



RoX Legal B.V.

RvH/DH/23.5210.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 5 juli 2023)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Molenstraat 5 te Roermond**
en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale
verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke
Rechtsvordering

Heden, twee juni tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Pascal Antoine Maria —
Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, hierna te noemen: "notaris", bevoegd om akten te —
passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam , —
notaris te Rotterdam: —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde —
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van —
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en —
andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te —
3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond —
van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het —
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval —
van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan —
wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het —
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen —
op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering. —

De openbare verkoop zal plaatsvinden op vijf juli tweeduizend drieëntwintig vanaf dertien —



uur en dertig minuten, geheel via internet via de website <www.openbareverkoop.nl>. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Roermond**, sectie **D**, _____

complexaanduiding **5399-A**, appartementsindex **41**, omvattende: _____

a. het tweeëntwintig honderdste (22/100^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, _____

bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie _____

D, complexaanduiding 5399-A, appartementsindex 5, welk appartementsrecht omvat: _____

(i) het zeventig negenduizend zevenhonderd drieënzestigste (70/9763^e) onverdeeld _____

aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met opstallen, gelegen _____

nabij de Roersingel, Molenstraat en Neerstraat te Roermond, ten tijde van de _____

splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie _____

D: _____

- nummer 4035, groot een are en negenenzestig centiaren; _____

- nummer 5336, groot een are en drieënzeventig centiaren; _____

- nummer 5366, groot drieenvijftig centiaren; _____

- nummer 5371, groot een are en zevenentwintig centiaren; _____

- nummer 5372, groot tien aren en eenendertig centiaren; _____

- nummer 5381, groot vijf aren en achtenzeventig centiaren; _____

- nummer 5382, groot vier aren en tien centiaren; _____

- nummer 5390, groot twintig centiaren; _____

- nummer 5392, groot negenenzestig aren en vierentwintig centiaren; _____

- nummer 5394, groot twee aren en acht centiaren; _____

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van het winkel-/woonhuis op de begane _____

grond, de eerste, tweede en (dak)derde verdieping, plaatselijk bekend als Neerstraat —

46 en Molenweg 15 te Roermond; _____

hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap**"; _____

b. het recht op het uitsluitend gebruik de woning op de (dak)derde verdieping en verder _____

toebehoren, plaatselijk bekend te **6041 KS Roermond, Molenstraat 5**, _____

c. het een/derde onverdeelde aandeel in de begane grond en het trappenhuis naar de _____

eerste, tweede en derde verdieping van de woning, **Molenstraat 15 te Roermond** _____

voor welke percelen blijktens een daartoe in de openbare registers gestelde aantekening een _____

tweetal besluiten van kracht zijn als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming, _____

terzake van welk registergoed de kadastrale administratie tevens een publiekrechtelijke _____

beperking heeft aangetekend met als vermelding: _____

"Beschermd monument, Gemeentewet" en als betrokken gemeente: de Gemeente _____

Roermond, _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____

verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: _____

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR _____

EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging _____

van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien _____

in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____



Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: _____

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE _____
AVVE: _____

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Roermond**, sectie **D**, _____
complexaanduiding **5399-A**, appartementsindex **41**, omvattende:* _____

a. *het tweeëntwintig honderdste (22/100^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, _____
bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Roermond, _____
sectie D, complexaanduiding 5399-A, appartementsindex 5, welk _____
appartementsrecht omvat:* _____

(i) *het zeventig negenduizend zevenhonderd drieënzestigste (70/9763^e) _____
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met _____
opstallen, gelegen nabij de Roersingel, Molenstraat en Neerstraat te _____
Roermond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal _____
bekend als gemeente Roermond, sectie D:* _____

- *nummer 4035, groot een are en negenenzestig centiaren;* _____
- *nummer 5336, groot een are en drieënzeventig centiaren;* _____
- *nummer 5366, groot drieenvijftig centiaren;* _____
- *nummer 5371, groot een are en zevenentwintig centiaren;* _____
- *nummer 5372, groot tien aren en eenendertig centiaren;* _____
- *nummer 5381, groot vijf aren en achtenzeventig centiaren;* _____
- *nummer 5382, groot vier aren en tien centiaren;* _____
- *nummer 5390, groot twintig centiaren;* _____
- *nummer 5392, groot negenenzestig aren en vierentwintig centiaren;* _____
- *nummer 5394, groot twee aren en acht centiaren;* _____

(ii) *het recht op het uitsluitend gebruik van het winkel-/woonhuis op de begane _____
grond, de eerste, tweede en (dak)derde verdieping, plaatselijk bekend als _____
Neerstraat 46 en Molenweg 15 te Roermond;* _____

*hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap**";* _____

b. *het recht op het uitsluitend gebruik de woning op de (dak)derde verdieping en _____
verder toebehoren, plaatselijk bekend te **6041 KS Roermond, Molenstraat 5**,* _____

c. *het een/derde onverdeeld aandeel in de begane grond en het trappenhuis naar de _____
eerste, tweede en derde verdieping van de woning, **Molenstraat 15 te Roermond** —
voor welke percelen blijktens een daartoe in de openbare registers gestelde aantekening —
een tweetal besluiten van kracht zijn als bedoeld in artikel 55 van de Wet _____
Bodembescherming, terzake van welk registergoed de kadastrale administratie tevens _____
een publiekrechtelijke beperking heeft aangetekend met als vermelding: _____
"Beschermd monument, Gemeentewet" en als betrokken gemeente: de Gemeente _____
Roermond,* _____



hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende —
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning —
bestemde onroerende zaak. —

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen. —

B. Wijze van veilen —

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens —
te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. —

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het —
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: —

inzet en afslag beide op vijf juli tweeduizend drieëntwintig geheel via internet via —
<www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf dertien uur en dertig minuten —
kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig —
mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere —
veilingvoorwaarden. —

Tot en met twintig juni tweeduizend drieëntwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden —

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website —
www.openbareverkoop.nl. —

Aanvulling begrippen —

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: —

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 kan worden uitgebracht. —
5. *Registratie*: —
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt 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 via een acte de command —
zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden 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 in —
combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. —



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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____ zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo 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 9 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 _____ 9, 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. _____

- D. Begrippen _____
- Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van _____ toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____
- De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover _____ relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____ begrepen: _____

- a. **Akte de command** _____
- de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 _____ lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen _____ contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van _____



- afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- b. **Gunning** _____
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat _____
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____
- c. **Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____
- E. Verloop van de veiling _____
1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is _____
dan de inzetsom. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
 2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. _____
 3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____
executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
hij blijktens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is —
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij —
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning —
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De —

- termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____
Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____
proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____
koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door —
hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien —
zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt —
te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met —
name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich —
heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door —
brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____
bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die —
niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____
rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____
Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en —
tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid —
stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____
Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst —
daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het —
Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een _____
vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van —



- de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van _____ overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over _____ op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____ Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____ de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____ verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____ schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____ herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
 12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed _____ voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____ ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____ komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
 13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____ en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____ de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____ mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____ voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____ casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____ bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____ verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____ Notaris. _____
 14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____ ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____ dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____ rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____ voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____ daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____ gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____



15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de ——— koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. ———
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- ——— overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ——— ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor ——— rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, ——— tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de ——— koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na ——— bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een ——— openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde ——— toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de ——— verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij ——— Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft ——— voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. ——— Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek ——— van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te ——— wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de ——— Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde ——— veilingkosten. ———

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen ———

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking ——— van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als ——— bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ——— ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum ——— van negenduizend euro (€ 9.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde ——— werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als ——— Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de ——— Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe ——— aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal ——— overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde ——— onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. ———
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas ——— worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de ——— voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE ——— is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De ——— Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor ——— indiening achterwege kan blijven. ———
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 ——— lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en ——— Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst ——— terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het ——— indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid ——— 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct ———

in verzuim. _____

4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____ voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____

i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____ en/of _____

ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____ overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____ overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____ toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____ uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____ verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____ werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____ tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____ veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____ van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____ de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____ op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____ wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____ waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____ de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____ geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____ tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____ gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____ kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____ éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____ inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris — een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____ onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____



het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop —
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de —
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren: —

- "Vereniging van Eigenaars gebouw "Molenweg 15 te Roermond" (ondersplitsing); —
- "Vereniging van Eigenaars Roersingel te Roermond" (hoofdsplitsing); —

en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform —
het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. —
De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege —
alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een —
appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende —
verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de —
gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper —
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op vijftien augustus tweeduizend —
drieëntwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling —
heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van —
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het —
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de —
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico —
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van —
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheeken (die niet ten behoeve van Verkoper op het —
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn —
gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst —
meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld —
in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft —
laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de —
voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen —
Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het —
Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom —
niet geschieden voordat: —

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- —
opbrengst uit te betalen; —
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de —
voorzieningenrechter; —
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal —
afgeven. —

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot —
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van —
de Notariële verklaring van betaling. —

**Objectinformatie**

- J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____
Bewoning en gebruik. Eigenaar _____
1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving — van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als — zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij — hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op — grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform — het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo — de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met — hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van — aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper — die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen — bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder — tussenkomst van de rechter. _____
 2. Voor zover Verkoper bekend is het registergoed verhuurd conform de aan deze — akte gehechte huurovereenkomst(en) (**bijlage I**) _____
De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan — (een) derde(n). _____
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het — Burgerlijk Wetboek. _____
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de — Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig — mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de — bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van — de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. _____
Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle — bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan — casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van — het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het — uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming — wordt aangezegd. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de — akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper — gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot — ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het — Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel — blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of — verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, —



beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten _____
en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde _____
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____
In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen _____
vermeld: _____

"Publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, _____
Wet Bodembescherming _____

Betrokken bestuursorgaan Provincie Limburg _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 58236/128 **Ingeschreven op** 03-05-2010 om 10:04 _____

Publiekrechtelijke beperking Besluit monument, Gemeentewet _____

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 0957100000218618 _____

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 0957100000260935 _____

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 0957100000260948 _____

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Roermond _____

Vermeld in stuk Hyp4 51771/165 **Ingeschreven op** 16-03-2007 om 09:00 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Datum in werking 25-01-2001 _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 79808/189 **Ingeschreven op** 30-11-2020 om 14:10 _____

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) _____



Datum kenbaarheid: 25-01-2001 _____

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of _____
archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW _____

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) _____

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Datum in werking 14-02-1975 _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 82931/181 **Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00 _____

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) _____

Datum kenbaarheid: 14-02-1975 _____

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of _____
archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW _____

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) _____

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Datum in werking 20-04-1971 _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 82931/171 **Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00 _____

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) _____

Datum kenbaarheid: 20-04-1971 _____

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of _____
archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW _____

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) _____

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Datum in werking 14-04-2000 _____

stuk Hyp4 82821/120 **Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00 _____

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) _____

Datum kenbaarheid: 14-04-2000 _____

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of _____
archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW _____

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) **Vermeld** —
in stuk Hyp4 72869/136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Datum in werking 14-04-2000 _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 82821/113 **Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00 _____

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) _____

Datum kenbaarheid: 14-04-2000 _____

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of _____
archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW _____

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) _____

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Datum in werking 14-04-2000 _____



Afkomstig uit stuk Hyp4 82821/112 Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00 —
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) —
Datum kenbaarheid: 14-04-2000' —

- K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten —
- Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, 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 Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat —
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het —
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en —
(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot —
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege —
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen —
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als —
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de —
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen —
wordt naar: —
- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op negenentwintig mei —
tweeduizend negentien verleden voor mr. R.M.H. Cremers, destijds notaris te —
Roermond, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst —
voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig mei tweeduizend —
negentien in register Hypotheken 4, deel 75688, nummer 10, voor zover relevant —
woordelijk luidend als volgt: —
- "OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN —
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN** —
- Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of —
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, —
waarin onder meer woordelijk is vermeld als volgt: —*
- BEGIN CITAAT** —
- Ten deze wordt met betrekking tot het verkochte verwezen naar een akte van —
levering ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare —*

registers te Roermond in register 4 in deel 12709 nummer 15, waarin -voor zover —
hler van belang- woordelijk is opgenomen: _____

"Verontreiniging/ondergrondse tanks/asbest _____

Artikel 6 _____

1. Partijen zijn ermee bekend dat Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg —
bij een tweetal besluiten beschikkingen ex artikel 29 juncto 37 en artikel 29 lid —
2 van de Wet Bodembescherming heeft afgegeven betreffende vaststelling _____
(ernstig) geval van bodemverontreiniging, vaststelling urgentie en _____
goedkeuring saneringsplan, betreffende de locatie Roersingel, Brugstraat, _____
Neerstraat en Molenstraat te Roermond, waarin het verkochte is gelegen en _____
aangewezen is als een ernstig verontreinigde locatie. Deze beschikkingen zijn —
op grond van artikel 55 van de Wet Bodembescherming ingeschreven in de _____
openbare registers ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de _____
Openbare Registers te Roermond onder nummer MIL 352 en MIL 998. _____
2. Ter zake de inmiddels uitgevoerde sanering op de locatie is door _____
Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg bij besluit de dato zes februari —
tweeduizend een ingestemd met de uitgevoerde grondsanering. Deze _____
beschikking is ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de _____
Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond onder _____
nummer MIL 1144. Het risico inzake de geconstateerde en eventuele verdere —
verontreiniging komt geheel voor rekening van koper. De uit voormelde _____
provinciale beschikkingen voortvloeiende (sanerings-) verplichtingen worden —
in het kader van de onderhavige overdracht door koper van verkoper _____
overgenomen onder volledige vrijwaring van verkoper, doch onverkort _____
hetgeen terzake eerder door partijen is overeengekomen in voorgaande _____
overeenkomsten. _____
3. In het verkochte zijn geen ondergrondse tanks voor het opslaan van _____
vloeistoffen aanwezig. _____
4. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders _____
dan in de tijd waarin het Verkochte werd vervaardigd, te doen gebruikelijk _____
was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op _____
grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden getroffen. Koper is —
hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de _____
aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan _____
voortvloeiende. " _____

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF —
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of —
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel in _____
deel 50065 nummer 150, waarin woordelijk staat vermeld: _____

"Overneming van verplichtingen _____

6.1 Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of _____
erfdienstbaarheden betreffende het Verkochte wordt verwezen naar het —

bepaalde in (i) voormelde hoofdsplitsing in appartementsrechten met —
deel 13406, nummer 23, en het bij die akte vastgestelde reglement van —
splitsing, waarin tevens woordelijk staat vermeld: —

"SLOTVERKLARINGEN" —

1. *Recht van opstal* —

Onder de opschortende voorwaarde van levering aan (een) —
derde(n), behoudt 3W bij deze een zakelijk recht van opstal voor, —
om boven het perceel kadastraal bekend gemeente Roermond, —
sectie D, nummer 5392, (meer speciaal de hellingbaan, die vanaf de —
zijde van de Roersingel toegang biedt aan de parkeergarage van —
appartementsrecht 2) vanaf een hoogte van ongeveer acht meter —
een overbouw met daaronder een dragende constructie te hebben —
en te houden, behorende tot- en feitelijk deel uitmakende van het —
pand Roersingel 6 te Roermond. —

Ten gevolge van deze opschortende voorwaarde zal dit recht van —
opstal administratief worden betrokken in de onderhavige splitsing —
in appartementsrechten. Indien en zodra het pand Roersingel 6 te —
Roermond door 3W aan (een) derde(n) geleverd wordt, zal —
voormeld zakelijk recht van opstal juridisch worden geëffectueerd —
ten behoeve van alsdan de eigenaar van het pand Roersingel 6. De —
eigenaar/eigenaren van de appartementsrechten 1 tot en met 6, —
danwel zij die middels een ondersplitsing daarin gerechtigd zijn, —
zullen zich in hun respectievelijke akten van verkrijging —
onvoorwaardelijk verplichten jegens 3W om voormeld recht van —
opstal alsdan te onttrekken aan de onderhavige splitsing. Deze —
verplichting zal middels kettingbeding worden opgelegd. —

(ii) een akte van levering op negenentwintig juli tweeduizend drie verleden —
voor mr. J.P.M. van Hecke, notaris te Roermond, waarin een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de —
openbare registers te Roermond op dertig juli tweeduizend drie in —
register Hypotheken 4, deel 15071, nummer 150, waarin woordelijk staat —
vermeld: —

"VESTIGING OPSTALRECHT met erfdienstbaarheid" —

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst wordt door verkoper, mede —
als gevolmachtigde van de hiervoor genoemde mede-eigenaren (samen —
hierna ook aangeduid als: "de eigenaar") gevestigd en door koper (hierna —
ook aangeduid als: "opstaller") aanvaard: —
het zelfstandig recht van opstal met een erfdienstbaarheid als bedoeld in —
Boek 5 Burgerlijk Wetboek. —

Het recht van opstal, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", —
houdt in: —

de bevoegdheid van opstaller om op en boven een gedeelte van het —
perceel kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie D, nummer 5392, —

(meer speciaal de hellingbaan, die vanaf de zijde van de Roerkade —————
toegang biedt aan de parkeergarage van appartementsrecht —————
2) vanaf een hoogte van ongeveer vier (4) meter een overbouw met —————
daaronder een dragende constructie in eigendom te hebben en te —————
houden, behorende tot- en feitelijk deel uitmakende van het pand —————
Roersingel 6 te Roermond. Voorts wordt hierbij ten behoeve van het —————
verkochte als heersend erf en ten laste van het aan verkoper in —————
eigendom verblijvende perceel sectie D nummer 5392 gevestigd de —————
erfdienstbaarheid houdende het recht voor de eigenaar, beperkt —————
gerechtigde en gebruiker van het heersende erf tot het onderhouden van —
het heersende erf, waarbij de eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker —
van het dienende erf dient te dulden dat zich op het dienende erf —————
personen, voertuigen en andere zaken bevinden welke zijn benodigd voor —
genoemd onderhoud. —————

Van de erfdienstbaarheid mag slechts op de minst bezwarende wijze —————
gebruik worden gemaakt, terwijl alle nodige werken en transporten ter —
uitvoering van de erfdienstbaarheden moeten worden uitgevoerd in —————
overleg met de eigenaar van het dienend erf en/of rechtmatige —————
gebruiker, op een wijze die zo weinig mogelijk last en hinder —————
veroorzaakt. —————

De betreffende eigenaar van het heersend erf dient aan de eigenaar van —
en/of rechtmatige gebruiker van het dienend erf de schade te vergoeden, —
welke bij het uitvoeren van de werken aan het dienend erf of enig ander —
zich ter plaatse bevindend eigendom van een van beiden mocht worden —
toegebracht. Bepalingen Terzake het recht van opstal gelden de —————
navolgende bepalingen: —————

Duur —————

Artikel 1 —————

Het recht van opstal gaat in op heden en is eeuwigdurend. —————

Vergoeding —————

Artikel 2 —————

Opstaller is geen retributie aan de eigenaar verschuldigd, noch eenmalig, —
noch periodiek. —————

Belastingen —————

Artikel 3 —————

1. Alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan —————
en/of met betrekking tot de grond worden geheven of zullen worden —
geheven, komen vanaf heden voor rekening van de opstaller. —————
2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid —————
bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven —
aan opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde —
bedrag aan eigenaar te vergoeden. —————

Gebruik —————

Artikel 4

1. *Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor het —
in eigendom hebben en houden van voormelde overbouw. —
De overbouw vanaf een hoogte van vier meter, te rekening vanaf —
maaiveldniveau, tot een hoogte van zeven meter en twintig —
centimeter dient de opstaller vrij te houden als loze ruimte. —*
 2. *Het is de opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke —
toestemming van eigenaar: —*
 - *andere (bouw)werken op te richten dan de huidige opstallen; —*
 - *de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te —
wijzigen, waaronder begrepen slopen; —*
 - *de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen —
van voorwerpen, waarvan het naar het oordeel van de —
eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit —
oogpunt van welstand en milieu te duchten is. —*
 3. *Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 2 bedoelde —
toestemming. —*
 4. *Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of —
vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de —
verwijdering en het gebruik van de opstallen dienen door en voor —
rekening en risico van opstaller te worden aangevraagd en rehtens —
onaantastbaar zijn verkregen. —*
 5. *Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit —
de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van —
de opstallen en is jegens de eigenaar gehouden tot vergoeding van —
schade die eigenaar als gevolg van realisering, de aanwezigheid, de —
verwijdering en het gebruik van de opstallen lijdt. —*
- Overdracht toedeling en verhuur —*

Artikel 5

1. *Het recht van opstal kan zonder de schriftelijke toestemming van —
eigenaar: —*
 - a. *worden overgedragen; —*
 - b. *worden toegedeeld; —*
 - c. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van —
opstal op een gedeelte van de zaak; —*
 - d. *worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht —
van opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, —
waaronder tevens te begrijpen het door opstaller verlenen van —
deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben —
op het gebruik van de grond en/of de opstallen. —*
2. *Indien het recht van opstal door opstaller in een splitsing in —
appartementsrechten wordt betrokken, geldt dat overdracht en —
toedeling van die appartementsrechten zonder toestemming van —*



eigenaar kunnen geschieden; _____

3. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar _____ bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderopstal _____ te vestigen. _____
4. Aan de in dit artikel 5 bedoelde toestemming kunnen door eigenaar _____ voorwaarden worden verbonden. _____
5. Van overgang of overdracht van (een gedeelte van) het recht van _____ opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang _____ of overdracht daarvan aan het bestuur van de vereniging van _____ eigenaars eigenaar Vereniging van Eigenaars Roersingel te _____ Roermond, gevestigd te Roermond (postadres: Haffmansstraat 30, _____ 6089 NJ Heibloem) schriftelijk kennis geven met overlegging van de _____ bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt. _____

Einde recht van opstal _____

Artikel 6 _____

1. a. Opstaller is niet bevoegd het recht van opstal op te zeggen. _____
b. Eigenaar kan het recht van opstal slechts opzeggen indien _____ opstaller in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn _____ verplichtingen jegens de eigenaar. De opzegging moet op _____ straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan _____ degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het _____ recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven. _____
2. Eigenaar en opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door _____ inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de _____ openbare registers, afstand doen van het recht van opstal. _____
3. Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op _____ grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 _____ Burgerlijk Wetboek. _____

geen Wegnemingsrecht _____

Artikel 17 _____

Opstaller heeft noch tijdens de duur van het recht van opstal noch bij het _____ einde daarvan de bevoegdheid de opstallen, voorzover door hemzelf of _____ een rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van _____ de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, _____ behoudens nadere overeenkomst met de eigenaar. _____

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal _____

Artikel 18 _____

1. Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van den _____ ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover _____ door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van de _____ eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen. _____
2. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen opstaller mocht hebben _____ afgebroken, totdat hem hetgeen uit hoofde van het recht van opstal _____



heeft te vorderen is voldaan. geen aanspraken uit hoofde van _____
geluid, trillingen en/of uitlaatgassen Koper is er mee bekend dat _____
onder voormelde overbouw een oprit/afrit is gesitueerd ten behoeve _____
van de naastgelegen parkeergarage. Koper of zijn rechtsopvolger zal _____
verkoper nimmer kunnen aanspreken voor schade of overlast aan _____
het verkochte of voormelde overbouw door geluid, trillingen en/of _____
uitlaatgassen, welke zich bevinden binnen de door de overheid _____
gestelde voorschriften en normen, ten gevolge van de aanwezigheid _____
van voormelde oprit/afrit. _____

6.3 Stichting Bewaarder bedingt van 3W de verplichtingen van persoonlijke _____
aard die hem zijn opgelegd en welke hij op zijn beurt van 3W dient te _____
bedingen. 3W neemt die verplichtingen op zich, komt deze na en zal deze _____
ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel bedingen". _____

EINDE CITAAT" _____

- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op dertien _____
november tweeduizend twee verleden voor mr. J.P.M. van Hecke, notaris te _____
Roermond, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de _____
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Roermond) op _____
veertien november tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 13406 _____
nummer 23; _____
- 3) het bepaalde in de akte van ondersplitsing op veertien juni tweeduizend zes _____
verleden voor een waarnemer van notaris Janssen te Rotterdam, bij afschrift _____
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare _____
Registers op vijftien juni tweeduizend zes in register HYpotheken 4, deel 50011, _____
nummer 147; _____
- 4) het bepaalde in de akte van (onder)ondersplitsing op dertig juni tweeduizend _____
zes verleden voor notaris Hoekstra-Geurten, destijds te Roermond, bij afschrift _____
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare _____
registers op drie juli tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 50136, _____
nummer 73 alsmede naar het bij die akten van (onder)splitsing in _____
appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is _____
gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der _____
Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd _____
tweënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van _____
welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de _____
Openbare Registers op tien januari negentienhonderd tweënnegentig in _____
register Hypotheken 4, deel 8002, nummer 1, _____
voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde _____
akte van splitsing; _____

- L. Energielabel _____
Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____
energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____



gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht —
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en —
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor —
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige —
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (**bijlage II**). _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de —
aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon —
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op —
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft —
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in —
te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, —
notaris, ondertekend. _____