Apeldoorn heeft aangekondigd dat de autohandel per 31-1-2019 beëindigd dient te worden bij gebreke waarvan er aanzienlijke dwangssommen verschuldigd zijn;
- bedrijfshal verhuurd aan derden, die de huurvordering hebben betwist;
- naastgelegen kadastrale perceel (nummer 4460) is niet in de veiling betrokken
- kwalitatieve verplichting:

Geen schoonheidssalon op buurperceel

Verkoper en koper zijn blijkens voormelde koopovereenkomst overeengekomen dat verkoper op de aan hem in eigendom verblijvende onroerende zaken (zijnde de percelen kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn sectie AD nummers 4460 en 4461) welke grenzen aan het verkochte, géén schoonheidssalon en/of massagesalon zal vestigen casu doen vestigen casu quo toestaan dat zulks daarop wordt gevestigd.

Op grond van die overeenkomst is het de eigenaar van de voormelde kadastrale percelen met de nummers 4460 en 4461 ten behoeve van het verkochte verboden om op die percelen een schoonheidssalon en/of massagesalon te (doen) vestigen danwel toe te staan dat zulks gevestigd wordt;

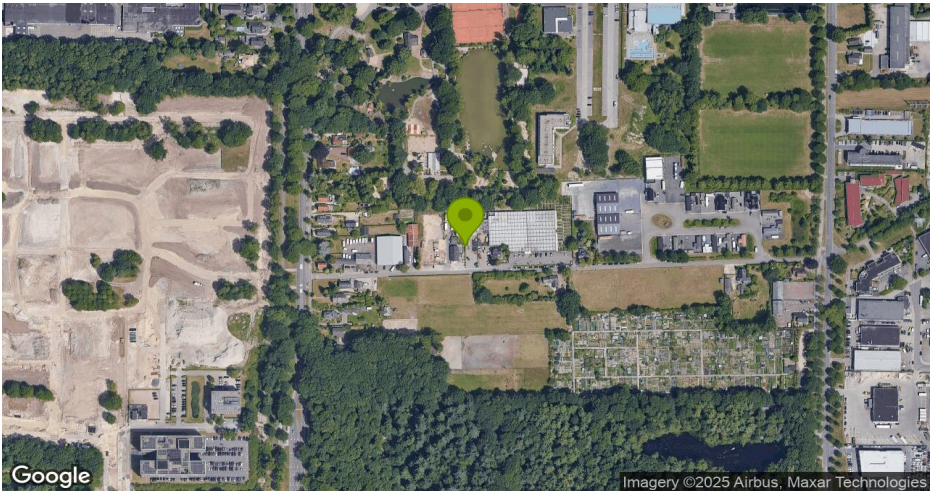
- m.b.t. de chalets, de hal en het buitenterrein loopt vooralsnog een geschil of deze tevens onder gemeld recht van gebruik en bewoning vallen; aangezien er in het legaat wordt gesproken over woonhuis welke niet perse los te zien zijn van elkaar omdat:

1. De Gemeente kan vanuit bestemmingsplan eisen dat de woning bewoond wordt door de gebruiker van de hal; mocht zich dat gaan manifesteren dan zal er schade uit kunnen voortvloeien voor de koper jegens gebruiker bestaande uit vergelijkbare vervangende woonruimte voor de rest van zijn leven

OF

2. er komt discussie over de "erfgrens" tussen woning en hal

Beiden zijn niet uitgeprocedeerd en zijn dus een risico voor de koper.



Kadastrale kaart

43864-kadastralekaart7333Malkenschoten.pdf

Bijlage

43864_Aanvraagformulier-bodemloket-006.pdf



Omgevingsdienst
Veluwe IJssel

AANVRAAGFORMULIER BODEMINFORMATIE GEMEENTE APELDOORN, BRUMMEN EN EPE

GEGEVENS AANVRAGER

Bedrijf/instelling
Adres (geen postbusnummer)
Postcode en plaats
Telefoonnummer
e-mail

Heuvelrug notarissen
Oeverstraat 6
3961 AN wijk bij Duurstede
0343-522634
Wijkbijduurstede@heuvelrugnotarissen.nl

LOCATIE-GEGEVENS

Naam locatie
Postcode en plaats
Kadastrale gemeente
Sectie
Nummer

Malkenschoten 5A en 5B
7333 NL Apeldoorn
Apeldoorn
AD
4461

GEVRAAGDE INFORMATIE

Hieronder kunt u invullen welke informatie u wenst.

BODEMINFORMATIE

In ons bodeminformatiesysteem is informatie opgenomen over het aangeven perceel.

In ons bodeminformatiesysteem is het volgende onderzoek bekend over deze locatie:

Naam onderzoek: Verkennend onderzoek NEN 5740 Malkenschoten 5

Adviesbureau: Boluwa & Partner BV

Kenmerk: 07006

Datum onderzoek: 09-02-2007

Resultaten onderzoek:

- bovengrond: Zink, PAK >streefwaarde
- ondergrond: -
- grondwater: Arseen> Interventiewaarde, Cadmium, Chroom, Zink > streefwaarde

Conclusie: Sterk verhoogde waarde Arseen, Licht verhoogde waarde Cadmium, Chroom en Zink in het grondwater. De bovengrond heeft licht verhoogde waarden Zink en PAK.

Naam onderzoek: Malkenschoten 5

Adviesbureau: Syncera De Straat

Kenmerk: HOMERIS-locatie: C0200001787

Datum onderzoek: 30-03-2005

Conclusie: De automotorensloperij en de houtwarenindustrie in de KvK-inschrijving zijn niet bevestigd door de andere geraadpleegde bronnen en er wordt vanuitgegaan dat deze niet op de locatie hebben gezeten; Het autoreparatiebedrijf is nog niet voldoende onderzocht.

Naam onderzoek: Gecombineerd verkennend bodemonderzoek op een locatie aan

Malkenschoten 5 te Apeldoorn

Adviesbureau: Boluwa Eco Systems

-2-

Kenmerk: 99292

Datum onderzoek: 01-10-1999

Resultaten onderzoek:

- bovengrond:
- ondergrond:
- grondwater:

Conclusie:

Ook over direct aangrenzende percelen is informatie opgenomen:

Naam onderzoek: Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Malkenschoten 3 a

Adviesbureau: BOLUWA Ecosystems BV

Kenmerk: 16152

Datum onderzoek: 25-08-2016

Resultaten onderzoek:

- bovengrond: PCB, PAK, minerale olie >achtergrondwaarde
- ondergrond: -
- grondwater: Barium, Molybdeen en dichloorpropanen.

Conclusie: Enkel licht verhoogde waardes PCB, PAK Minerale olie gemeten in de bovengrond.

INFORMATIE BEDRIJVENBESTAND

Uit het bedrijvenbestand (bedrijven die vallen onder de Omgevingswet) blijkt dat op de locatie geen bedrijven gevestigd zijn of gevestigd zijn geweest.

ONDERGRONDSE TANKS

Voor zover bij ons bekend zijn op de locatie geen ondergrondse tanks aanwezig of aanwezig geweest.

ASBEST

Op basis van de asbestkaart van Provincie Gelderland is er een kleine kans op het aantreffen van asbest in de bodem op deze locatie.

OVERIG

- Op het digitale bodemloket (www.bodemloket.nl) kunt u de overige bekende bodeminformatie (bijvoorbeeld van de provincie Gelderland) raadplegen.
- Op <http://kaarten.gelderland.nl/> vindt u onder meer de Asbestkaart. Hier kunt u vinden wat de verwachte kans is op het voorkomen van asbest in de bodem.

Ingevuld door: J.C.M. van Helvoort

Datum: 18-01-2019

LEGESKOSTEN

- Gemeente Apeldoorn:
Voor het verstrekken van bodeminformatie worden géén legeskosten in rekening gebracht.
Bodemonderzoeksrapporten zijn, indien nog niet digitaal beschikbaar, tegen leges digitaal op te vragen:
< 6 kopieën: €0,00
6 t/m 13 kopieën €4,75 en
> 13 kopieën, per kopie €0,35.
Rapporten die al wel digitaal beschikbaar zijn kunnen kosteloos worden opgevraagd.

Legeskosten hoeft u niet zelf over te maken. Hiervoor ontvangt u een aanslag.

VERZENDEN

-3-

U kunt dit aanvraagformulier ingevuld en als WORD-bestand mailen naar info@ovij.nl. U krijgt het ingevulde formulier retour op het vermelde e-mailadres.

DISCLAIMER

Hoewel de gegevens met de meeste zorgvuldigheid tot stand zijn gekomen, zijn de gemeenten en de omgevingsdienst niet aansprakelijk voor afwijkingen en/of onjuistheden in de informatieverstrekking.

Versie april 2018

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43864.pdf

Akte bijzondere veilingvoorwaarden

60301EBE

1. Vaststelling van toepassing zijnde veilingvoorwaarden

De comparante, handelend als gemeld, verzocht aan mij, notaris over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de door de volmachtgever voorgenomen openbare verkoop van het hierna vermelde registergoed.

2. Registergoed

Het te veilen registergoed betreft:

het woonhuis met bedrijfshal en verder aanbehoren, staande en gelegen te 7333 BL Apeldoorn, Malkenschoten 5A en 5B, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AD nummer 4461, groot twintig are zevenenveertig centiare (20a 47 ca);

hierna aan te duiden als: "het registergoed".

3. Rechthebbende

Het registergoed is eigendom van:

de erfgenamen van thans wijlen de heer Arend Jan Koldenhof, laatst wonende te 7333 BL Apeldoorn, Malkenschoten 5A, geboren te Apeldoorn op tweeëntwintig september negentienhonderdachtenvijftig,

hierna (samen) ook te noemen: "de rechthebbende", of: "de schuldenaar".

4. Verkrijging door de rechthebbende

Het registergoed is door genoemde heer Koldenhof in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (voormalig Arnhem) op achttien december negentienhonderdachtig in deel 6181 nummer 38 van het afschrift ener akte van koop en overdracht op zeventien december daarvoor verleden voor Mr K.J. Kraan, destijds notaris te Apeldoorn, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend en afstand is gedaan van de inmiddels vervallen artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

5. Beslag/hypotheek en pandrecht/algehele voorwaarden

5.1. Het registergoed is niet bezwaard met hypotheek.

5.2. Het registergoed is bezwaard met een executoriaal beslag ten behoeve van de beslaglegger en ten laste van de erfgenamen van genoemde heer Koldenhof, welk recht werd gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op drie januari tweeduizend negentien, in register Hypotheken 3, deel 75003 nummer 127.

De vestiging van gemeld beslag heeft plaatsgevonden tot een bedrag ten belope van zevenenzestigduizend negenhonderdzesig euro (€ 67.960,00).

5.2. Voormeld beslag strekt tot zekerheid voor al hetgeen de schuldenaar aan de beslaglegger, blijkens de aan het beslag ten grondslag liggende processtukken verschuldigd is.

6. Uitoefening van het recht van parate executie

De comparante, handelend als gemeld, verklaart dat de schuldenaar in zijn

(betalings)verplichtingen jegens de beslaglegger tekort is geschoten en dat de schuldenaar, na meerdere aanmaningen van de beslaglegger, in een toestand van verzuim is komen te verkeren. Op grond hiervan zijn de vorderingen waarvoor het voormeld beslag is gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de beslaglegger bevoegd het hem als beslaglegger toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 514 en volgende Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit te oefenen.

7. Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het registergoed is niet met (andere) hypotheek en/of beslagen bezwaard.

8. Aanzeggingen

Overeenkomstig artikel 515 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn bij exploit tijdig aanzeggingen gedaan aan de schuldenaar, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en het pandrecht strekken, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het registergoed en de hiervoor voormelde verpande roerende zaken, ten overstaan van mij notaris, zulks onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de beslaglegger uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te dezer zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Een kopie van voormelde exploten is aan deze akte gehecht.

9. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieverkopen 2017, hierna te noemen: "AVVE", opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch gepasseerd, ingeschreven op diezelfde dag in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in deel 69567 nummer 129. Deze voorwaarden worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. Daarnaast zijn de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing. Voor zover deze bijzondere veilingvoorwaarden anders luiden dan de AVVE, prevaleren de bijzondere veilingvoorwaarden.

10. Bijzondere veilingvoorwaarden

10.1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in één zitting bij inzet en afslag en wel op negentien februari tweeduizend negentien in Hotel Congrescentrum Papendal, Papendallaan 3 te Arnhem om circa dertien uur dertig minuten. Bij deze veiling bestaat de mogelijkheid mee te bieden via internet. Bieders dienen zich hiervoor te registreren, zoals omschreven op de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website en vooraf een borg te betalen zoals omschreven in artikel 10.13 van deze akte. De website als bedoeld in de Begrippen, onder 27 AVVE is de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website. De veiling is een zaal-/internetveiling als bedoeld in artikel 2 lid 2 AVVE.

10.2. Betaling koopsom

De koopsom moet worden betaald uiterlijk op acht april tweeduizend negentien op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.

10.3. Kosten

Aan de koper worden de volgende kosten in rekening gebracht:

- de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- eventuele achterstallige lasten.

Het registergoed is gedeeltelijk tot bewoning bestemd. Er vindt geen kostensplitsing plaats als bedoeld in artikel 9 lid 3 AVVE.

10.4. Belastingen

Voor zover aan de beslaglegger bekend, is ter zake van de levering van het registergoed geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

10.5. Bewoning en gebruik. Ontruiming

Voor zover aan de beslaglegger bekend, is de Onroerende Zaak in gebruik als volgt:

- het woonhuis met tuin, plaatselijk bekend als Malkenschoten 5A te Apeldoorn is belast met het levenslang recht van gebruik en bewoning (legaat) ten behoeve van de beslaglegger;
- de bedrijfshal met buitenterrein, plaatselijk bekend als Malkenschoten 5B te Apeldoorn is (in delen) verhuurd aan (een) derde(n);
- de verhuur aan de autohandel is in strijd met het bestemmingsplan; de gemeente Apeldoorn heeft aangekondigd dat het gebruik door de autohandel per eenendertig januari tweeduizend negentien beëindigd dient te worden bij gebreke waarvan er aanzienlijke dwangsommen verschuldigd zijn;
- de op het terrein staande chalets zijn zonder (omgevingsvergunning) geplaatst.

10.6. Voorbehoud recht van beraad

De verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de afslagveiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Indien de verkoper vervolgens wil gunnen zal hij daarvan doen blijken uit een, vóór het verstrijken van de beraadstermijn, op te maken akte van gunning.

10.7. Inzetpremie

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de bieder in de opbodfase) en op één beslagleggerrekeningnummer uitbetaald.

10.8. Financiële gegoedheid

Teneinde de notaris in staat te stellen de financiële gegoedheid ingevolge art. 14 AVVE te kunnen beoordelen dient aan de notaris te worden overlegd:

- het betalen van een Internetborg vóór de Veiling zoals hiervoor omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

10.9. Identificatie

Degenen die zich krachtens de AVVE dienen te identificeren zullen daartoe aan de notaris overleggen: een geldig identiteitsbewijs, zoals paspoort, rijbewijs of

Nederlandse identiteitskaart.

10.10. Voorwaarden in verband met internetbieden

Omdat tijdens de veiling de mogelijkheid bestaat mee te bieden via internet, gelden voorts de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

11. Erfdienstbaarheden/bijzondere lasten en verplichtingen

Uit onderzoek in de openbare registers en voorgaande titel van aankomst is niet gebleken van het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het registergoed.

12. Uitdrukkelijke aanvaarding

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de niet aan verkoper bekende lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, alsmede die door verjaring zijn ontstaan.

13. Resultaten van onderzoek naar privaatrechtelijke en publiekrechtelijke situatie

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens inzage in de openbare registers voor het kadaster is op het verkochte van toepassing:

Publiekrechtelijke beperking

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB

Overige aantekening

Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk

Hyp4 68907/184 Ingeschreven op 29-08-2016 om 12.45

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen rusten op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Kwalitatieve verplichting

Met betrekking tot de hiervoor gemelde kwalitatieve verplichting met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar een akte van levering op negenentwintig augustus tweeduizend zestien voor Jhr Mr Th.W.R.M. Serraris, destijds notaris te Wijk bij Duurstede verleden, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

Geen schoonheidssalon op buurperceel

Verkoper en koper zijn blijkens voormelde koopovereenkomst overeengekomen dat verkoper op de aan hem in eigendom verblijvende onroerende zaken (zijnde de percelen kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn sectie AD nummers 4460 en

4461) welke grenzen aan het verkochte, géén schoonheidssalon en/of massagesalon zal vestigen casu doen vestigen casu quo toestaan dat zulks daarop wordt gevestigd. Op grond van die overeenkomst is het de eigenaar van de voormelde kadastrale percelen met de nummers 4460 en 4461 ten behoeve van het verkochte verboden om op die percelen een schoonheidssalon en/of massagesalon te (doen) vestigen danwel toe te staan dat zulks gevestigd wordt.

Vestiging kwalitatieve verplichting

Partijen komen overeen dat de hiervoor genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting rust op het de hiervoor bedoelde percelen nummers 4460 en 4461 en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het betreffende registergoed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Deze verplichting zal als zodanig in de openbare registers worden ingeschreven.

14. Risico-overgang

Omdat het registergoed een (gedeeltelijk) tot bewoning bestemde onroerende zaak is, is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers als bedoeld in artikel 18 AVVE.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43864_kostenoverzicht Malkenschoten 5A en 5B te Apeldoorn_1.pdf

Malkenschoten 5A en 5B te Apeldoorn

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

- de overdrachtsbelasting			
overdrachtsbelasting 2% over 46,5% van de koopsom	€		PM
overdrachtsbelasting 6% over 53,5% van de koopsom	€		PM
- het honorarium van de notaris (inclusief opvragen akten etc)	€	5.989,50	(inclusief 21% BTW)
- de kosten van kadastrale recherche	€	114,95	(inclusief 21% BTW)
- het kadastrale recht	€	137,50	(onbelast)
- de kosten van ontruiming (indien van toepassing)	€		PM
- achterstallige eigenaarslasten:			
Waterschapslasten 2018	€	135,64	
Tribuut	€	2.010,90	
	€		PM

Dit betreft slechts een indicatie op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld.