

aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

erfdienstbaarheden, kettingbedingen en bijzondere bepalingen

Voor bestaande kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, kettingbedingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:

- A. genoemde akte van levering onder het kopje «wijze van verkrijging door verkopende partij», waarin onder meer voorkomt:

«7.2. Bijzondere verkoopbepalingen

A. Blijkens de KO is koper aan de volgende bijzondere bepalingen gebonden:

“Verkrijger en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de – daarop aanwezige casu quo op te richten – opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht dit nodig zullen achten. De verkrijger is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.”

B. Blijkens de grondovereenkomst dient AM aan koper de navolgende bepalingen als

kettingbeding op te leggen:

Kettingbeding: Hemelwaterafvoer

1. *In het plangebied wordt het hemelwater niet via het gemeentewaterriool afgevoerd, doch via apart hemelwaterafvoersysteem geleid naar het grondwater. Koper is in verband hiermede verplicht het hemelwater in onbewerkte vorm middels een gootconstructie bovengronds van zijn individuele registergoed af te voeren naar de erfgrens tussen het particuliere eigendom en het gemeenschappelijke gebied, dan wel naar de erfgrens tussen zijn individuele registergoed en het openbaar gebied. De plaats van aanbieding van het hemelwater wordt door GEM aangegeven en kan later slechts met schriftelijke toestemming van de Gemeente Utrecht worden gewijzigd. Het is niet toegestaan om de gootconstructie of andere delen van de hemelwaterafvoer te maken van zink of andere zware metalen, noch om er zink of andere zware metalen in te verwerken.*
2. *In uitzonderlijke situaties kan in overleg met GEM het hemelwater in onbewerkte vorm binnen het perceel van de particuliere eigendom direct in de bodem worden gebracht middels een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit met overstortleiding naar een door GEM te bepalen aansluiting op een verzameldrain in het openbaar gebied.*
3. *Na bebouwing dienen de goten, gootconstructies en infiltratievoorzieningen ten behoeve van*

de hemelwaterafvoer inclusief overstortleidingen in goede staat van onderhoud in functie te worden gehouden. Zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Utrecht mogen in het hemelwaterafvoersysteem geen wijzigingen worden aangebracht.

Kettingbeding Anti-speculatiebeding

1. enzovoorts

Kwalitatieve verplichting: aanleg en instandhouding van een tuinmuur.

1. Koper is verplicht ter plaatse van de op de situatietekening met een dikke zwarte streep aangegeven plaats een tuinmuur te plaatsen, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vervangen, zulks conform de bouwvergunningstekening.
2. Deze kwalitatieve verplichting eindigt onherroepelijk zeven (7) jaar, nadat koper het registergoed in eigendom verworven heeft.
3. Koper is aansprakelijk voor alle schade aan de tuinmuur door hem of een van de zijnen handelend in strijd met deze kwalitatieve verplichting.
4. Koper is gehouden om -na behoorlijke aankondiging- aan de daarvoor aangestelde personen door verkoper casu quo de gemeente Utrecht vrije toegang te verlenen voor het verrichten van (onderhouds)werkzaamheden.
5. In geval van schade aan de tuinmuur is koper verplicht dit zo spoedig mogelijk te melden aan de door verkoper hiervoor vermelde instantie.
6. Indien tengevolge van (onderhoudswerkzaamheden aan de tuinmuur koper tijdelijk geen of verminderd gebruik kan maken van zijn registergoed is verkoper respectievelijk de gemeente Utrecht niet gehouden hiervoor een vergoeding te voldoen. Verkoper respectievelijk de gemeente Utrecht is uitsluitend aansprakelijk in geval er sprake is van een ernstige nalatigheid.
7. Na afloop van deze kwalitatieve verplichting valt de tuinmuur als onderdeel van het eigendom toe aan koper en is verkoper respectievelijk de gemeente Utrecht op geen enkele wijze nog verplicht tot het uitvoeren van onderhoud dan wel tot enige andere verplichting. Koper verplicht zich om na beëindiging van de kwalitatieve verplichting bij gelegenheid van de eerste wijziging ten aanzien van zijn registergoed (bijvoorbeeld verkoop) de kwalitatieve verplichting in de openbare registers te laten doorhalen met behulp van de volgende tekst. "Partijen verklaren dat voormelde kwalitatieve verplichting is geëindigd door tijdsverloop Tenslotte verklaar ik, notaris, het volgende: Het hiervoor vermelde feit dat voormelde kwalitatieve verplichting is geëindigd vormt een rechtsgrond voor de (gedeeltelijke) waardeeloosheid van voormelde inschrijving. Hierdoor is voormelde inschrijving te Utrecht in voormeld deel en nummer waardeeloos geworden voor zover deze inschrijving de hiervoor bedoelde kwalitatieve verplichting betreft, hetgeen partijen door ondertekening van deze akte bevestigen."
8. Voor zover aan de tijdelijke aanspraak van GEM respectievelijk de gemeente Utrecht aan de tuinmuur kan worden toegekend wordt deze geacht te zijn verdisconteerd in de reeds door koper aan Verkoper betaalde grondprijs.

Kettingbeding: overgang van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en zakelijke rechten van GEM naar de Gemeente Utrecht.

Bij liquidatie van GEM, respectievelijk GEM Beheer gaan alle zakelijk rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, die zijn opgenomen in deze overeenkomst en/of de notariële akte van eigendomsoverdracht van GEM over op de Gemeente Utrecht en is koper en of diens rechtsoptvolger(s) verplicht deze bepalingen jegens de gemeente Utrecht na te komen.

B. Voorts worden door AM aan koper de navolgende bepalingen als kettingbeding opgelegd:

Kwalitatieve verplichting: aanleg en instandhouding van een haag of klimopwand.

1.
 - a. Koper is verplicht ter plaatse van de op de situatietekening met een fijne verticale streeparcering aangegeven plaats een haag (welke na vier (4) jaar één meter en tachtig centimeter (1,80m.) hoog zal zijn en telkens gesnoeid zal moeten worden zodat hij niet hoger wordt dan één meter en tachtig centimeter (1,80m)) te plaatsen, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vervangen.
 - b. Koper is verplicht ter plaatse van de op de situatietekening met een brede verticale streeparcering aangegeven plaats een haag (welke na vier (4) jaar tachtig centimeter (0,80 m.) hoog zal zijn en telkens gesnoeid zal moeten worden zodat hij niet hoger wordt dan tachtig centimeter (0,80 m.)) te plaatsen, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vervangen.
 - c. Koper is verplicht, op de plaatsen zoals aangegeven in de projectdocumentatie, een klimopwand (welke na drie (3) jaar één meter tachtig (1,80 m.) hoog zal zijn en telkens gesnoeid zal moeten worden zodat hij niet hoger wordt dan één meter en tachtig centimeter (1,80 m.)) te plaatsen, in stand te houden, te onderhouden en zonodig vervangen.
 - d. Koper is verplicht, op de plaatsen zoals aangegeven in de projectdocumentatie, een klimopwand (welke na drie (3) jaar tachtig centimeter (0,80 m.) hoog zal zijn en telkens gesnoeid zal moeten worden zodat hij niet hoger wordt dan tachtig centimeter (0,80 m.)) te plaatsen, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vervangen.
 - e. Waar een haag of een klimopwand grenst aan een op de situatietekening met een schuine arcering aangegeven recht van overpad, is koper gerechtigd in de haag of de klimopwand een doorgang naar het pad aan te brengen van maximaal anderhalve meter (1,50 m.) breed.
2. Deze kwalitatieve verplichting eindigt onherroepelijk door overgang van vier (4) jaar ten aanzien van een haag en drie (3) jaar ten aanzien van een klimopwand, nadat de haag respectievelijk de klimop is geplaatst en in ieder geval na zeven (7) jaar, nadat koper het registergoed in eigendom verworven heeft.
3. Koper is ermee bekend dat het plantseizoen van hagen en klimop loopt van begin november tot en met half april. Indien bij de oplevering van het verkochte de betreffende haag en/of klimop nog niet is geplant, zal koper de strook grond, welke is aangewezen voor het planten van de haag/klimop, niet beplanten en/of bebouwen, maar beschikbaar en toegankelijk houden.
4. Koper is verplicht om in de strook grond ter breedte van vijftig centimeter (50 cm) gemeten vanaf de erf-afscheiding geen bouwwerken (inclusief schuttingen) op te richten en ook overigens geen handelingen te verrichten, die nadelig zijn in verband met het planten en tot wasdom komen van de haag c.q. de klimopwand, het onderhouden ervan dan wel anderszins nadelig zijn in verband met het gestelde in dit artikel.
5. Koper is aansprakelijk voor alle schade aan de haag of de klimopwand door hem of een van de zijnen handelend in strijd met deze kwalitatieve verplichting.
6. Koper is gehouden om – na behoorlijke aankondiging- aan de daarvoor aangestelde personen door verkoper casu quo de gemeente Utrecht vrije toegang te verlenen voor het verrichten van plant – en (onderhouds)werkzaamheden.
7. In geval van schade aan de haag of de klimopwand is koper verplicht dit zo spoedig mogelijk te melden aan de door verkoper hiervoor vermelde instantie.
8. Indien tengevolge van (onderhouds)werkzaamheden aan de haag of de klimopwand koper

tijdelijk geen of verminderd gebruik kan maken van zijn registergoed is verkoper respectievelijk de gemeente Utrecht niet gehouden hiervoor een vergoeding te voldoen. Verkoper respectievelijk de gemeente Utrecht is uitsluitend aansprakelijk in geval er sprake is van een ernstige nalatigheid.

9. Na afloop van deze kwalitatieve verplichting valt de haag of de klimopwand als onderdeel van het eigendom toe aan koper en is verkoper respectievelijk de gemeente Utrecht op geen enkele wijze nog verplicht tot het uitvoeren van onderhoud dan wel tot enige andere verplichting. Koper verplicht zich om na beëindiging van de kwalitatieve verplichting bij gelegenheid van de eerste wijziging ten aanzien van zijn registergoed (bijvoorbeeld verkoop) de kwalitatieve verplichting in de openbare registers te laten doorhalen met behulp van de volgende tekst :
"Partijen verklaren dat voormelde kwalitatieve verplichting is geëindigd door tijdsverloop. Tenslotte verklaar ik, notaris, het volgende: Het hiervoor vermelde feit dat voormelde kwalitatieve verplichting is geëindigd vormt een rechtsgrond voor de (gedeeltelijke) waardeloosheid van voormelde inschrijving. Hierdoor is voormelde inschrijving te Utrecht in voormeld deel en nummer waardeloos geworden voor zover deze inschrijving de hiervoor bedoelde kwalitatieve verplichting betreft, hetgeen partijen door ondertekening van deze akte bevestigen".
10. Voor zover aan de tijdelijke aanspraak van GEM respectievelijk de gemeente Utrecht aan de hagen een waarde kan worden toegekend wordt deze geacht te zijn verdisconteerd in de reeds door koper aan Verkoper betaalde grondprijs.»

- B. een akte van levering, verleden op één februari tweeduizend zes voor genoemde notaris Ruijgh, bij afschrift ingeschreven in register 4. bij de Dienst Kadaster en Openbare Registers in Utrecht op twee februari daarna in deel 13429 nummer 145, waarin onder meer voorkomt

«1. recht van overbouwing voor overstekende kozijnen en regenpijpen

In het bouwplan is voorzien in overstekende kozijnen en regenwaterpijpen.

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten laste van de aan de GEM verblijvende percelen, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Vleuten sectie E nummer 2939 en ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Vleuten sectie E nummer 2837 en 2838 (welke percelen zijn gesplitst in de appartementsrechten 2913A-1 tot en met A-39), de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, (onder)houden en zo nodig vernieuwen van kozijnen en regenwaterpijpen, welke maximaal twintig (20) centimeter uitsteken boven het buurperceel, zulks onder de bepaling dat dit aanbrengen, (onder)houden en vernieuwen geschiedt conform de projecttekeningen van de architect, welke deel uitmaken van het bouwplan.

2. recht van overbouwing voor poort/bebouwing

Op de locaties zoals deze schetsmatig met vierkant met rondjes zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, hierna te noemen: de situatietekening, is in het bouwplan voorzien in een poort, alsmede diverse overbouwingen.

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten laste van het bij GEM in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Vleuten sectie E nummer 2839 en ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Vleuten sectie E nummer 2837 en 2838 (welke percelen zijn gesplitst in de appartementsrechten 2913A-1 tot en met A-39), de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen en (onder)houden van de poort en de overbouwingen met bijbehorende kolommen en funderingen, zulks conform hetgeen in de bouwaanvraag is vermeld.

3. Algemene erfdienstbaarheden ten behoeve van het bouwplan en ten laste van openbaar gebied danwel ten laste van andere bouwplannen binnen het deelplan

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten laste en ten behoeve van het bij GEM in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Vleuten sectie E nummer 2839 en ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen gemeente Vleuten sectie E nummer 2837 en 2838, (welke percelen zijn gesplitst in de appartementsrechten 2913A-1 tot en met A-39):

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstellen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstellen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, CAI-kasten, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en diende erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiende uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgend voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijk aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen

een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen betaande toestand overeenkomst de aanwezige daken, goten, leidingen»

- C. genoemde akte van levering onder het kopje «wijze van verkrijging door verkopende partij», waarin onder meer voorkomt:

«7.4. Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdiensbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdiensbaarheden gevestigd. Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdiensbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdiensbaarheden treden voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende eenhonderd en twee (102) kavels in werking zodra de betreffende kavel door verkoper is overgedragen.

7.5. Kwalitatieve verplichting

Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor sub 7.2. en 7.3. vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

7.6. Kettingbeding

1. *Koper is verplicht het hiervoor sub 7.2. en 7.3.3 en dit sub 7.6. bepaalde bij elke gehele of gedeeltelijk vervreemding of gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop in de overdrachtsakte of akte van vestiging van het zakelijk recht als verplichting tezamen met deze bepalingen en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht op te leggen ten behoeve van GEM (en haar rechtsopvolger).*
2. *Ingeval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in lid 1 verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve GEM een boete van vijftig procent (50%) van de alsdan geldende marktwaarde van de grond, doch met betrekking tot het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van de onder 7.1. genoemde kwalitatieve verplichting inzake de watergangen een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), een en ander onverminderd het recht van GEM (of haar rechtsopvolger) om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt. De marktwaarde zal alsdan worden bepaald door GEM (of haar rechtsopvolger). Indien degene die niet nakomt zich niet kan vinden in de voorgestelde marktwaarde, wordt de marktwaarde bindend vastgesteld door drie deskundigen: een te benoemen door degene die niet nakomt, een door GEM (of haar rechtsopvolger), en de derde deskundige zal worden benoemd door de reeds aangestelde deskundigen gezamenlijk. De deskundigen zullen ook de kostenverdeling tussen partijen vaststellen voor het door hen uitgebrachte bindend advies.»*

De verkopende partij legt deze bepalingen voor zover nodig hierbij aan de kopende partij op; de kopende partij aanvaardt de daaruit voor haar voortvloeiende verplichtingen en zal deze nakomen. De verkopende partij neemt de daardoor ontstane verbintenis voor derden hierbij aan.

WAARDELOOSHEID KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen verklaren dat voormelde onder A sub 9 gemelde kwalitatieve verplichting (inzake de haag of

de klimopwand) is geëindigd door tijdsverloop. Tenslotte verklaar ik, notaris, het volgende: Het hiervoor vermelde feit dat voormelde kwalitatieve verplichting is geëindigd vormt een rechtsgrond voor de (gedeeltelijke) waardeloosheid van voormelde inschrijving. Hierdoor is voormelde inschrijving te Utrecht in voormeld deel en nummer waardeloos geworden voor zover deze inschrijving de hiervoor bedoelde kwalitatieve verplichting betreft, hetgeen partijen door ondertekening van deze akte bevestigen.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op eenendertig januari tweeduizend zes verleden voor M.H.L. Langeveld, notaris in Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op eenendertig januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 13426, nummer 42 en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

In de akte van splitsing staat nog het volgende vermeld:

«Artikel 22 lid 6 (aanvulling)»

- 1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte, voor zover bestemd tot of ingericht als loggia of dakterras, is verplicht de vloer daarvan te beleggen en belegd te houden met drainagetegels, danwel met andere tegels, danwel met een andersoortige afwerking en vernieuwing daarvan, zulks ter bescherming van de ;daaronder aanwezige dakbedekking. Tevens zal de eigenaar die afwerking van de loggia of dakterras moeten onderhouden, zodanig dat aan de dakbedekking geen schade ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar aansprakelijk voor de aan de dakbedekking ontstane schade. De eigenaar en de gebruiker zullen de besluiten van de vergadering en het bepaalde in het huishoudelijk reglement terzake van de aanleg en het onderhoud van de loggia's of dakterrassen in acht moeten nemen.*
- 2. De appartementen met indexnummers 34 tot en met 37 hebben de mogelijkheid het dak van de derde verdieping in te richten als dakterras, een en ander zoals aangegeven op de splitsingstekening. De eigenaren van alle overige appartementen in het bouwplan moeten dulden dat dit thans gemeenschappelijke dak in de toekomst mogelijk voor privédoeleinden wordt gebruikt. Deze verplichting tot dulden zal in de betreffende akte van levering van een appartementsrecht als kwalitatieve verplichting aan de verkrijger dienen te worden opgelegd.»*

alsmede:

«Artikel 48»

- 1. De in de onderhavige splitsing ontstane appartementsrechten zijn afzonderlijke woningen en bergingen. Bij de woningen hoort in beginsel één (1) berging, welke berging niet mag worden vervreemd aan anderen dan degenen die reeds lid zijn van de vereniging van eigenaars, zulks op straffe van en direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,-) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.*

2. *Ruiling van één (1) kierging tegen één (1) andere berging tussen appartementseigenaars onderling is toegestaan.*
3. *Dit artikel 48 zal in de betreffende akte van levering van een appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet-nakoming op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,-) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.»*

En voorts:

«BEPALINGEN HYDRON

- I. *De eigenaars/gebruikers van appartementen met indexnummers 1 tot en met 39 zijn onderling jegens elkaar en gezamenlijk jegens de N. V. Hydron Midden-Nedérland, gevestigd te Utrecht, adres Reactorweg 47 te 3542 AD Utrecht (postadres: Postbus 40205 te 3504 AA Utrecht), ingeschreven in het handelsregister te Utrecht onder nummer 30087311, hierna te noemen: **Hydron**, verplicht tot het volgende:*
 1. *de vereniging van eigenaars, hierna te noemen: de hoofdgebruiker, draagt zorg voor het beheer en het onderhoud van de drinkwaterinstallaties in het gebouw vanaf de hoofdmeter (exclusief de individuele meetinrichtingen) en waarborgt ten aanzien van de kwaliteit van het drinkwater de door Hydron gestelde eisen;*
 2. *de hoofdgebruiker is contractant voor de meetinrichting die als hoofdmeter is opgesteld in het appartementengebouw, en waarover het totale verbruik wordt gemeten;*
 3. *de hoofdgebruiker wordt in rekening gebracht het totale verbruik, verminderd met het totaal van de afzonderlijke verbruiken van de individuele appartementen;*
 4. *indien bij wanbetaling van de bewoners van de afzonderlijk bemeten wooneenheden het middel van afsluiting niet kan worden toegepast, wordt het achterstallige bedrag bij de hoofdgebruiker in rekening gebracht;*
 5. *overigens zijn tussen de hoofdgebruiker en Hydron de Algemene Voorwaarden Drinkwater 1998 casu quo de Aansluitvoorwaarden Drinkwater 1980 - zoals deze thans of nadien zullen gaan luiden - van toepassing;*
- II. *Ten aanzien van de uitvoering geldt nog het volgende:*
 - *dat de aansluiting direct eindigt na binnenkomst in de onderbouw;*
 - *dat aan het einde van elke aansluiting een meetinrichting wordt gemonteerd;*
 - *dat de meetinrichtingen vorst vrij gehouden kunnen worden;*
 - *dat de meterkastdeuren (voor zover zij buiten de woning te openen zijn) worden voorzien van een zogenaamd nutsbedrjvenslot, verkrijgbaar bij Eneco Energie.»*

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.