

**AKTE VAN LEVERING**

Project: *De Nieuwe Defensie Blok 3*  
bouwnummer •

Heden, • tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Edward Richard Schaefer, notaris te Utrecht:

1. •, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 en als zodanig gemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende;  
hierna te noemen: "Verkoper";
2. •  
hierna • tezamen te noemen: "Koper".

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen".

**KOOP-/AANNEMING**

1. Verkoper en Koper hebben op • tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst •• twee koopovereenkomsten gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden Verkochte. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "Koopovereenkomst".
  - keuze 2 koopovereenkomstVan de koopovereenkomsten blijkt uit twee onderhandse akten die hierna worden aangeduid met "Koopovereenkomst".
  - einde keuze
2. Koper heeft op • diezelfde datum met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ERA Contour B.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te Zilverstraat 39, 2718 RP Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 27094203, hierna aangeduid met de "Aannemer", een aannemingsovereenkomst gesloten voor de (af)bouw van de op het Verkochte te realiseren opstallen.

**LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die hierbij verklaarde te aanvaarden, • ieder voor de onverdeelde helft:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

1. • keuze zie splitsingsakte;  
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning uitmakende het • onverdeeld aandeel in het hoofdappartementsrecht, bestaande uit
- keuze VVE 1  
het hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Blok 3 VvE 1, omvattende tweeënnegentig (92) woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuizen, liften, galerijen, technische ruimten, daken, een fietsenstalling op de begane grond en verder

toebehoren, gelegen aan de Greet Brinkhuispromenade 1 tot en met 45 (oneven nummers), Laan van Verzetsstrijders 72 tot en met 148 (even nummers), Utrechts Kindercomitéstraat 2 tot en met 60 (even nummers) te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 1**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 1, uitmakende het onverdeeld elfduizend dertig/negenentwintigduizend tweehonderd zesenzestigste (11.030/29.266<sup>ste</sup>) gedeelte in de gemeenschap,

- keuze VVE 5

het Hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Blok 3 VvE 5, omvattende: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende tuinen, dakterras, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 1 tot en met 6 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 5**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 5, uitmakende het onverdeeld eenduizend tachtig/negenentwintigduizend tweehonderdzesenzestigste (1.080/29.266<sup>e</sup>) gedeelte in de gemeenschap,

- keuze VVE 7

het Hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Blok 3 VvE 7, omvattende: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende tuinen, dakterras, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 7**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 5, uitmakende het onverdeeld eenduizend honderdtwintig/negenentwintigduizend tweehonderd zesenzestigste (1.120/29.266<sup>ste</sup>) gedeelte in de gemeenschap,

- einde keuze

bestaande uit het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1392, met een oppervlakte van (ongeveer) elfduizend tweehonderdzesenzestig vierkante meter (11.266 m<sup>2</sup>), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; belast met de hierna te noemen zakelijke rechten, hierna te noemen: het "Registergoed",

1. appartementengebouwen bestaande uit vier (4) te onderscheiden bouwblokken, met:

- a. binnen het als 'Blok 3 VvE 1' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuizen, liften, galerijen, technische ruimten, fietsenstalling op de begane grond, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Greet Brinkhuispromenade 1 tot en met 45 (oneven nummers), Laan van Verzetsstrijders 72 tot en met 148 (even nummers), Utrechts Kindercomitéstraat 2 tot en met 60 (even nummers) te Utrecht;
- b. binnen het als 'Blok 3 VvE 2' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen, dakterrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, entree in/naar de kelderverdieping, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Utrechts Kindercomitéstraat te Utrecht;
- c. binnen het als 'Blok 3 VvE 3' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane

- grond, trappenhuis, lift, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade te Utrecht;
- d. binnen het als 'Blok 3 VvE 4' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, terrassen, dakterrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade en de Greet Brinkhuispromenade te Utrecht;
2. binnen het als 'Blok 3 VvE 5' aan te duiden gedeelte: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende terrassen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 1 tot en met 6 te Utrecht;
3. binnen het als 'Blok 3 VvE 7' aan te duiden gedeelte: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende terrassen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht;
4. binnen het als "Kelderverdieping VvE 6" aan te duiden gedeelte een stallingsgarage met:
- a. tweehonderd zevenenvijftig (257) stallingsplaatsen, waaronder vier (4) Minder Valide plaatsen (MIVA);
  - b. tweehonderdeenentwintig (221) bergingen;
  - c. fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht; en
5. een semi-openbare gemeenschappelijke binnenterrein/-tuin, bijbehorende looppaden en (groen)voorzieningen;
6. een semi-openbare Skywalk met aangrenzende moestuin en kas, gelegen op de daken van gebouwen 3.05, 3.07, 3.08 en 3.09, met toegangshub, lift, lounge en overige voorzieningen;
7. WKO-ruimte, traforuimtes en diversie techniekruimtes (waaronder onder meer nutskasten en werkkasten) in de kelderverdieping.
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping met een nader toe te kennen nummer, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex •**, uitmakende het een/zevenhonderd vijfendertigste (1/735<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de Kelderverdieping VvE 6, omvattende tweehonderd zevenenvijftig (257) parkeerplaatsen, tweehonderdeenentwintig (221), bergingen, en gemeenschappelijke fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 6**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 6, uitmakende het onverdeeld tweeduizend zeshonderdveertien/negenentwintigduizend tweehonderdzesenzestigste (2.614/29.266<sup>e</sup>) gedeelte in voormelde gemeenschap;
- keuze parkeerplaats

3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de Kelderverdieping met een nader toe te kennen nummer, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 1395**; uitmakende het twee/zevenhonderd vijfendertigste (2/735<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit voormeld (hoofd)appartementsrecht met index 6,
  - einde keuze
  - keuze extra parkeerplaatsen
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de Kelderverdieping met een nader toe te kennen nummer, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex •**; uitmakende het twee/zevenhonderd vijfendertigste (2/735<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit voormeld (hoofd)appartementsrecht met index 6,
  - einde keuze

hierna tezamen te noemen: het “Verkochte”.

#### **TITEL VAN AANKOMST**

Het Verkochte is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig in deel 85769 nummer 2 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal – van Dijk, notaris te Utrecht.

#### **KOOPPRIJS/KOOP- AANNEEMSOM/ KWIJTING**

1. De koop tussen Verkoper en koper is gesloten voor een koopprijs • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voor wat betreft het aandeel in de grond.
2. Tussen de Aannemer en Koper (als deelgerechtigde in het te realiseren gebouw) een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke de Aannemer zich heeft verplicht om met inachtneming van de voornoemde akte van splitsing in appartementsrechten en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, het gebouw met aanhorigheden, waarvan de door Koper gekochte Appartementsrechten aandeel uitmaken, (af) te bouwen, zulks voor een aanneemsom van • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
3. De koopprijs van het Verkochte, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomstig artikel 4 van de Koopovereenkomst • en de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst – deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst
  - keuze als aanneemtermijnen zijn vervallen voor de levering: alsmede de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst
  - einde keuze
  - keuze als de voor de levering vervallen aanneemtermijnen door verkoper worden gefactureerd
  - deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst als onderdeel van de koopprijs
  - einde keuze,



zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Kienhuis Legal.

- keuze nog geen aanneemtermijnen vervallen

Terzake van de bouw van het Verkochte zijn per heden nog geen aanneemtermijnen verschuldigd. ••

4. Verkoper verleent hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs van het Verkochte, inclusief de eventueel verschuldigde rente
- keuze indien aanneemtermijnen als onderdeel van de koopprijs door verkoper gefactureerd worden, alsmede de hiervoor in lid 2 bedoelde reeds vervallen aanneemtermijnen. ••

## **BEPALINGEN**

De Koopovereenkomst en levering zijn, voor zover thans nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

### Bevoegdheid

#### Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

### Juridische levering

#### Artikel 2

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

### Onder- of overmaat

#### Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de in de splitsing betrokken grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### Feitelijke levering

#### Artikel 4

Het Verkochte kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het Verkochte sub 1. (woning) met verder aanbehoren, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van voornoemde aannemingsovereenkomst jegens de Aannemer is nagekomen.

Aannemer zal Koper in het bezit van het Verkochte stellen overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst, onder meer inhoudende de volledige betaling van de aanneemsom en het eventueel tussen partijen overeengekomen meerwerk, met in achtneming van betalingsregelingen zoals opgenomen in artikel 4 en artikel 20 van de Aanneemovereenkomst.

### Risico

#### Artikel 5

1. Het risico van het Verkochte is vanaf heden voor rekening van Koper.
2. Gedurende de bouw/realisatie zijn de opstallen voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering als bedoeld in de Algemene Voorwaarden behorend bij de Aannemingsovereenkomst genoegzaam verzekerd te houden.

Baten en lastenArtikel 6

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van Koper.

KostenArtikel 7

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden, zoals de kosten van onderhavige akte, zijn voor rekening van Verkoper.

Verplichtingen overeenkomstenArtikel 8

- 1 Blijkens de koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."*
2. Blijkens de aannemingsovereenkomst zijn de Aannemer (in de aannemingsovereenkomst aangeduid als Ondernemer) en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Zolang de bouw van het project c.q. het appartement niet is voltooid mag de verkrijger de grond en eventuele gedeeltelijke bouwwerken niet vervreemden met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of overdracht behoudens met schriftelijke toestemming van de ondernemer, met inachtneming van artikel 18 lid 2 van de Algemene Voorwaarden. Aan een door de ondernemer verleende toestemming kunnen kosten tot maximaal EUR 2.500,-- verbonden zijn."*

Onderliggende overeenkomstenArtikel 9

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald blijft tussen partijen van kracht hetgeen te dezer zake overigens tussen hen is overeengekomen.

Opschortende en ontbindende voorwaardenArtikel 10

Partijen constateren dat voor zover in de Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

1. De gemeenschap waar het Verkochte deel van uitmaakt werd gesplitst in hoofdappartementsrechten bij akte van hoofdsplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 82,

2. • keuze VVE 1

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 1 (Blok 3 VVE 1) werd ondergesplitst in tweeënnegentig (92) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 84.

•• einde Keuze

• keuze VVE 2

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 2 (Blok 3 VVE 2) werd ondergesplitst in dertig (30) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op • verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •.

•• einde Keuze

• keuze VVE 3

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 3 (Blok 3 VVE 3) werd ondergesplitst in twaalf (12) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op • verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •.

•• einde Keuze

• keuze VVE 4

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 4 (Blok 3 VVE 4) werd ondergesplitst in achtenveertig (48) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op • verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •.

•• einde Keuze

• keuze VVE 5

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 5 (Blok 3 VVE 1) werd ondergesplitst in zes (6) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 81.

•• einde Keuze

• keuze VVE 6

3. Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 6 (Kelderverdieping VvE 6) werd ondergesplitst in vierhonderd achtenzeventig (478) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 83.

•• einde Keuze

- keuze VVE 7

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 7 (Blok 3 VVE 7) werd ondergesplitst in twaalf (12) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op • verleden voor notaris mr. E.R. Schaevers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •.

- einde Keuze

Koper verklaart bekend te zijn met de reglementen van (onder)splitsing, vastgesteld bij vermelde akten van (onder)splitsing).

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN SPLITSINGSAKTE(N), KETTINGBEDING EN BOETEBEDING**

In genoemde akte van hoofdsplitsing komt onder meer voor, woordelijk luidende:

*“21.5 De groenvoorzieningen waaronder de groene erfafscheiding (onder andere heesters, grassen en bodembedekkers) als bedoeld in artikel 20.3, mogen door de Eigenaars en Gebruikers niet worden verwijderd, aangepast, gesnoeid dan wel op een gelijksoortige manier worden bewerkt, tenzij met toestemming van het Bestuur.*

#### **Artikel 21.A Gebruik/openingstijden Skywalk**

- 21.A.1. *De Skywalk heeft een semi-openbaar karakter. De Skywalk zal binnen de door de Vergadering vast te stellen tijden openbaar toegankelijk zijn waarbij de opening van acht uur 's ochtends tot zeven uur 's avonds het uitgangspunt zal zijn. De Vergadering kan in het Huishoudelijk Reglement nadere regels vastleggen omtrent het gebruik van de Skywalk.*
- 21.A.2. *De Eigenaars / Gebruikers van de (Onder)Appartementsrechten gelegen op de vijfde etage aangrenzend aan de Skywalk deel uitmakende van gebouw 3.07, zijn te allen tijden bevoegd gebruik te maken van de Skywalk om te komen van en te gaan naar het betreffende Onderappartementsrecht. “*

enzovoorts

*“23.9 Het is de Eigenaren en Gebruikers en hun bezoekers slechts toegestaan (binnen de daartoe door de Vereniging respectievelijk Beheervereniging Skywalk gestelde openingstijden) de Binnentuin en de Skywalk als zit-, speel- en recreatiegedeelte te gebruiken, voor zover de tuinaanleg (inclusief onderliggende waterkerende en constructieve laag) en het eventuele daarbij behorende zitmeubilair niet wordt beschadigd en voor zover er geen onredelijke hinder veroorzaakt wordt voor de omwonenden.*

*Het hiervoor bedoelde gebruik is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de daartoe aangelegde paden in de Binnentuin en de Skywalk vrijgehouden worden. Het is niet toegestaan om eigen meubilair, speelgoed of andere zaken op de Binnentuin en de Skywalk te stallen met uitzondering van hetgeen is bepaald in artikel 23.1.B.*

*Het gebruik van de Binnentuin en Skywalk kan nader worden geregeld of uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement.*

*Indien het gebruik van de Skywalk resulteert in schade aan het onderliggende dak dan zijn de kosten voor herstel en vervanging voor rekening van de Hoofdvereniging.*

- 23.10 *De Binnentuin heeft een semi-openbaar karakter. De Binnentuin zal binnen de door de Vergadering vast te stellen tijden openbaar toegankelijk zijn, waarbij de opening van acht uur 's ochtends tot zeven uur 's avonds het uitgangspunt zal zijn, een en ander met inachtneming van het Huishoudelijk Reglement. Dit openbaar karakter van de Binnentuin houdt in dat derden gebruik kunnen maken van de paden in de Binnentuin en de zit- en speelfaciliteiten, voor zover*

*aanwezig. Voormeld gebruik door derden kan tevens slechts plaatsvinden met inachtneming van het verder in deze akte bepaalde (zie bijvoorbeeld het voorgaande lid van dit artikel)."*

enzovoorts

*"30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.*

*In aanvulling op het vorenstaande geldt:*

- a. voor iedere Eigenaar / Gebruiker van een Onderappartementenrecht waar, aangrenzend aan casu quo nabij terrassen van dit Onderappartementenrecht, gemeenschappelijke plantenbakken / groenvoorzieningen zijn gerealiseerd behorende tot de Binnentuin dan wel de groene erfafscheiding tussen een Privé-gedeelte en de Skywalk, dat iedere Eigenaar en Gebruiker op aanwijzing van de Vereniging zijn Privé-gedeelte een aantal keren per jaar (het eerste jaar circa acht (8) keer) beschikbaar houdt voor derden om de planten in de gemeenschappelijke plantenbakken / groenvoorzieningen te onderhouden, in stand te houden en waar nodig te vervangen, een en ander met inachtneming van hetgeen in artikel 20 lid 3 is bepaald."*

enzovoorts

"Artikel 42

Overdracht

*42.10 Bij vervreemding van een Onderappartementenrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning dient de betreffende Eigenaar tevens gelijktijdig het aan hem toebehorende Onderappartementenrecht dat recht geeft op een berging aan de betreffende verkrijger te vervreemden. De betreffende verkrijger is jegens de Eigenaar verplicht om de betreffende berging in eigendom te verwerven.*

*Binnen de Vereniging zijn de Eigenaren bevoegd onderling een aan een woning gekoppelde berging over te dragen (ruilen), zolang iedere Eigenaar van een Onderappartementenrecht dat recht geeft op gebruik van een woning ook eigenaar blijft van een Onderappartementenrecht dat recht geeft op gebruik van een berging."*

enzovoorts

"Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

*43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd, echter met dien verstande dat een Eigenaar niet bevoegd is om op zijn Onderappartementenrecht dat recht geeft op het gebruik van een woning en het daaraan gekoppelde Onderappartementenrecht dat recht geeft op gebruik van een berging afzonderlijk van elkaar een vruchtgebruik of een recht van gebruik en/of bewoning te vestigen.*

enzovoorts

"Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

*44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen,*

*echter met dien verstande dat een Eigenaar niet bevoegd is om op (het Privé-gedeelte van) zijn (Onder)Appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van een woning en het daaraan gekoppelde Onderappartementsrecht dat recht geeft op gebruik van een berging afzonderlijk van elkaar een recht van erfpacht of recht van opstal te vestigen dat recht geeft op gebruik van het Privé-gedeelte van een Onderappartementsrecht.*

enzovoorts

*"O. Beheervereniging Moestuin Skywalk (project De Nieuwe Defensie Blok 3 te Utrecht)*

Artikel 65

*Beheervereniging*

*65.1. Op zestien december tweeduizend tweeëntwintig is de Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie, een vereniging naar Nederlands recht, met volledige rechtsbevoegdheid, gevestigd te Utrecht opgericht. De Beheervereniging heeft onder meer tot doel:*

- a. het beheren, exploiteren, onderhouden, instandhouden en zonodig herstellen/vernieuwen van de moestuin en kas alsmede de toegangspoort naar de moestuin gelegen op de Skywalk en alles wat daar aan toebehoort, onder meer door het sluiten van onderhoudscontract(en);*
- b. het maken en uitvoeren van de afspraken met de leden van de Beheervereniging Moestuin Skywalk (zijnde de Appartementsrecht Eigenaars binnen het project De Nieuwe Defensie Blok 3 te Utrecht alsmede de (eventuele) overige leden van de Beheervereniging Moestuin Skywalk) betreffende het gebruik, het beheer, de exploitatie, het onderhoud, het instandhouden en zonodig vernieuwen van de moestuin en kas met bijbehorend hekwerk gelegen naast de Skywalk alsmede de eventuele exploitatie van de moestuin en collectieve kas ten behoeve van voormelde doelstelling sub a.;*
- c. het behartigen van die belangen van de leden van de Beheervereniging Moestuin Skywalk, die daarvoor krachtens besluit van de algemene vergadering in aanmerking komen;*
- d. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords, zulks zoals opgenomen in de statuten van de Beheervereniging Moestuin Skywalk.*

*65.2. Aan de Hoofdappartementsrechten is per Hoofdappartementsrecht mede verbonden één kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW. Dit kwalitatief lidmaatschap is onopzegbaar en onoverdraagbaar. In het geval het Appartementsrecht toekomt aan meerdere Eigenaars, zijn deze eigenaars tezamen lid van de Beheervereniging Moestuin Skywalk en zijn zij hoofdelijk verbonden voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk, een en ander overeenkomstig hetgeen in de statuten van de Beheervereniging Moestuin Skywalk is bepaald. Indien een Hoofdappartementsrecht is gesplitst in onderappartementsrechten, wordt het Kwalitatieve lid vertegenwoordigd door de betreffende (onder)Vereniging van Eigenaars.*

*65.3. De betaling van de periodieke bijdrage van de kwalitatieve leden aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk geschiedt via de Vereniging. De betaling zal worden opgenomen in de begroting van de Vereniging als bedoeld in Artikel 15.1 en in de voorschotbijdrage als bedoeld in Artikel 15.2 door de Vereniging aan de Eigenaars van de Appartementsrechten worden doorberekend. De Vereniging zal de jaarlijkse bijdrage, die is begroot en is geïncasseerd op de wijze als bedoeld in de vorige zin, aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk afdragen namens de Eigenaars van de Appartementsrechten. De incasso van de betaling van de overige leden zal*

*door de Beheervereniging Moestuin Skywalk worden gedaan. In geval van ondersplitsing in appartementsrechten van de kwalitatieve leden (zijnde de Hoofdappartementsrechten), zal de jaarlijkse bijdrage ook worden begroot en doorberekend naar de betreffende (Onder)Appartementsrechteigenaars, door de betreffende (onder)Vereniging van Eigenaars."*

enzovoorts

*"T. Koppeling woningen en berging, boete en kettingbeding*

#### Artikel 71

##### Koppeling woningen en berging, boete en kettingbeding

1. *Bij niet nakoming van het bepaalde in Artikel 42.10, 43.1 en 44.1 door de Eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding, met de bevoegdheid voor de vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Het bepaalde in Artikel 42.10, 43.1 en 44.1 van het Reglement, alsmede onderhavig Artikel 70 dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt verdeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht/opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane Appartementsrechten door de Eigenaar of beperkt gerechtigde in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd en aangenomen ten behoeve van de Vereniging, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 42.10, 43.1 en 44.1 alsmede van onderhavig artikel.*
3. *Bij niet nakoming van de hiervoor in lid 2 vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging als vermeld in deze akte, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen Appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de Vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*

#### **U. Overgangsbepaling gefaseerde ontwikkeling Project De Nieuwe Defensie Fase 3**

##### Artikel 72

1. *Het Project De Nieuwe Defensie fase 3 bestaat onder andere uit:*
  - *Blok 3.a. onder andere bestaande uit achtennegentig (98) koopwoningen de zogeheten bouwdelen 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05 (ondersplitsing A-1) en 3.06 (ondersplitsing A-5);*
  - *Blok 3.b. onder andere bestaande uit circa zesennegentig (96) koopwoningen de zogeheten bouwdelen 3.07, 3.08, (ondersplitsing A-2) 3.09, 3.10 (ondersplitsing A-3), 3.11, 3.12 (ondersplitsing A-4) en 3.13 (ondersplitsing A-7); en*
  - *een onder Blok 3.a. en Blok 3.b. gelegen parkeergarage met onder meer parkeerplaatsen en bergingen (ondersplitsing A-6).*
2.
  - a. *BPD zal het project gefaseerd te ontwikkelen waarbij eerst instantie Blok 3.a en de onder Blok 3.a en Blok 3.b. liggende parkeergarage geheel (hierna tezamen: Fase 1) worden gegund en gerealiseerd. Op een later moment zal Blok 3.b. (hierna: Fase 2) worden gegund en gerealiseerd.*
  - b. *Vanwege de bouwkundige verwevenheid en de gezamenlijke installaties zijn Blok 3.a., Blok 3.b en de onderliggende parkeergarage betrokken in een (1) (hoofd)splitsing in appartementsrechten.*

- c. *Om de gefaseerde ontwikkeling en oplevering juridisch te structureren worden in het onderhavig artikel onder meer:*
- *de kostenverdeling;*
  - *het stemrecht; en*
  - *de afspraken van BPD in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen,*
- in de overgangsperiode (derhalve de periode tussen Fase 1 en Fase 2) (hierna: Overgangsperiode) tot inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b uiteengezet.*
- De breukdelen en zakenrechtelijke verhoudingen worden expliciet niet gewijzigd als gevolg van deze bepaling.*
- d. *Onder de opschortende voorwaarde van de inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b. wordt aldus de eerder in deze akte van (hoofd)splitsing opgenomen regeling ten aanzien van:*
- *de kostenverdeling;*
  - *het stemrecht;*
  - *de afspraken met BPD in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen; en*
  - *de afspraken met de Eigenaars van (Onder)Appartementsrechten in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen,*
- van toepassing en vervalt dit gehele artikel 72.*

### 3. **Kostenverdeling**

*In de Overgangsperiode:*

- a. *zullen de Eigenaars van de Appartementsrechten die zijn ontwikkeld en gegund in Fase 1 niet meedelen in de kosten op grond van het breukdeel zoals gemeld in artikel 8 van deze akte, maar meedelen in de kosten op basis van het hierna te noemen aandeel gebaseerd op het breukdeel van de gerealiseerde en opgeleverde (onder)appartementsrechten, voor Fase 1 bestaande uit:*
- *het elfduizend dertig/veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (11.030/14.724) aandeel voor het (Hoofd)Appartementsrecht A-1;*
  - *het eenduizend tachtig/veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (1.080/14.724) aandeel voor het gerealiseerde deel van het (Hoofd)Appartementsrecht A-5;*
  - *het tweeduizend zeshonderdveertien /veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (2614/14.724) aandeel voor de gerealiseerde en opgeleverde parkeerplaatsen in het (hoofd)Appartementsrecht A-6.*
- b. *zal BPD, voor zover het betreft de door haar gehouden (Onder)Appartementsrechten in de stallingsgarage (ondersplitsing A-6) voor zover die onderdeel zijn van Fase 2, niet bijdragen in de door feitelijk gebruik te maken kosten voor de stallingsgarage, aangezien dat gedeelte van de stallingsgarage niet in gebruik zal zijn.*
- BPD draagt – wellicht ten overvloede – wel bij aan de kosten voor de installaties die nodig zijn om de parkeergarage (in zijn geheel) in gebruik te kunnen nemen/houden) en het reservefonds van ondersplitsing A-6 naar rato van hun aandeel in de gehele stallingsgarage.*

### 4. **Stemrecht**



*In de Overgangsperiode zal het stemrecht worden uitgeoefend door de Eigenaars conform het bepaalde in artikel 51 met dien verstande dat het maximaal aantal uit te brengen stemmen veertienduizend zevenhonderd achtentwintig (14.728) bedraagt, waarbij de Eigenaars van de Appartementsrechten A-2, A-3, A-4 en A-7 ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende Eigenaars van de Appartementsrechten A-1, A-5 en A-6 de overige stemmen van het totaal aantal van veertienduizend zevenhonderdachtentwintig (14.728) stemmen, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1.*

*De Eigenaars van de Appartementsrechten gerealiseerd in Fase 1 zijn bevoegd tot het uitbrengen van het aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het aandeel in de Gemeenschap zoals vermeld in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht. In afwijking van vorenstaande zal ten aanzien van wijzigingen van de akten van de Hoofd- en Ondersplitsing van het Gebouw aangaande eventueel door te voeren wijzigingen in Fase 2, zal het stemrecht worden uitgevoerd conform het bepaalde in artikel 51.*

#### **5. Afspraken BPD**

*In de Overgangsperiode is tevens het volgende van toepassing:*

- a. *BPD zal voor haar rekening en risico zorgdragen voor een tijdelijke maar deugdelijke afsluiting van:*
  - *het gedeelte van de parkeergarage gelegen onder en behorende bij Blok 3.b; alsmede*
  - *het terrein van Blok 3.b. gelegen op het maaiveld.**waarbij (onder meer) rekening zal worden gehouden met vluchtwegen, gemeentelijke vereisten en eventuele andere veiligheidsvoorschriften.*
- b. *BPD vrijwaart de eindgebruikers van Fase 1 (kopers individuele (Onder)Appartementsrechten) voor alle (bouw)verplichtingen ten aanzien van de realisatie van Blok 3.b. die BPD met de gemeente Utrecht is aangegaan in voormelde titel van aankomst (artikel 14, Artikel 16 en artikel 17) met uitzondering van de artikelen 18 (zelfbewoningsplicht) en 19 (anti-speculatiebeding) een en ander voor zover die op de eindgebruikers van toepassing zijn.*
- c. *Alle (eventuele) extra kosten betrekking hebbende op/het gevolg zijnde van de gefaseerde ontwikkeling zullen door BPD worden gedragen en BPD vrijwaart hierbij de eindgebruikers (kopers individuele (Onder)Appartementsrechten) voor eventuele kosten en/of anderszins aansprakelijkheden in dit verband.*

#### **6. Afspraken Eigenaars**

*In de Overgangsperiode is daarnaast het volgende van toepassing:*

*De Eigenaars zijn bekend met de gefaseerde ontwikkeling van het Gebouw en aldus ook bekend met het feit dat de gemeenschappelijke gedeelten:*

- *in de hoofdsplitsing, voor zover die zijn gelegen in/op/onder het te realiseren Gebouw 3.b, zoals onder meer:*
  - i. *een gedeelte van de Binnentuin; en*
  - ii. *een gedeelte van de Skywalk,*
- *in de ondersplitsing van de stallingsgarage (Appartementsrecht A-6), voor zover die zijn gelegen onder Blok 3.b,*

*tot de oplevering van Fase 2 niet in gebruik zullen (kunnen) zijn. Voor deze gedeelten zullen aldus ook geen kosten (zoals reserveringen in het reservefonds) worden gemaakt, tot inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b. De Eigenaars vrijwaren BPD voor het vorenstaande beperkte gebruik.*

## 7. **Bouwkundige wijzigingen Fase 2**

*In het geval dat BPD in Fase 2 bouwkundige wijzigingen wenst aan te brengen ten aanzien van het aantal Appartementsrechten, de indeling en inrichting daarvan, de bestemming dan wel de grootte van de Appartementsrechten zal de Vergadering daaraan haar medewerking verlenen zonder daaraan voorwaarden te (kunnen) verbinden. Bouwkundige wijzigingen ten aanzien van het aantal Appartementsrechten kunnen slechts plaatsvinden na goedkeuring van de Gemeente Utrecht.*

*Indien de bouwkundige wijzigingen in Fase 2 resulteren in een wijziging van de akte(n) van splitsing in appartementsrechten (hoofd- en/of ondersplitsing) van het Gebouw zal de Vergadering daaraan haar medewerking verlenen en zal de Vergadering het Bestuur van de Vereniging machtigen om deze wijziging van de splitsingsakte te bewerkstelligen.*

8. *Wellicht ten overvloede bevestigt de Gerechtigde hierbij uitdrukkelijk dat (i) de breukdelen van de Appartementsrechten in deze akte; en (ii) de zakenrechtelijke verhoudingen (zoals de grenzen van de Appartementsrechten) als gevolg van de voormelde gefaseerde ontwikkeling niet zullen wijzigen."*

- Keuze indien levering appartementen fase 3B

### Constatering vervulling opschortende voorwaarde

*Door de inschrijving van afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b., zoals die mede op heden voor mij, notaris, zijn verleden, is de vermelde opschortende voorwaarde vervuld, is daarmee de Overgangsperiode beëindigd en komt de "Overgangsbepaling gefaseerde ontwikkeling Project De Nieuwe Defensie Fase 3" zoals opgenomen in de Hoofdsplitsing en hiervoor aangehaald, te vervallen.*

- einde Keuze

## **VERENIGINGEN VAN EIGENAARS**

Koper is uitdrukkelijk bekend met voormelde reglementen van de verenigingen, zoals vastgesteld bij de Akte van splitsing en Akte(n) van (onder)splitsing.

Koper zal de in de reglementen vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de Akte van splitsing en Akte van (onder)splitsing en eventuele huishoudelijke reglementen, mede verbindend zijn voor Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

Voorts verklaarde Verkoper, mede in zijn hoedanigheid van bestuurder van de verenigingen, dat:

- a. de verenigingen thans geen andere schulden of verplichtingen hebben dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gebouwen met daarbij behorende gronden en de exploitaties, verzekeringen en administraties daarvan;
- b. de verenigingen geen besluiten hebben genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
- c. er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormelde reglementen, zodat Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- d. er thans nog geen reservefondsen zijn ingesteld.
- e. Verkoper verklaart hierbij uitdrukkelijk dat de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de onderhavige levering niet door het bestuur

van de vereniging van eigenaren is afgegeven. Koper is derhalve niet aansprakelijk uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Indien en voor zover nodig vrijwaart Verkoper Koper voor iedere aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van Koper jegens de vereniging in verband met of ten gevolge van het niet voldaan zijn van enige bijdrage van Verkoper jegens de vereniging.

#### **GEDOOGPLICHT, KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Verkoper en Koper zijn in artikel 6.6 van de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

*“Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.”*

De hiervoor cursief aangehaalde verplichtingen tot dulden en niet-doen, worden hierbij ten behoeve van Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

#### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Verkochte betrekking hebben wordt verwezen naar de hiervoor vermelde titel van aankomst (deel 85769 nummer 2), welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

##### **“G. ALGEMENE VOORWAARDEN**

*Op de Koopovereenkomst en levering van het Verkochte zijn van toepassing de “Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014” (hierna ‘AVV 2014’), zoals vastgesteld in de vergadering van negenentwintig januari tweeduizend vijftien van de raad van de gemeente Utrecht voor zover daarvan niet bij de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden is afgeweken.*

*Koper verklaarde een exemplaar van de AVV 2014 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en zich daaraan te onderwerpen.*

*In de AVV 2014 zijn onder meer de volgende bepalingen woordelijk opgenomen:*

***“ Kwalitatieve verplichting voor riolering, kabels en leidingen en overige voorzieningen van openbaar nut***

##### ***Artikel 10***

***10.1 De Koper is verplicht al hetgeen dat op, in, aan of boven (een deel van) het Verkochte is aangebracht in verband met openbare voorzieningen, waaronder rioolbuizen, kabels, leidingen, CAI-kasten, straatnaamaanduidingen, rozetten, en dergelijke, te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Na de eigendomsoverdracht kunnen soortgelijke***

voorzieningen door de Gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de Koper.

10.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden, zal ter keuze van de Gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de Koper worden vergoed.

10.3 Burgemeester en Wethouders kunnen, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper, vrijstelling verlenen van de verplichtingen genoemd in lid 1. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.

10.4 Het bepaalde in dit artikel wordt door de Koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op het Verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

### **Aanleg en instandhouding parkeerplaats**

#### **Artikel 11**

11.1 Indien in de Overeenkomst is bepaald dat Koper (een) parkeerplaats(en) op eigen terrein dient aan te leggen, is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken. Koper zal al datgene nalaten dat de instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaats zoals vorenbedoeld in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Voor zover toekomstige (particuliere) kopers en/of bewoners van het verkochte niet beschikken over een personenauto c.a. wordt de gebruiksverplichting voor die situatie tijdelijk opgeschort.

11.2 Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaats(en) separaat van de woning(en) te vervreemden. Indien in de Overeenkomst is bepaald dat koper op het Verkochte appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

11.3 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel tezamen met het boetebeding zoals bedoeld in artikel 13, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de Gemeente en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in dit artikel alsmede artikel 13 bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

11.4 Op gelijke wijze als hierboven in lid 3 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 3 bedoelde artikelen, als de in lid 3 en in het onderhavige lid 4 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."

**ENZOVOORTS****“ Artikel 13**

13.1 *Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten hem een boete ten bate van de gemeentekas op te leggen, welke boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.*

13.2 *De hoogte van de boete zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel bedraagt:*

- a In geval van overtreding van de verplichting om mee te werken aan de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in artikel 3, alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden: drie promille (3‰) van de Koopsom van het Verkochte voor elke dag na het verstrijken van 14 dagen zoals bedoeld in artikel 12 lid 1, tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom van het Verkochte.*
- b In geval van overtreding van één van de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 11, inhoudende de aanleg en/of de instandhouding van de parkeerplaats alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming blijvend onmogelijk is geworden: vijftig procent (50%) van de Koopsom van het Verkochte per overtreding.*

13.3 *De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper.*

13.4 *Indien de Koper de in dit artikel bedoelde boete heeft verbeurd, zal de Gemeente de verbeurde boete verrekenen met de aan de Gemeente vervallen waarborgsom dan wel met de ontvangen gelden uit hoofde van de ingeroepen bankgarantie.*

13.5 *Indien de Koper op grond van dit artikel een boete verbeurt wegens het feit dat de Overeenkomst wordt ontbonden, wordt deze boete vermeerderd met omzetbelasting.*

13.6 *In het geval de Overeenkomst is ontbonden en feitelijke ingebruikname door de Koper reeds heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht het Verkochte onmiddellijk terug op te leveren in de staat waarin het zich op het moment van feitelijke ingebruikname bevond.”*

*Enzovoorts.*

**H. BIJZONDERE VOORWAARDEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE**

*De Koopovereenkomst en levering zijn voorts gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:*

***“Bouwopgave:***

*De door de koper te ontwikkelen en te realiseren bouwopgave voor fase 2 van het Plangebied, bestaande uit circa honderddrieënveertig (143) sociale huurwoningen (bouwweld 4.6), circa honderdvierennegentig (194) koopwoningen (bouwweld 4.3), met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen ten behoeve van voornoemde woningen.”*

**ENZOVOORTS*****“14. Staat van het perceel grond***

*14.1 Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisatie en instandhouding van de Bouwopgave.*

- 14.2 De koper aanvaardt het verkochte in de juridische staat zoals in artikel 5 van de AV 2014 en deze overeenkomst omschreven. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie.  
Indien na ondertekening van deze overeenkomst doch vóór juridische levering erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen gevestigd moeten worden, zal de koper zijn medewerking daaraan verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat zulks een negatieve invloed zal hebben op de te realiseren bouwopgave.
- 14.3 Het verkochte wordt geleverd en aanvaard als bouwterrein in de zin van de Wet omzetbelasting 1968, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en overigens overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014.
- 14.4 De gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 6.1 van de AV 2014. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de verkennende bodemonderzoeksrapporten “De Nieuwe Defensie, blok 3 te Utrecht”, vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 214.0146.BR.11.ROS d.d. 23 november 2021), respectievelijk “De Nieuwe Defensie, blok 5 te Utrecht”, vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 224.0038.BR.11.ROS d.d. 14 april 2022), welke rapporten aan de notariële akte van levering zullen worden gehecht (**bijlage 6a en 6b**).  
Indien mocht blijken dat het perceel grond niet overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014 kan worden geleverd, zullen partijen nader overleg plegen over de alsdan ontstane situatie. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan tot overeenstemming leidt, is sprake van een geschil in de zin van artikel 18 van de AV 2014 en heeft elk der partijen het recht dit geschil voor te leggen aan de rechter.
- 14.5 In afwachting van definitieve meting zullen de grenzen van het verkochte, indien nodig en op verzoek van de koper, door of vanwege de gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
- 14.6 De gemeente zal op de krachtens artikel 11.1 van toepassing zijnde datum van levering het verkochte fiscaal bouwrijp opleveren.
- 14.7 De koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte te inspecteren.  
Voorafgaande aan het passeren van de akte van levering zal tussen partijen een grondschouw plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen proces-verbaal (opleveringsrapport).
- 14.8 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst, de Ontwikkelovereenkomst en de Allonge, bepaalde.
- 14.9 De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor het beoogde gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat beoogde gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.”

#### ENZOVOORTS

“16. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het verkochte

16.1 De koper heeft het recht (maar geen plicht) op de door de gemeente te verkopen en te leveren percelen grond te starten met de realisatie van de op deze percelen grond voorziene Bouwopgave gedurende zes maanden nadat is voldaan aan de voorwaarde dat (a) een Bruikbare omgevingsvergunning is verkregen en (b) 70% van de koopwoningen (begrepen in de desbetreffende fase) onvoorwaardelijk is voorverkocht. De gemeente kan voor start bouw een recht op teruglevering van de percelen grond (tegen terugbetaling van de koopprijs aan de koper en onder aftrek van 10% van de koopprijs in verband met door de gemeente gemaakte kosten) uitoefenen indien de koper niet is gestart met de bouw binnen zes maanden ná het in de eerste volzin bedoelde moment en de Gemeente nadien heeft verzocht alsnog te starten met de bouw binnen 1 maand en start bouw vervolgens is uitgebleven. Indien koper is gestart met de bouw van de woningen overeenkomstig de eerste volzin, dienen de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom te worden voortgezet, en uiterlijk binnen drie (3) jaar na de start bouw zover te zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening, is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 t/m 6 van dit artikel en op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.

16.2 De koper is verplicht om ten behoeve van de in artikel 14.1 vermelde Bouwopgave (gebouwde) autoparkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, waarbij voldaan wordt aan het ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijk beleid op het gebied van parkeren.

Dit betekent dat voor de koopwoningen 121 autoparkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en voor de sociale huurwoningen 27 autoparkeerplaatsen.

Daarnaast is de koper verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende deelmobiliteit voor de gehele wijk De Nieuwe Defensie (950 woningen), een en ander conform de verkeersrapportage die als bijlage is gevoegd bij de door de gemeenteraad op 10 maart 2022 vastgestelde 1e herziening van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, Defensieterrein, Het gaat hierbij om 9 deelauto's die via een nader te bepalen MaaS applicatie kunnen worden ontsloten. De koper zal daarvoor afspraken maken met één of meer beoogde exploitanten van deelmobiliteit.

De koper zal na ondertekening van de onderhavige overeenkomst en uiterlijk voor het moment van ontvankelijk worden van de aanvraag van de omgevingsvergunning(en), activiteit bouwen, de benodigde afspraken met de beoogde mobiliteitsexploitanten(en) vastleggen. Dit zal ook worden opgenomen in het mobiliteitsbeheerplan dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend. Er moet hiermee worden gezorgd voor voldoende borging van een goed functionerend en betaalbaar MaaS-concept vanaf de oplevering van de eerste woningen en minimaal tot 10 jaar na realisatie en oplevering van de laatste woningen. Ontwikkelaar dient de toekomstige eigenaar of eigenaren van de gebouwen (zodanig verenigd in een VvE) te verplichten om de borging gedurende de afgesproken periode te garanderen.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de deelauto's zullen door of in opdracht van de gemeente worden aangelegd in openbaar gebied. De gemeente geeft daarmee toestemming voor de plaatsing en exploitatie van de laadpalen en heft geen precario.

16.3 Koper heeft zich in de Ontwikkelovereenkomst verplicht om voor de te realiseren Bouwopgave(n) binnen het totale Plangebied een gemiddelde Energie Prestatie Coëfficiënt

(EPC), zoals bedoeld in de norm voor Energieprestatie van Gebouwen (NEN 7120), te behalen van 0,0, dan wel een gelijkwaardige prestatie gekoppeld aan BENG.

De koper dient na realisering van de woningen aan de gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (BRL 9500, deel 5 voor woningbouw; zie voor meer informatie

<http://www.lenteakkoord.nl/wpcontent/uploads/2014/05/20140506Lente-akkoord-factsheet-oplevertoets-EPC-en-ventilatie.pdf>) te overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de EPC-berekening daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

- 16.4 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" (IWK) d.d. februari 2016 in acht nemen, dat als bijlage 8 aan deze overeenkomst is gehecht. Uiterlijk twee maanden nadat de woningen gereed zijn gemeld bij de gemeente dient de koper bewijzen te overleggen dat volledig voldaan is aan de in het IWK opgelegde maatregelen. Vanwege de op het dak van het verkochte aanwezige publiek toegankelijke skywalk, kan niet aan alle vereisten voor het verkrijgen van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex) worden voldaan. Koper zal daarom diens technisch woningadviseur een verklaring laten aanleveren bij de gemeente waaruit blijkt dat de woningen in het verkochte wel voldoen aan de PKVW vereisten op woningniveau.

Ten aanzien van het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC, of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk, vindt deze bewijsvoering plaats door overhandiging aan de gemeente van een Toepassing hout-certificaat. Indien de koper niet, niet volledig of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in dit artikellid en de koper in gebreke is gesteld, kan aan de koper ten behoeve van de Gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig de bedragen als vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage B bij IWK, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen, het recht op verdere schadevergoeding en/of het recht tot ontbinding van de overeenkomst.

- 16.5 Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het verkochte door of vanwege de koper toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de koper aan de gemeente worden vergoed.

17. Kettingbeding: Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering en verkoop van de bouwwerken, garanties

- 17.1 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Heireglement, de Handhaafinstructie geluidhinder veroorzaakt door bouw- sloop- en renovatiewerkzaamheden 2015 en de Nota Bouwhinder van december 2014 (bijlage 9) in acht nemen.

- 17.2 De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten het verkochte in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.

- 17.3 Alle op het verkochte te bouwen koopwoningen dienen door de koper te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

18. Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht

In de koop(aannemings)overeenkomsten die koper (BPD) sluit met kopers van een individuele woning of appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, dienen de navolgende clausules te worden opgenomen, teneinde commerciële verhuur van betaalbare koopwoningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken.



- 18.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de realisatie van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijsspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen mag de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijsspeil 1 januari 2022) bedragen, (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.
- 18.2 De koper, zijnde uitsluitend een natuurlijk persoon, van een Woning (hierna te noemen : Koper) verplicht zich jegens de gemeente de Woning (bouwnummers 3.02.325 t/m 3.02.329, 3.02.331 t/m 3.02.335, 3.02.337 t/m 3.02.341, 3.03.347 t/m 3.03.356, 3.11.461 t/m 3.11.470, 3.11.472 t/m 3.11.475, 3.12.481 t/m 3.12.483 en 3.12.485 t/m 3.12.487) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van de Woning door koper (BPD) aan Koper heeft plaats gevonden als de Woning is voltooid (als bedoeld in artikel 16.1. Voor het zelf bewonen is vereist een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.
- 18.3 In aanvulling op lid 2 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
- 18.4 Het is Koper niet toegestaan de Woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
- 18.5 Koper kan van de verplichtingen uit lid 2 van dit artikel ontheffing krijgen van de gemeente indien zich binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de gemeente te worden ingediend.
- 18.6 Onder de in lid 5 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:
- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid;
  - b. echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;
  - c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
  - d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;
  - e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
  - f. verhuur van de woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland;
  - g. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

18.7 Indien Koper na verkregen ontheffing van de gemeente, zoals genoemd in lid 5 van dit artikel, binnen de in lid 2 genoemde termijn over gaat tot vervreemding aan een opvolgende koper, dan begint voor de opvolgende koper de in lid 2 genoemde niet opnieuw te lopen, maar wordt deze termijn door de opvolgende koper voortgezet.

19. Kettingbeding: Anti-speculatiebeding

19.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon (hierna te noemen: Koper) een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de bouw van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijsspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijsspeil 1 januari 2022), (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.

19.2 In verband met het gestelde in lid 1 van dit artikel is het Koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de Woning aan Koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning aan derden - verlening van een zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij Koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:

- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;
- b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;
- c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;
- d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;
- e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de gemeente te worden ingediend.

19.3 De in lid 2 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
- de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.

19.4 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Koper van de opvolgende nieuwe koper ontvangt, tenzij de gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut.

*Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de koopsom, dan wordt de koopsom die Koper van de opvolgende koper ontvangt als waarde van de Woning gehanteerd. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van het in lid 2 genoemde verzoek tot en met de datum waarop de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend, wordt de in lid 2 genoemde termijn van rechtswege gestuit.*

- 19.5 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Koper. Blijkt uit de taxatie dat de waarde van de Woning gelijk is aan of lager uitvalt dan de koopsom, dan zijn de kosten van de taxatie voor rekening van de gemeente.*
- 19.6 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)overeenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.*
- 19.7 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.*
- 19.8 Indien de in lid 6 en lid 7 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVt aangesloten validatie - instituut.*
- 19.9 Indien de in lid 4 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.*
- 19.10 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk gebruiksrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.*
- 19.11 De gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2 van dit artikel.*  
*Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genoodzaakt is de Woning te vervreemden, wegens:*
- a. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;*
  - b. overlijden van Koper of diens partner;*
  - c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;*
  - d. verandering van werkkring waarbij de koper genoodzaakt is te verhuizen;*
  - e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.*

## 20. Kettingbeding

- 20.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 16, 17, 18, 19 en dit artikel alsmede het bepaalde in de artikelen*

11 en 13 van de AV 2014, bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

20.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.

20.3 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.

20.4 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de gemeente aan Koper die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

#### 21. Kwalitatieve verplichtingen

21.1 Het is de koper niet toegestaan in, op of aan het verkochte werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de koper ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de koper. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren.

21.2 Het gestelde in dit artikel en artikel 10 van de AV 2014 wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichtingen zullen als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zullen overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zullen tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen."

### **I. KETTINGBEDINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE**

1. Het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AV2014 en de hiervoor aangehaalde artikelen 16, 17, 18, 19 en 20 worden hierbij - ten aanzien van het Verkochte door en ten behoeve van de Gemeente aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Koper verplicht

*zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*

- 2. De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.*
- 3. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.*
- 4. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de Gemeente aan Koper, of diens rechtsopvolger, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.*

**J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE**

*Het hiervoor aangehaalde artikel 10 uit de AVV 2014 wordt hierbij door en ten behoeve van de gemeente Utrecht ten aanzien van het Verkochte aan Koper opgelegd, welke verplichting hierbij worden aangemerkt als verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt als zodanig uitdrukkelijk door Koper aanvaard.*

*Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*

*Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden.*

**K. VESTIGING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

*Mede verscheen voor mij: mevrouw Jolanda Susanna Houkje Wouda, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Hessisch-Oldendorf, Bondsrepubliek Duitsland op een november negentienhonderdeenzeventig, als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, hierna te noemen "Stedin".*

*De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:*

- i. De Koper en Stedin komen bij deze overeen onderstaand opstalrecht te verlenen, te aanvaarden en door de inschrijving van deze akte te vestigen.*

- ii De Koper verleent aan Stedin ten laste van het Verkochte een zelfstandig recht van opstal om in de op voormeld tekening met nummer A. 40.135, met dikke lijn omcirkeld, kruisarcering en de letters "TRAFO" schetsmatig aangegeven delen van het perceel– hierna te noemen: "strook grond" -, een traforuimte met bijbehorende kabels, leidingen, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen en andere nutsvoorzieningen aan te leggen, te hebben, gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen,
- iii. Alle met de vestiging van de opstalrechten verband houdende kosten zijn voor Koper/Erfpachter.

iv **BEPALINGEN OPSTALRECHT**

Het recht van opstal wordt verleend onder toepassing van de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in het hiervoor aangehaalde artikel 21 van de Koopovereenkomst, welke bepalingen prevaleren boven de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen in geval van tegenstrijdigheden en voorts onder de bepalingen zoals hieronder vermeld:

**Artikel 1 (tegenprestatie):**

De verlening van het hiervoor vermelde recht geschiedt "om niet".

Mitsdien is het Stedin aan de Gemeente Utrecht geen retributie verschuldigd.

**Artikel 2 (Schade):**

Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van bedoelde werken zal worden vergoed overeenkomstig de daaromtrent in de hierna te noemen "A.V.Z." gestelde regels, tenzij in de overeenkomst afwijkende afspraken zijn gemaakt.

**Artikel 3 (Kosten):**

De kosten en rechten die verband houden met deze akte, de inschrijving in de openbare registers en de vestiging komen voor rekening van Koper.

Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers wordt uitdrukkelijk geen opdracht gegeven tot kadastrale inmeting van het recht van opstal.

**Artikel 4 (Algemene Voorwaarden):**

Voor zover in de overeenkomst en deze akte niet is afgeweken zijn op de vestiging van onderhavig opstalrecht van toepassing de bepalingen van de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een Zakelijk Recht ten behoeve van Station, versie tweeduizend tweeëntwintig (2022), ook te noemen "A.V.Z."

Erpachter heeft een kopie van deze Algemene Voorwaarden ontvangen.

De algemene voorwaarden luiden woordelijk als volgt:

" Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van Stations 2022 (A.V.Z.S 2022).

**BEGRIPSBEPALINGEN**

**Artikel 1.**

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
- 1.2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;
- 1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

- 1.4. *de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*
- 1.5. *de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
- 1.6. *bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;*
- 1.7. *de ruimte: de (in pandige) ruimte in of op de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of -op de werken zich bevinden.*

### **BELAST PERCEEL**

#### **Artikel 2.**

- 2.1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.*
- 2.2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
- 2.3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
- 2.4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 2.5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

#### **Artikel 3.**

- 3.1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
- 3.2. *Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
- 3.3. *Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden*

*aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.*

- 3.4. Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.*
- 3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.*
- 3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.*
- 3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
  - a de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
  - b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
  - d een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 3.9. De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
  - a geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
  - b geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
  - c geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.*

*Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3.3 van dit artikel.*
- 3.10. Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
- 3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

#### **SCHADEVERGOEDING**

##### **Artikel 4.**

- 4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
- 4.2. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen*



*gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

#### **AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR**

##### **Artikel 5.**

*De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.*

##### **Artikel 6.**

*Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit de Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).*

##### **Artikel 7.**

*7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*

*7.2. De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

##### **Artikel 8.**

*8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*

*8.2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*

*8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf de bedoelde werken tot twee meter onder het maaiveld verwijderen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

#### **GESCHILLENREGELING**

##### **Artikel 9.**

*9.1. Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*

*9.2. Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*

*9.3. De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies.*

9.4. Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één /drie andere deskundige(n) worden benoemd.

#### **ONTBINDING**

##### **Artikel 10.**

10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2. Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

#### **KOSTEN**

##### **Artikel 11.**

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadaster-kosten komen voor rekening van het bedrijf.

#### **OVERGANGSBEPALINGEN**

##### **Artikel 12.**

De eigenaar zal:

- a in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;
- b ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

enzovoorts

#### **" M. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN WKO installatie**

Het Verkochte is belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden; en
- een recht van onderopstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden,

In deze akte van vestiging onderopstal komt ondermeer voor, woordelijk luidende:

#### **VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT**

Op het Onderopstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 - Omvang Onderopstalrecht en algemene bepalingen

1. Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening in eigendom te hebben of te verkrijgen.
2. Onderopstaller is bevoegd tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, verleggen, vervangen en verwijderen (een en ander in overleg met de Opstaller) met bijbehoren in de Onroerende Zaken, zoals is

- aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden. Het genoemde recht van verwijderen geldt niet (i) in geval de regeling van artikel 11.7 Exploitatieovereenkomst van toepassing is, en (ii) aan het einde van de looptijd (casu quo de tussentijdse beëindiging conform de Exploitatieovereenkomst casu quo artikel 11.7 van de Exploitatieovereenkomst) van de in de Exploitatieovereenkomst overeengekomen exploitatieperiode waarbij de Eigenaar (of een nader te noemen derde) de Energievoorziening zal kopen casu quo overnemen van Eneco.
3. Het recht van onderopstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van onderopstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.
  4. De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.
  5. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en de aard van het Onderopstalrecht zich daar niet tegen verzet zijn de in lid 6 van dit artikel geciteerde bepalingen uit de "Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)" – hierna A.V.Z., zoals gehanteerd door Eneco van toepassing. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van deze akte.
  6. Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)

## **DEFINITIES**

### **Artikel 1**

In de Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (A.V.Z.) en/of Kwalitatieve Verplichting wordt verstaan onder:

*Eigenaar*: de eigenaar/eigenaren van het Belaste perceel of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel.

*Eneco*: Eneco Warmtenetten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam of een aan haar gelieerde onderneming als bedoeld in de Overeenkomst.

*Belaste perceel*: (het gedeelte of de gedeelten van) de onroerende zaak waarop of waarin de Werken zijn gelegen of worden aangebracht.

*Overeenkomst*: de door Eneco met de Eigenaar te sluiten overeenkomst, waarin de Eigenaar zich verbindt tot het vestigen van het Recht.

*Werken*: de door Eneco te realiseren en/of te exploiteren werken zoals omschreven in de Overeenkomst.

*Bijbehorende zaken*: alle zaken die bij de Werken horen en/of nodig zijn om de Werken optimaal te laten functioneren.

*Recht*: het zakelijk recht en/of de kwalitatieve verplichting al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van Eneco.

## **BELASTE PERCEEL**

### **Artikel 2**

- 1 Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht, waaronder het realiseren,

(aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.

- 2 Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.
- 3 Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.
- 4 Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 5 Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.

### **Artikel 3**

- 1 De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.
- 2 Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.
- 3 De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:
  - a. de Werken gevaar zouden kunnen lopen;
  - b. een goede en ongestoorde werking van de Werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
  - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
  - d. een ongestoorde uitoefening van het Recht zou kunnen worden belemmerd.
- 4 De Eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de Werken zonder schriftelijke toestemming van Eneco:
  - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
  - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
  - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).

Eneco zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op Percelen Grond die voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Artikel 3 lid 4 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

- 5 Als de Werken (deels) inpandig in een gebouw op het Belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimte (indien aanwezig) voor Eneco dan wel voor medewerkers van of namens Eneco vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het gebouw op het Belaste perceel is alleen toegankelijk voor Eneco en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in

*goede staat en bereikbaar houden voor Eneco voor medewerkers van of namens Eneco, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.*

- 6 Als het Belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze A.V.Z. zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
- 7 Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in deze A.V.Z., is Eneco bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van Eneco om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Recht noodzakelijk zijn. Eneco zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen.*

#### **BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID**

##### **Artikel 4**

- 1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Klant geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar.*
- 2. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetderving, verlies van klanten of contracten.*
- 3. De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.*

#### **AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR**

##### **Artikel 5**

*De Eigenaar machtigt Eneco onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst en na betaling van de door Eneco eventuele verschuldigde vergoeding al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken. Dit door afstand te doen van alle rechten op wat door Eneco ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht. Ook verplicht de Eigenaar zich ertoe om al het nodige te doen om te bereiken dat het Recht gevestigd kan worden en hiervoor de nodige machtigingen te verstrekken.*

##### **Artikel 6**

*Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n).*

##### **Artikel 7**

- 1 Het Recht bestaat voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 Het artikel 87 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.*

##### **Artikel 8**

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7 van A.V.Z. eindigt het Recht als:*
  - a de Werken op verzoek van de Eigenaar en met instemming van Eneco zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld; en,*
  - b er geen plicht meer is tot afname van de energie volgens een overeenkomst tussen partijen en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer*

te maken.

- 2 *Eneco is verplicht na het vervallen van het Recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te (doen) royeren, waartoe de Eigenaar bij deze aan Eneco machtiging verleent.*
- 3 *Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.*

### **GESCHILLENREGELING**

#### **Artikel 9**

- 1 *Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.*
- 2 *In geval Partijen er niet in slagen om een geschil met betrekking tot deze Overeenkomst in goed overleg op te lossen, kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank Rotterdam.*

### **ONTBINDING**

#### **Artikel 10**

- 1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 *Elke partij bij de Overeenkomst kan uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding of enkel schadevergoeding van de andere partij vorderen.*

### **KOSTEN**

#### **Artikel 11**

*De aan de vestiging van het Recht verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van Eneco, tenzij anders overeengekomen.*

### **OVERGANGSBEPALINGEN**

#### **Artikel 12**

*De Eigenaar zal:*

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de Overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het Recht, geen rechten aan derden verlenen, die de uitoefening van het Recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het Belaste perceel of een gedeelte daarvan in de bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de hiervoor bestemde overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Recht, onder meer inhoudende de verplichting van de contractspartij van de Eigenaar dat deze aan de vestiging van het Recht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het Recht, als hier op voorhand aan de Eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.*

*In aanvulling en afwijking op de A.V.Z. zijn partijen overeengekomen dat:*

- *Artikel 2 lid 3 komt te luiden als volgt:  
“Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar, de Stichting casu quo Opstaller en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond”.*

- Artikel 4 komt te luiden als volgt:

- “1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Eigenaar geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
- 2. De aansprakelijkheid van Eigenaar op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eigenaar voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eigenaar, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eigenaar is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
- 3. De aansprakelijkheid van Stichting op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Stichting voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Stichting, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Stichting is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
- 4. De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.”*

*Voormelde afspraak omtrent de aansprakelijkheid geldt met dien verstande dat de verplichting tot voldoening van schadevergoeding door Eneco uit hoofde van deze akte per evenement nooit meer dan de in het citaat gemelde maximale schadebedrag zal bedragen. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat partijen in de Aansluitovereenkomst zijn overeengekomen dat de in artikel 12 vermelde aansprakelijkheid geldt voor het gehele project (en dus op alle (onder)opstalrechten samen) en niet moet worden gelezen als voor elk (onder)opstalrecht afzonderlijk overeengekomen.*

- Artikel 6 komt te luiden als volgt:

*“Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n), met dien verstande dat Eneco het Recht alleen zal overdragen aan een partij van “goede naam en faam”, waarbij de partij zal voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- a. de partij respectievelijk een of meer tot de groep van de partij behorende*

- vennootschappen, beschikt over of heeft toegang tot aantoonbare ervaring - waaronder begrepen technische en commerciële ervaring - met betrekking tot de exploitatie van vergelijkbare energiesystemen; en
- b. de partij beschikt over een aantoonbare zodanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Energievoorziening zoals in de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht nader omschreven niet in gevaar komt; en
- c. de partij staat er jegens de Eigenaar voor in dat zij alle met de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien zal nakomen.”
- Artikel 8 lid 3 komt te luiden als volgt:  
“Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of (voor Eneco) definitief buiten gebruik zijn gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco) en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.”

#### **Artikel 2 - Duur Onderopstalrecht en tegenprestatie**

1. Het Onderopstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur, zulks onverminderd de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging als in deze akte en de A.V.Z. vermeld.
2. Het Onderopstalrecht eindigt overeenkomstig en met inachtneming van de in artikel 8 A.V.Z. genoemde ontbindende voorwaarde. Onder de in artikel 8 lid 1 sub b A.V.Z. bedoelde overeenkomst(en) worden de Aansluit- en Exploitatieovereenkomst bedoeld, zodat het Onderopstalrecht eindigt als:
  - a de Energievoorziening op verzoek van de Opstaller en met instemming van Eneco is verwijderd of definitief (voor Eneco) buiten gebruik is gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco); en,
  - b er geen plicht meer is tot afname van de energie met Eneco volgens een overeenkomst, aldus de Exploitatieovereenkomst en Aansluitovereenkomst, en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Onderopstalrecht geen gebruik meer te maken. Deze verklaring zal door Eneco direct worden verstrekt indien voor haar geen verplichtingen tot levering meer bestaat dan wel zij van de (gevolgen van de) verplichting tot levering gevrijwaard is; en
  - c.1 indien en zodra de Exploitatieovereenkomst met Eneco eindigt (op welke grond dan ook), evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen; dan wel
  - c.2 indien en zodra de Aansluitovereenkomst anders dan door vervulling van de rechten en plichten daaruit, en toerekenbaar aan Eneco eindigt, evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen.
3. De vestiging van het Onderopstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.

#### **Artikel 3 – Aard van de bepalingen**



1. *De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Onderopstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.*
2. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden.*
3. *De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
4. *Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
5. *Onderopstaller zal bij:*
  - a. *vervreemding van het Onderopstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwarend van het Onderopstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Opstaller.*
6. *Opstaller zal bij:*
  - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwarend van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

## **VII. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot de Percelen Grond, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van vestiging*

*opstalrecht, mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

*"2. Opstalvoorwaarden*

*De vestiging van het Opstalrecht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:*

*Artikel 2.1. Duur en tegenprestatie. Einde Opstalrecht*

- 1. Het Opstalrecht wordt vanaf heden voor onbepaalde tijd gevestigd en zal niet eerder eindigen dan het Onderopstalrecht.*
- 2. De vestiging van het Opstalrecht geschiedt om niet.  
De Opstaller is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*
- 3. De Eigenaar en de Opstaller kunnen het Opstalrecht niet opzeggen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 4. Bij eventueel in de toekomst eindigen van het Opstalrecht is de Opstaller uitdrukkelijk gerechtigd de Energievoorziening te verwijderen.*
- 5. Indien de Energievoorziening niet wordt weggenomen, heeft de Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht nog aanwezige Energievoorziening, tenzij de Opstaller op grond van de Onderopstalvoorwaarden gehouden is een vergoeding te voldoen aan de Onderopstaller. In dat geval is de Eigenaar gehouden eenzelfde vergoeding te voldoen aan de Opstaller.*

*Artikel 2.2. Risico Energievoorziening*

- 1. Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Energievoorziening. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Energievoorziening.  
De Opstaller zal de Energievoorziening op haar kosten in goede staat houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het Opstalrecht zijn vermeld. De Energievoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren en in stand houden van de Energievoorziening voor warmte en koude leveranties ten behoeve van de Percelen Grond te realiseren Gebouwen.*
- 2. Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Energievoorziening en/of het Opstalrecht worden of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.*
- 3. De Opstaller is verplicht voor zijn rekening en risico:*
  - a. een adequate aansprakelijkheidsverzekering in verband met het hebben, houden en exploiteren van de Energievoorziening; en*
  - b. een adequate opstalverzekering in verband met het hebben en houden van de Energievoorziening tegen herbouwwaarde, af te sluiten en in stand te houden bij een ter zake deugdelijke verzekerings- maatschappij. In afwijking van het bovenstaande is Opstaller gedurende het bestaan van het Opstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) niet verplicht zelf bovengenoemde verzekeringen af te sluiten zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).*
- 4. De Energievoorziening dient te allen tijde te voldoen aan de daartoe op grond van wet- en regelgeving (waaronder mede begrepen verleende of te verkrijgen vergunningen) gestelde eisen en voorwaarden alsmede in de toekomst te stellen eisen en voorwaarden.*

*De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden, exploiteren en het eventueel uitbreiden, aanpassen en/of vervangen van de Energievoorziening benodigde vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en zal alle van overheidswege aan de Energievoorziening en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan de Energievoorziening, vergunning(en), wet- en/of regelgeving, maar daartoe niet beperkt) inclusief eventueel opvolgende wet- en/of regelgeving die betrekking heeft op energielevering, naleven.*

*Eventuele wijzigingen aan de Energievoorziening die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal Opstaller voor eigen rekening uitvoeren.*

*Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) en zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).*

#### Artikel 2.3 Gebruik van de Onroerende Zaak - Eigenaar

- 1. De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van de Onroerende Zaak voor zover een en ander niet in strijd is met de aan de Opstaller verleende rechten.*
- 2. De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
  - a. de Energievoorziening gevaar zou kunnen lopen;*
  - b. een goede en ongestoorde werking van de Energievoorziening zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
  - d. een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.*
- 3. De Eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter aan beide zijden van de hartlijn van de Energievoorziening zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller:*
  - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
  - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
  - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

*Opstaller zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in artikel 2.3 lid 2. Artikel 2.3 lid 3 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*

- 4. Als de Percelen Grond door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Opstalvoorwaarden zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
- 5. Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in de Opstalvoorwaarden, is de Opstaller bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van de Opstaller om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht noodzakelijk zijn. De Opstaller zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen*

#### Artikel 2.4 Gebruik van de Onroerende Zaak - Opstaller

1. *De Opstaller heeft de Eigendom van de Energievoorziening, doch mag het Opstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte.  
Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar toegestaan.*
2. *Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om:*
  - a. *van de Onroerende Zaak gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens de Opstaller noodzakelijk is, voor uitoefening van het Opstalrecht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Energievoorziening;*
  - b. *in verband met de feitelijke uitoefening van Opstalrecht met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*

*Voor zover er onderdelen van de Energievoorziening (deels) inpandig in het Gebouw op de Percelen Grond zijn aangebracht, dienen de betreffende onderdelen voor de Opstaller dan wel voor medewerkers van of namens de Opstaller vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte (voor zover aanwezig) in het Gebouw op de Percelen Grond is alleen toegankelijk voor Opstaller en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor de Opstaller voor medewerkers van of namens de Opstaller, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.*
3. *De Opstaller is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de Percelen Grond gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens de Opstaller uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot de Percelen Grond.*
4. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstaller de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2.4 lid 3 genoemde percelen.*
5. *Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
6. *De Opstaller spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden de Percelen Grond dan wel de in artikel 2.4 lid 3 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal de Opstaller maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

#### Artikel 2.5. Vervreemden

1. *Opstaller is niet bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar, het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden.  
De toestemming van de Eigenaar mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.*

2. *Onder vervreemden wordt in dit artikel verstaan:*
  - a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
  - b. *levering of overdracht;*
  - c. *huurkoop;*
  - d. *vestigen van een zakelijk recht;*
  - e. *splitsen of splitsen in appartementsrechten;*
  - f. *het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*
  - g. *opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het Opstalrecht te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
  - h. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;*
  - i. *overgang onder algemene titel.*
3. *Het is de Opstaller uitdrukkelijk toegestaan (derhalve zonder toestemming van de Eigenaar als bepaald in lid 1 van dit artikel) het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening middels het Onderopstalrecht te vervreemden aan de Onderopstaller, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte Onderopstalrecht.*
4. *Bij een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek van een Gebouw dient in lid 1 van dit artikel bij "de Eigenaar" de (betreffende) vereniging van eigenaars van het Gebouw te worden gelezen.*

#### Artikel 2.6. Kwalitatieve Verplichting

1. *Alle verplichtingen van een partij voortvloeiende uit de Opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
2. *De Opstaller zal bij:*
  - a. *vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwarend van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Eigenaar.*
3. *De Eigenaar zal bij:*
  - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwarend van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,*

*zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*

4. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

#### Artikel 2.7. Ketting- en boetebeding

*De Eigenaar en de Opstaller zijn jegens elkaar verplicht om alle in deze Akte vermelde Opstalvoorwaarden bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht (in juridische dan wel economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien een rechthebbende van de Onroerende Zaak, de Onroerende Zaak of indien een rechthebbende van het Opstalrecht, het Opstalrecht heeft overgedragen met inachtneming van het in dit artikel bepaalde dan is die rechthebbende jegens de wederpartij bevrijd van en gekweten voor de in artikel vermelde verplichtingen.*

*Indien de Eigenaar of de Opstaller tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding.*

*Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de wederpartij bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen."*

*Onderopstaller is met betrekking tot de Onroerende Zaak niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.*

#### **VIII. VESTIGING KETTINGBEDING**

1. *In de aansluitovereenkomst is het navolgende opgenomen:*

##### **"10. Overdracht en Kettingbeding**

*10.1 Omdat Eneco op verzoek van Wederpartij de Energievoorziening voor het Gebouw zal doen realiseren en daarvoor van Wederpartij een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten zal ontvangen, zal onder voorwaarden een Onderopstalrecht en Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco worden gevestigd, waardoor Eneco zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug kan verdienen. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding.*

*10.2 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald.*

Wederpartij is bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen: Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht om:

- a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;
- b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;
- c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de TOUV voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;
- d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);
- e) alles na te laten dat de Levering belemmert;
- f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;

10.3 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.

10.4 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen.

Indien een (woon)gebouw / bouwblok binnen het Gebouw, waarvoor een Onderopstalrecht en/of Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.

10.5 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de (Onder)Opstalakte (SW) en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco.

2. *Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 10.1 tot en met en 10.5 van de Aansluitovereenkomst worden hierbij door en ten behoeve van Eneco aan Eigenaar opgelegd en door Eigenaar aanvaard. Eigenaar verplicht zich bij iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Eneco en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Eneco een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 10.4 onverminderd het recht van Eneco om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt."*

**N. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN STADSWARMTENET**

*Het Verkochte is belast met een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden, In deze akte komt onder meer voor, woordelijk luidende:*

**"10. Overdracht en Kettingbeding**

- 10.1 *Omdat Eneco de Energievoorziening voor het Gebouw heeft gerealiseerd, op verzoek van Gebouweigenaar, en daarvoor van Gebouweigenaar een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten heeft ontvangen, heeft Gebouweigenaar Eneco het recht gegeven zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug te verdienen. Gebouweigenaar heeft op deze wijze de stichtingskosten c.q. renovatiekosten van het Gebouw kunnen beperken, wat is verdisconteerd in de verkoop- en/of huurprijzen van (de Units in) het Gebouw. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze (aansluit-) Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding (zie ook 10.6).*
- 10.2 *Wederpartij is bij gehele overdracht van het Gebouw aan (een) derde(n) verplicht deze Overeenkomst door middel van contractovername in de zin van artikel 6:159 BW over te dragen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) door middel van een driepartijenovereenkomst (inclusief het bepaalde in dit artikel).*
- 10.3 *Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald. Gebouweigenaar(s) is(zijn) bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht, persoonlijk en via het gebruik van zijn stemrecht in de VvE, deze Overeenkomst (de aansluitovereenkomst) deugdelijk na te komen als ware hij/zij zelf persoonlijk partij bij deze (aansluit-) Overeenkomst. Meer in het*



*bijzonder resulteert dit beding in de volgende persoonlijke verplichtingen (niet limitatief) voor de Gebouweigenaar(s):*

- (a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- (b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- (c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- (d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);*
- (e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- (f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

*10.4 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.*

*10.5 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij c.q. is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen. Indien het Gebouw, waarvoor een Opstalrecht ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.*

*10.6 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de Opstalakte en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco."*

#### Kettingbeding

*De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 12 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die*

artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) aan Eneco verschuldigd, een eenmalige boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van negentig (90) dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco niet alsnog is nagekomen.

Indien een gebouw waarvoor een opstalrecht ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste éénderduizend euro (€ 1.000,00) bedraagt en de dagboete altijd ten minste éénhonderd euro (€ 100,00) bedraagt, met een maximum van negentig (90) dagen.

#### Vestiging erfdiensbaaheid

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het opstalrecht betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;
- het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemelde **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 1392**, met een oppervlakte van (ongeveer) elf duizend tweehonderd zesenzestig vierkante meter (11.266 m<sup>2</sup>) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, en **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 872, 873 1391, 1394, 1396 en 1399**, met een totale oppervlakte van (ongeveer) drieduizend zeshonderdtweëntachtig vierkante meter (3.682 m<sup>2</sup>), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend ) als dienend erf, een recht van erfdiensbaaheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het opstalrecht betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdiensbaaheid wordt door Eneco aanvaard. Deze erfdiensbaaheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdiensbaaheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het recht van opstal eindigt."

Voorts wordt verwezen naar een op negentien juni tweeduizend drieëntwintig voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht verleden akte van vestiging opstalrecht, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 86732 nummer 32, waarin voorkomt woordelijk luidende:

"Recht van opstal

*Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde wordt hierbij door de Eigenaar ten behoeve van Ziggo en ten laste van de onroerende zaak, een zelfstandig zakelijk recht van opstal in de zin van artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek verleend tot het hebben, houden, gebruiken, onderhouden, herstellen, inspecteren, het eventueel wijzigen of verwijderen en zo nodig vernieuwen van kabels en/of leidingen met toebehoren, waaronder (een) CAI-kast(en) in/op de onroerende zaak, een en ander zoals op de op de aan deze akte gehechte tekening met nummer 135595-454483 schetsmatig is aangegeven, welk zakelijk recht van opstal hierbij nadrukkelijk wordt gevestigd en welk recht bij dezen door Ziggo wordt aanvaard.*

*De kosten die aan deze vestiging verbonden zijn, zijn voor rekening van de Eigenaar.*

#### *Algemene Voorwaarden*

*Het recht van opstal ten behoeve van Ziggo wordt gevestigd onder de "Algemene Voorwaarden bij vestiging van zakelijke rechten van Ziggo (versie februari 2019)", welke algemeen voorwaarden woordelijk luiden als volgt:*

#### **"Artikel 1**

*In deze voorwaarden wordt verstaan onder:*

- 1.1. de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de (zakelijk) gerechtigde(n) tot het belaste perceel dan wel degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het belaste perceel heeft verkregen;*
- 1.2. het bedrijf: Ziggo Netwerk B.V, statutair gevestigd te Groningen, alsmede haar rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel;*
- 1.3. het belaste perceel: (het gedeelte van) het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
- 1.4. het recht: een zakelijk recht als bedoeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*
- 1.5. het werk: kabel(s), als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet, met toebehoren;*
- 1.6. toebehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij het werk behorende, zaken die nodig zijn om het werk te doen functioneren.*

#### **BELASTE PERCEEL**

#### **Artikel 2.**

- 2.1. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van het werk en toebehoren.*
- 2.2. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
- 2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar.*
- 2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden, te brengen.*

- 2.6 Indien eigenaar het bedrijf verzoekt het werk te verleggen c.q. te verplaatsen komen de verleggings-/ verplaatsingskosten en/of de kosten van het nemen van beschermende maatregelen geheel voor rekening van eigenaar.

### **Artikel 3.**

- 3.1 De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.
- 3.2 Het bedrijf is eigenaar van het door hem aangebrachte werk en toebehoren.
- 3.3. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:
- a. het werk gevaar zou kunnen lopen;
  - b. een goede en ongestoorde werking van het werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
  - c. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.
- 3.4. De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van het werk zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf:
- a. geen bouwwerken, gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, drainage, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
  - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
  - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.
- 3.5. De eigenaar staat jegens het bedrijf voor in dat aan (een) derde(n) geen rechten zijn verleend die de uitoefening van het recht kunnen belemmeren.
- 3.6. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn, waarbij de eigenaar geen recht op schadevergoeding kan doen gelden.

### **SCHADE**

#### **Artikel 4.**

- 4.1 Directe materiële schade aan eigendommen van de eigenaar als gevolg van de werkzaamheden voor het leggen, hebben, (onder)houden, verleggen, vervangen enz. van het werk zal het bedrijf in onderling overleg en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden aan de eigenaar.
- 4.2 Indien tengevolge van door of namens de eigenaar uitgevoerde werkzaamheden schade aan het werk is ontstaan, kan het bedrijf de eigenaar hiervoor aansprakelijk stellen.

### **OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR**

#### **Artikel 5.**

- 5.1 Het recht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en is uitsluitend opzegbaar door het bedrijf.
- 5.2 De eigenaar machtigt hierbij het bedrijf onherroepelijk, met de macht van substitutie, om zonder nadere medewerking een verklaring van afstand van het recht in de daartoe bestemde openbare registers te laten inschrijven.
- 5.3 Het bedrijf kan haar rechten en verplichtingen uit deze algemene voorwaarden, alsmede uit de eventueel met de eigenaar te sluiten overeenkomst overdragen aan (een) derde(n)

**Artikel 6.**

6.1 *Bovengenoemde bepalingen beperken op geen enkele wijze de rechten die het bedrijf op grond van de relevante telecommunicatie wetgeving zijn toegekend; “en*

*Vervangende bepaling artikel 2.2*

*Het bepaalde in voormeld artikel 2.2. wordt vervangen door:*

*“Voor zover het werk in een op het belaste perceel geplaatste bebouwing is gelegen is het bedrijf gerechtigd tot onbelemmerde toegang tot de ruimte waarin het werk zich bevindt en eigenaar zal hiertoe alle redelijkerwijs noodzakelijke medewerking verlenen.”*

*Afwijking artikel 3.4*

*Het bepaalde in voormeld artikel 3.4 van de Algemene Voorwaarden is (gedeeltelijk) niet van toepassing op het recht van opstal aangezien de CAI kasten in de gemeenschappelijke ruimte van het gebouw worden aangebracht.*

***Bijzondere voorwaarden***

*De navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing zullen zijn:*

- a. *Voormeld opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
- b. *De Eigenaar is niet bevoegd om voormeld opstalrecht op te zeggen.*
- c. *De Eigenaar verleent, voor zoveel nodig, aan de Ziggo onherroepelijke volmacht om in het geval van het eindigen van voormeld opstalrecht daarvan in de openbare registers voor registergoederen te doen blijken middels inschrijving van notariële akte(n) en/of verklaring(en), namens de Eigenaar vanwege Ziggo ondertekend, welke volmacht niet zal eindigen door het overlijden van de Eigenaar dan wel zijn ondercuratelestelling.*
- d. *Het bedrijf is aan de Eigenaar geen terugkerende retributie verschuldigd. Dit laat onverlet een verplichting van het bedrijf tot schadevergoeding in de gevallen en onder de voorwaarden als bedoeld in de algemene voorwaarden.*
- e. *Voor het geval één of meerdere verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf uit hoofde van de opstalrechten om iets te dulden of niet te doen geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die respectievelijk de onroerende zaak of het betreffende opstalrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek. Ook degenen die van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf ten aanzien van de onroerende zaak een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.*
- f. *Alle verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf uit hoofde van het opstalrecht (ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als vermeld onder sub e.):*
  - a. *zullen door de Eigenaar:*
    1. *bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak; en/of*
    2. *bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek;*
  - b. *zullen door het bedrijf:*
    1. *bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van het betreffende opstalrecht;*
    2. *bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van het opstalrecht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of*

3. *bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak door het bedrijf met een beperkt recht;*

*bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald. Respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf is voorts jegens respectievelijk de opstalhouders en de Eigenaar verplicht tot het bedingen – bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - van een nieuw beperkt gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht om alle verplichtingen uit hoofde van het opstalrecht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor bedoeld - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar de daarmee corresponderende rechten aan. Alle rechten die voor respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in dit artikel zijn – voor zover rechtens mogelijk - kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat die rechten overgaan op degene die respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht onder bijzondere titel verkrijgt. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan zijn respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf bevoegd om die rechten over te dragen aan (een) derde(n), maar uitsluitend tezamen met respectievelijk de onroerende zaak en het betreffende opstalrecht.”*

- keuze bouwnummers 319 t/m 324, 330, 336, 342 t/m 346, 357 t/m 363, 368, 373 378 t/m 384, 393 t/m 398

#### **VERVREEMDINGSBEDING PARKEERPLAATS**

Voormelde aangehaalde artikelen 11 en 13 van de "Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014" zijn van toepassing op het Verkochte sub 1. en het Verkochte sub 3. Het is Koper en diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan om het Verkochte sub 3. (parkeerplaats) separaat van het Verkochte sub 1. (woning) te vervreemden, zulks op straffe van het boetebeding als in voormelde artikelen opgenomen en als kettingbeding is gevestigd. De parkeerplaats dient in juridische zin aan de woning te zijn verbonden, met dien verstande dat ruiling van een parkeerplaats binnen het betreffende appartementengebouw (Gebouw VvE 5) mogelijk is zolang het Verkochte sub 1. in juridische zin gekoppeld is aan ten minste één (1) parkeerplaats.

- einde keuze
- keuze woning zonder parkeerplaats

#### **VERVREEMDINGSBEDING PARKEERPLAATS**

Voormelde aangehaalde artikelen 11 en 13 van de "Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014" zijn niet van toepassing op het Verkochte.

- keuze indien zelfbewoningsplicht van toepassing is

#### **ZELFBEWONINGSPLICHT**

In voormeld aangehaald artikel 18 van de Koopovereenkomst staat een zelfbewoningsplicht wat van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert als woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze

- keuze indien zelfbewoningsplicht niet van toepassing is

#### **ZELFBEWONINGSPLICHT**

In voormeld aangehaald artikel 18 van de koopovereenkomst staat een zelfbewoningsplicht wat niet van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert niet als een woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze

- keuze anti-speculatiebeding van toepassing, bouwnummers: 3.02.325 t/m 3.02.329, 3.02.331 t/m 3.02.335, 3.02.337 t/m 3.02.341, 3.03.347 t/m 3.03.356, 3.11.461 t/m 3.11.470, 3.11.472 t/m 3.11.475, 3.12.481 t/m 3.12.483 en 3.12.485 t/m 3.12.487)

#### **ANTI SPECULATIEBEDING**

In voormeld aangehaald artikel 19 van de Koopovereenkomst staat een anti-speculatiebeding wat van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert als woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze
- keuze indien zelfbewoningsplicht niet van toepassing is

#### **ANTI-SPECULATIEBEDING**

In voormeld aangehaald artikel 19 van de koopovereenkomst staat een anti-speculatiebeding wat niet van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert niet als een woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze
- keuze bouwnummers 3.01.302, 3.01.303, 3.01.307, 3.01.309, 3.01.310, 3.01.312, 3.01.313, 3.01.315, 3.01.316, 3.01.318, 3.05.383 t/m 3.05.392, 3.06.393 t/m 3.06.398

#### **TIJDELIJK GEBRUIK BERGINGEN (geldt voor bouwnummers 3.01.302, 3.01.303, 3.01.307, 3.01.309, 3.01.310, 3.01.312, 3.01.313, 3.01.315, 3.01.316, 3.01.318, 3.05.383 t/m 3.05.392, 3.06.393 t/m 3.06.398)**

1. Indien Blok 3B later wordt gerealiseerd dan Blok 3A, dienen gedurende een gedeelte van de periode dat (de bovenbouw van) Blok 3B wordt gerealiseerd de in de titel van dit artikel vermelde bergingen te worden gebruikt voor het plaatsen van stempels. In dat geval dient de betreffende gerechtigde de betreffende berging met dat doel leeg en om niet in gebruik te geven aan Verkoper. Verkoper zal voor de betreffende periode zorgdragen voor een vervangende berging (zoals bijvoorbeeld een prefab berging).
2. Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper in geval van overdracht – waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en vestiging van een beperkt recht, anders dan het recht van hypotheek – van (een gedeelte van) het Verkochte, de hiervoor in artikel lid 1 bedoelde bepalingen en verplichtingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, aan de rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) op te leggen, zodanig dat bedoelde bepalingen en verplichtingen door de rechtsopvolger(s) dan wel beperkt gerechtigde(n) worden nagekomen en mitsdien de rechtsopvolger(s) dan wel beperkt gerechtigde(n) de bedoelde bepalingen en verplichtingen onder gelijke voorwaarden zal/zullen voortzetten.
3. Bij niet-nakoming van het opleggen van het hiervoor bedoelde kettingbeding dan wel bij overtreding van het bepaalde in het kettingbeding, zal/zullen Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan Verkoper een direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren gelijk aan een bedrag (in totaal) van éénhonderd euro

(€100,-) per dag, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van Verkoper nakoming en/of vergoeding te vorderen van schade.

4. De in dit artikel genoemde verplichting en het kettingbeding eindigen wanneer Blok 3B is gerealiseerd.

- einde keuze

#### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

•Blijkens het Kadaster zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

•Blijkens het kadaster rust op het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking:

*“Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming*

*Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Utrecht*

*Afkomstig uit stuk: Hyp 4 79459/50, ingeschreven op 29-10-2020*

*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”*

#### **OPSTALRECHTEN NUTSVOORZIENINGEN**

Het Registergoed (kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1392) is belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen (“**opstalrecht WKO**”) ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 198).
- een recht van (onder)opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 199).
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85769 nummer 2).
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 194).
- een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Vitens N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te Oude Veerweg 1, 8019 BE te Zwolle, zoals gevestigd bij akte de dato zeven december tweeduizend zes (deel 51202 nummer 137);
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Ziggo Netwerk B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende Winschoterdiep 60, 9723 AB Groningen, zoals gevestigd bij akte de dato negentien juni tweeduizend drieëntwintig (deel 86732 nummer 32).

#### **UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle hiervoor bedoelde bepalingen, erfdienstbaarheden, opstalrechten, (kwalitatieve) verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke Verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die bepalingen hierbij door Koper aanvaard.



Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

#### **VOLMACHT NUTSVOORZIENINGEN**

Koper verleent hierbij volmacht met het recht van substitutie aan Verkoper om aan de openbare nutsbedrijven die rechten (bijvoorbeeld opstalrechten of erfdienstbaarheden) te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het Verkochte of bijbehorende grond ten behoeve van gas, water, licht, elektra, telecommunicatie en dergelijke zoals benodigd voor de realisatie van het project waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

#### **RECTIFICATIEVOLMACHT**

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

#### **VOLMACHT INZAKE SPLITSINGSAKTE**

In gemelde akten van splitsing in appartementsrechten komt onder meer voor, woordelijk luidende:

*“Bij vervreemding - onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht - van de bij deze Akte ontstane appartementsrechten (ook wanneer deze worden ondergesplitst) zullen in de akte van levering casu quo akte van vestiging bepalingen met de navolgende strekking worden opgenomen, en zal tevens het voorgaande artikel 72 worden aangehaald:*

- 1. De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de besturen van de Vereniging van Eigenaars van de Hoofdsplitsing en de betreffende Ondersplitsing (“Bestuur”) alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van KienhuisHoving notarissen te Utrecht, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, om zo nodig gedurende de bouw van het Gebouw tot uiterlijk twee (2) jaar na algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2), de splitsingsakte, het reglement van splitsing en het splitsingsplan aan te vullen en/of te wijzigen, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, alsmede tot het zo nodig vestigen van erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin (de) (een) Privé Gedeelte(n) zich na afbouw bevindt (bevinden), kan worden gehandhaafd en/of waardoor (de) (een) eigenaar(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke wijze gebruik kan (kunnen) maken van zijn (hun) appartementsrecht(en), waaronder mede wordt bedoeld de aanpassingen in de splitsingsakte(n) als op hoofdlijnen omschreven hiervoor in artikel 72 lid 7 van deze akte..*
- 2. Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdienstbaarheden zal gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2), door het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaar(s)/zakelijk genotsgerechtigde(n) moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.*

3. *Indien het Privé Gedeelte van een Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde moet worden gewijzigd, zal door de betreffende Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren.*
4. *De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten zullen eindigen uiterlijk twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2) en deze bepalingen hoeven daarna niet meer in akten te worden opgenomen."*

Koper verklaart hierbij voormelde onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur/de besturen van de Vereniging van Eigenaars alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Kienhuis Legal.

#### **SEMI-OPENBARE SKYWALK EN MOESTUIN**

1. Op het gebouw "De Nieuwe Defensie Blok 3" zal een Skywalk met aangrenzende moestuin en kas worden gerealiseerd. Deze Skywalk bestaat onder andere uit een toegangshub, lounge en overige voorzieningen. De Skywalk heeft een semi-openbaar karakter en zal binnen de vastgestelde openingstijden publiekelijk toegankelijk zijn. De kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van de overige voorzieningen van de Skywalk, waaronder de toegangshub met lift, lounge en de overige voorzieningen wordt gedragen door de (hoofd)appartementenrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5 en 7 en worden verrekend via Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing De Nieuwe Defensie Blok 3.
2. Aangrenzend aan de Skywalk zal een moestuin, kas met toegangspoort en overige voorzieningen worden gerealiseerd. Voor de instandhouding en exploitatie van de moestuin en de kas is een beheervereniging opgericht: Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie, gevestigd te Utrecht.  
De Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie zal onder meer zorgdragen voor de continuïteit van het onderhoud en de exploitatie van moestuin en kas met toegangspoort. De kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van de moestuin, kas en toegangspoort worden gedragen door de Beheervereniging Moestuin Skywalk. Aan de (hoofd)appartementenrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5 en 7 welke zullen ontstaan bij de akte van hoofdsplitsing zal een kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging worden verbonden als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Tevens kunnen derden lid worden van de Beheervereniging Moestuin Skywalk.
3. De eigenaars / gebruikers van de (onder)gesplitste appartementenrechten in het gebouw De Nieuwe Defensie Blok 3 kunnen gebruik maken van de Skywalk met inachtneming van het bepaalde in voormelde akte van hoofdsplitsing dan wel het huishoudelijk reglement.

#### **OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING**

Ten aanzien van de verschuldigde overdrachtsbelasting verklaarden partijen het navolgende:

1. het Verkochte is volgens verklaring van Verkoper een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake de levering omzetbelasting verschuldigd is;
2. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het Verkochte volgens verklaring van Verkoper niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd

#### **WAARBORGCERTIFICAAT**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde opstallen met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door SWK geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen onder nummer 22-150. De koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

#### **VOLMACHT**

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een projectvolmacht die is gehecht aan een akte van levering op zevenentwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht.

- keuze volmacht koper

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die gehecht zal worden aan deze akte.

- einde keuze

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijk opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing, onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op  
23-06-2023 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in  
deel 86747 nummer 83.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20230619100153.

De bewaarder.

875122.09 JS

**AKTE VAN (ONDER)SPLITSING  
IN APPARTEMENTSRECHTEN**

*Undersplitsing Blok 3 A-6  
Project De Nieuwe Defensie*

*(Vereniging van Eigenaars De Nieuwe Defensie  
Undersplitsing Blok 3 Kelderverdieping VvE 6 te Utrecht)*

Heden, tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig, verschijnt voor mij, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht:

de heer Joris Johannes Christiaan Schoenmaeckers, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Arnhem op elf juli negentienhonderdtweeëntachtig, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;

hierna ook te noemen: "BPD" en/of "Eigenaar" en/of "Gerechtigde".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

**IN AANMERKING NEMENDE:**

1. BPD is voornemens circa honderd vierennegentig (194) woningen met aanbehoren en een parkeergarage te realiseren in het project "De Nieuwe Defensie" blok 3 te Utrecht.
2. Blok 3 bestaat uit:
  - blok 3.a. onder andere bestaande uit koopwoningen (gebouwen 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05 en 3.06);
  - blok 3.b. onder andere bestaande uit koopwoningen (gebouwen 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12 en 3.13);
  - een onderliggende parkeergarage met parkeerplaatsen ten behoeve van zowel blok 3 als Toren 1, Toren 2, blok 4 en blok 6 en fietsenstallingen en bergingen ten behoeve van blok 3 en Toren 2 van het project De Nieuwe Defensie te Utrecht;
  - een semi-openbare gemeenschappelijk binnenterrein/-tuin met bijbehorende looppaden, poorten, verlichting en (groen)voorzieningen ten behoeve van alle woningen van blok 3;
  - een semi-openbare Skywalk met aangrenzend een moestuin, kas en toegangspoort.
3. Blok 3 zal worden betrokken in een meervoudige splitsing in appartementsrechten bestaande uit een hoofdsplitsing met zes (6) Hoofdappartementsrechten voor de woninggebouwen, een (1) Hoofdappartementsrecht voor de kelderverdieping (parkeergarage/bergingen), een semi-openbare gemeenschappelijk binnenterrein/-tuin en een gemeenschappelijke semi-openbare Skywalk.
4. De Skywalk heeft een semi-openbaar karakter en bestaat onder andere uit een

toegangshub, lounge en overige voorzieningen.

Voor de instandhouding en exploitatie van de moestuin en de kas is een beheervereniging opgericht: Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie, gevestigd te Utrecht. De Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie zal onder meer zorgdragen voor de continuïteit van het onderhoud en de exploitatie van moestuin en kas met toegangspoort. De kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van de moestuin, kas en toegangspoort worden gedragen door de Beheervereniging Moestuin Skywalk. Aan iedere Vereniging van Eigenaars, die zullen ontstaan door ondersplitsing van de Hoofdappartementsrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5 en 7, zal een kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk worden verbonden als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Tevens kunnen derden een lidmaatschap aangaan bij de Beheervereniging Moestuin Skywalk.

De kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van de overige voorzieningen van de Skywalk, waaronder de toegangshub met lift, lounge en de overige voorzieningen wordt gedragen door de Hoofdvereniging.

5. Het lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk kent rechten (algemene rechten alsmede vergader- en stemrechten) en verplichtingen (algemene verplichtingen en financiële verplichtingen). De financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk zijn voor rekening van de rechthebbenden van de Hoofdappartementsrechten, alsmede bij de overige leden. De Vereniging van Eigenaars De Nieuwe Defensie Hoofdsplitsing Blok 3 zal de financiële bijdragen aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk incasseren bij de Eigenaars van de betreffende Hoofdappartementsrechten (Verenigingen van Eigenaars van de Ondersplitsingen) en deze voldoen aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk. De Beheervereniging Moestuin Skywalk zal de financiële bijdragen incasseren bij de overige leden.
6. In de onderhavige splitsingsakte zal het Hoofdappartementsrecht met index A-6 worden gesplitst in vierhonderd achtenzeventig (478) (onder)appartementsrechten.

#### **HOOFDSPLITSING**

Bij een mede op heden voor Mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, verleden akte van hoofdsplitsing, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen heeft de Gerechtigde het na te noemen Registergoed betrokken in een hoofdsplitsing in zeven (7) Hoofdappartementsrechten, een en ander zoals met dikke omlijning en de cijfers 1 tot en met 7 aangeduid op de aan vermelde akte gehechte splitsingstekening, hierna aan te duiden als: "**Akte van Hoofdsplitsing**". Een van de bij de Hoofdsplitsing ontstane Hoofdappartementsrechten betreft na te melden appartementsrecht met index 6.

#### **HET APPARTEMENTSRECHT**

het Hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de Kelderverdieping VvE 6, omvattende tweehonderd zevenenvijftig (257) parkeerplaatsen, tweehonderdeenentwintig (221) bergingen en gemeenschappelijke fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R**

**complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 6**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 6, uitmakende het onverdeeld tweeduizend zeshonderdveertien/negenentwintigduizend tweehonderdzesenzestigste (2.614/29.266<sup>e</sup>) gedeelte in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1392, met een oppervlakte van (ongeveer) elfduizend tweehonderdzesenzestig vierkante meter (11.266 m<sup>2</sup>), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; belast met de hierna te noemen rechten van opstal, hierna te noemen: het **“Registergoed”**, met de daarop te realiseren opstallen, die in hoofdzaak zullen omvatten:

1. appartementengebouwen bestaande uit vier (4) te onderscheiden bouwblokken, met:
  - a. binnen het als 'Blok 3 VvE 1' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuizen, liften, galerijen, technische ruimten, fietsenstalling op de begane grond, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Greet Brinkhuispromenade 1 tot en met 45 (oneven nummers), Laan van Verzetsstrijders 72 tot en met 148 (even nummers), Utrechtse Kindercomitéstraat 2 tot en met 60 (even nummers) te Utrecht;
  - b. binnen het als 'Blok 3 VvE 2' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen, dakterrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, entree in/naar de kelderverdieping, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Utrechtse Kindercomitéstraat te Utrecht;
  - c. binnen het als 'Blok 3 VvE 3' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, trappenhuis, lift, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade te Utrecht;
  - d. binnen het als 'Blok 3 VvE 4' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, terrassen, dakterras en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade en de Greet Brinkhuispromenade te Utrecht;
2. binnen het als 'Blok 3 VvE 5' aan te duiden gedeelte: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende tuinen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 1 tot en met 6 te Utrecht;
3. binnen het als 'Blok 3 VvE 7' aan te duiden gedeelte: eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende tuinen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht;
4. binnen het als “Kelderverdieping VvE 6” aan te duiden gedeelte een stallingsgarage met:
  - a. tweehonderd zevenenvijftig (257) stallingsplaatsen, waaronder vier (4) Minder Valide plaatsen (MIVA);
  - b. tweehonderdeenentwintig (221) bergingen;

- c. fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht; en
- 5. een semi-openbare gemeenschappelijke binnenterrein/-tuin, bijbehorende looppaden en (groen)voorzieningen;
- 6. een semi-openbare Skywalk met aangrenzende moestuin en kas, gelegen op de daken van gebouwen 3.05, 3.07, 3.08 en 3.09, met toegangshub, lift, lounge en overige voorzieningen;
- 7. WKO-ruimte, traforuimtes en diversie techniekruimtes (waaronder onder meer nutskasten en werkkasten) in de kelderverdieping,

voormeld Appartementsrecht met index 6 hierna te noemen: **“Appartementsrecht Index 6”** dan wel het **“Hoofdappartementsrecht”**.

#### **EIGENDOMSVERKRIJGING**

Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig in deel 85769 nummer 2 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal – van Dijk, notaris te Utrecht, (de **“Eigendomsakte”**).

#### **VOORBELASTING**

Het Registergoed is niet belast met enig recht van hypotheek en/of beslag.

#### **OPSTALRECHTEN NUTSVOORZIENINGEN**

Het Registergoed is belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen (“opstalrecht WKO”) ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 198).
- een recht van (onder)opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 199).
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85769 nummer 2).
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 194).
- een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Vitens N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te Oude Veerweg 1, 8019



BE te Zwolle, zoals gevestigd bij akte de dato zeven december tweeduizend zes (deel 51202 nummer 137);

- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Ziggo Netwerk B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende Winschoterdiep 60, 9723 AB Groningen, zoals gevestigd bij akte de dato negentien juni tweeduizend drieëntwintig (deel 86732 nummer 32).

#### **ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/ SPLITSINGSTEKENING**

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de ondersplitsing van het Appartementsrecht Index 6 in onderappartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit tien (10) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers 106 tot en met 583 de gedeelten van het Appartementsrecht Index 6 met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren Appartementsrechten. De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig onder depotnummer **20230619100153** blijkens een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken hiervoor omschreven Registergoed: **1395-A**.

#### **SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het in casu om nieuwbouw gaat.

#### **OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Appartementsrecht Index 6 zal worden gesplitst in de volgende vierhonderd achtenzeventig (478) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 106**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 107**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 108**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 109**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 110**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 111**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 112**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 113**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 114**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 115**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 116**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 117**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 118**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 119**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 120**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 121**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 122**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 123**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 124**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 125**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 126**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
  22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 127**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 128** uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 129**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 130** uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 131**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 132**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 133**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 134**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 135**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 136**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 137**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 138**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 139**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 140**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 141**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
37. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 142**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
38. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 143**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
39. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 144**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
40. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 145,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;

41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 146,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 147,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 148,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 149,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 150,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 151,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 152,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 153,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 154**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 155**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 156**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 157**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 158**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 159**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 160**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 161**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 162**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 163**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
59. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 164**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
60. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 165**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
61. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 166**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
62. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 167**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
63. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 168**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
64. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 169**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
65. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 170**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
66. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 171**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
67. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend



- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 172,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
68. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 173,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
69. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 174,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
70. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 175,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
71. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 176,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
72. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 177,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
73. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 178,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
74. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 179,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
75. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 180,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
76. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 181,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
77. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 182,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
78. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 183,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
79. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 184,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
80. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 185,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
81. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 186,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
82. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 187,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
83. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 188,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
84. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 189,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
85. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 190**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
86. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 191**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
87. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 192**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
88. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 193**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
89. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 194**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
90. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 195**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
91. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 196**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
92. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 197**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
93. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 198**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
94. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 199**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
95. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 200**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
96. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 201**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
97. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 202**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
98. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 203**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
99. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 204**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
100. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 205**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
101. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 206**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
102. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 207**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
103. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 208**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
104. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 209**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
105. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 210**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
106. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 211**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
107. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 212**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
108. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 213**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
109. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 214**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
110. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 215**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
111. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 216**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
112. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 217,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
113. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 218,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
114. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 219,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
115. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 220,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
116. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 221,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
117. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 222,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
118. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 223,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
119. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 224,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
120. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 225,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
121. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 226,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
122. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 227,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
123. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 228,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
124. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 229,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
125. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 230,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
126. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 231,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
127. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 232,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
128. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 233,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
129. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 234,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
130. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 235**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
131. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 236**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
132. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 237**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
133. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 238**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
134. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 239**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
135. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 240**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
136. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 241**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
137. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 242**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
138. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 243**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
139. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend



- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 244,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
140. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 245,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
141. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 246,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
142. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 247,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
143. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 248,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
144. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 249,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
145. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 250,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
146. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 251,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
147. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 252,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
148. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 253,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
149. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 254,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
150. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 255,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
151. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 256,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
152. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 257,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
153. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 258,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
154. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 259,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
155. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 260,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
156. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 261,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
157. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 262,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
158. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 263,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
159. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 264,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
160. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 265,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
161. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 266,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
162. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 267,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
163. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 268,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
164. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 269,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
165. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 270,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
166. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 271,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
167. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 272,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
168. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 273,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
169. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 274,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
170. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 275,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
171. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 276,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
172. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 277,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
173. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 278,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
174. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 279,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
175. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 280,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
176. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 281,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
177. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 282,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
178. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 283,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
179. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 284,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
180. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 285,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
181. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 286,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
182. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 287,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
183. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 288,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
184. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 289,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
185. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 290,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
186. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 291,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
187. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 292,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
188. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 293,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
189. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 294,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
190. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 295,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
191. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 296,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
192. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 297,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
193. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 298,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
194. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 299,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
195. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 300,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
196. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 301,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
197. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 302,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
198. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 303,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
199. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 304,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
200. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 305,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
201. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 306,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
202. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 307,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
203. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 308,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
204. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 309,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
205. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 310,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
206. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 311,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
207. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 312,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
208. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 313,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
209. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 314,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
210. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 315,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
211. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend



- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 316,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
212. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 317,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
213. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 318,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
214. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 319,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
215. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 320,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
216. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 321,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
217. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 322,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
218. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 323,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
219. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend  
**gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 324,**  
uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de  
gemeenschap;
220. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen  
in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend

- gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 325**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
221. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 326**, uitmakende het onverdeeld een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) gedeelte in de gemeenschap;
222. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 327**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
223. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 328**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
224. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 329**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
225. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 330**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
226. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 331**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
227. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 332**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
228. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 333**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
229. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 334**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
230. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 335**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
231. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 336**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
232. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 337**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
233. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 338**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
234. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 339**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
235. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 340**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
236. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 341**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
237. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 342**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
238. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 343**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
239. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 344**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
240. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 345**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
241. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 346**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
242. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 347**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
243. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 348**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
244. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 349**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
245. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 350**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
246. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 351**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
247. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 352**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
248. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 353**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
249. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 354**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
250. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 355**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
251. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 356**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
252. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 357**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
253. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 358**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
254. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 359**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
255. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 360**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
256. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 361**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
257. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 362**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
258. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 363**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
259. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 364**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
260. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 365**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
261. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 366**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
262. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 367**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
263. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 368**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
264. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 369**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
265. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 370**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
266. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 371**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
267. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 372**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
268. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 373**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
269. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 374**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
270. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 375**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
271. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 376**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
272. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 377**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
273. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 378**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
274. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 379**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
275. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 380**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
276. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 381**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
277. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 382**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
278. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 383**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
279. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 384**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
280. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 385**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
281. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 386**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
282. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 387**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
283. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal



- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 388**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
284. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 389**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
285. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 390**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
286. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 391**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
287. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 392**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
288. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 393**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
289. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 394**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
290. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 395**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
291. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 396**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
292. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 397**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
293. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 398**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
294. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 399**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
295. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 400**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
296. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 401**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
297. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 402**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
298. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 403**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
299. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 404**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
300. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 405**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
301. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 406**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
302. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 407**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
303. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 408**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
304. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 409**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
305. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 410**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
306. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 411**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
307. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 412**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
308. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 413**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
309. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 414**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
310. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 415**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
311. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 416**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
312. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 417**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
313. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 418**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
314. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 419**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
315. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 420**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
316. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 421**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
317. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 422**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
318. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 423**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
319. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 424**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
320. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 425**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
321. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 426**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
322. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 427**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
323. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 428**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
324. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 429**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
325. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 430**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
326. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 431**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
327. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 432**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
328. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 433**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
329. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 434**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
330. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 435**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
331. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 436**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
332. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 437**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
333. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 438**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
334. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 439**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
335. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 440**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
336. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 441**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
337. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 442**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
338. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 443**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
339. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 444**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
340. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 445**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
341. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 446**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
342. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 447**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
343. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 448**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
344. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 449**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
345. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 450**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
346. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 451**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
347. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 452**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
348. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 453**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
349. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 454**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
350. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 455**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
351. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 456**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
352. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 457**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
353. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 458**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
354. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 459**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
355. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal



- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 460**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
356. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 461**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
357. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 462**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
358. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 463**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
359. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 464**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
360. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 465**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
361. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 466**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
362. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 467**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
363. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 468**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
364. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 469**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
365. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 470**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
366. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 471**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
367. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 472**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
368. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 473**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
369. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 474**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
370. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 475**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
371. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 476**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
372. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 477**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
373. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 478**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
374. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 479**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
375. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 480**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
376. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 481**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
377. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 482**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
378. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 483**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
379. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 484**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
380. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 485**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
381. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 486**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
382. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 487**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
383. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 488**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
384. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 489**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
385. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 490**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
386. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 491**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
387. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 492**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
388. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 493**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
389. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 494**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
390. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 495**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
391. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 496**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
392. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 497**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
393. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 498**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
394. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 499**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
395. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 500**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
396. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 501**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
397. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 502**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
398. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 503**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
399. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 504**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
400. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 505**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
401. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 506**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
402. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 507**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
403. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 508**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
404. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 509**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
405. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 510**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
406. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 511**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
407. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 512**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
408. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 513**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
409. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 514**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
410. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 515**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
411. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 516**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
412. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 517**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
413. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 518**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
414. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 519**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
415. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 520**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
416. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 521**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
417. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 522**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
418. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 523**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
419. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 524**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
420. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 525**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
421. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 526**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
422. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 527**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
423. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 528**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
424. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 529**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
425. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 530**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
426. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 531**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
427. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal



- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 532**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
428. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 533**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
429. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 534**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
430. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 535**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
431. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 536**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
432. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 537**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
433. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 538**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
434. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 539**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
435. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 540**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
436. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 541**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
437. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 542**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
438. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 543**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
439. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 544**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
440. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 545**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
441. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 546**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
442. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 547**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
443. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 548**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
444. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 549**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
445. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelder verdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 550**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
446. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 551**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
447. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 552**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
448. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 553**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
449. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 554**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
450. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 555**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
451. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 556**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
452. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 557**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
453. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 558**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
454. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderderdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 559**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
455. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 560**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
456. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 561**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
457. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 562**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
458. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 563**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
459. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 564**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
460. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 565**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
461. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 566**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
462. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 567**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
463. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Keldervertieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 568**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
464. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 569**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
465. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 570**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
466. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 571**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
467. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 572**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
468. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 573**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
469. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 574**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
470. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 575**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
471. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 576**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
472. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal

- bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 577**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
473. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 578**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
474. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 579**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
475. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 580**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
476. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 581**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
477. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 582**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;
478. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in de Kelderverdieping, met een nader toe te kennen aanduiding, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 583**, uitmakende het onverdeeld twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) gedeelte in de gemeenschap;

welke Appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, allen zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

#### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde ondersplitsing in Appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement

bij ondersplitsing in appartementsrechten 2018 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annexen. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zes juni tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op zeven juni daarna in register 4, deel 73341, nummer 90; de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen zullen hierna ***cursief en dikgedrukt*** worden weergegeven.

## **REGLEMENT VAN SPLITSING**

### **A. Definities en algemene bepalingen**

#### Artikel 1

##### Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder (voor zover niet reeds hiervoor gedefinieerd dan wel hieronder zijn gedefinieerd):

- a. "Akte":  
de akte van ondersplitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. "Appartementsrecht":  
een bij de Akte ontstaan Onderappartementsrecht;
- c. "Artikel":  
een artikel van het Reglement;
- d. "Beheerder":  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. ***"Beheervereniging Moestuin Skywalk"***  
***de vereniging die belast is met de instandhouding en exploitatie van de moestuin en kas met bijbehorend hekwerk gelegen op de Skywalk, statutair genaamd: Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie, gevestigd te Utrecht;***
- f. ***"Belegger:"***  
***een beleggingsinstelling, een institutionele belegger of een professionele belegger, een en ander in de zin van (en gedefinieerd in) de Wet financieel toezicht, dan wel een fonds (voor gemene rekening) waarin voor ten minste vijftig procent (50%) participanten deelnemen die kwalificeren als een beleggingsinstelling, een institutionele belegger of een professionele belegger als hiervoor genoemd, al dan niet via een dochtervennootschap of groepsmaatschappij of deelneming in de zin van de artikelen 2:24a, 2:24b of 2:24c van het BW;***
- g. "Bestuur":  
het Bestuur van de Vereniging;
- h. ***"Blok 3 VvE 1":***  
***de ruimten waarop het Appartementsrecht met index 1 uitsluitend recht op geeft;***
- i. ***"Blok 3 VvE 2":***  
***de ruimten waarop het Appartementsrecht met index 2 uitsluitend recht op geeft;***
- j. ***"Blok 3 VvE 3":***  
***de ruimten waarop het Appartementsrecht met index 3 uitsluitend recht op geeft;***
- k. ***"Blok 3 VvE 4":***

**de ruimten waarop het Appartementsrecht met index 4 uitsluitend recht op geeft;**

l. **"Blok 3 VvE 5":**

**de ruimten waarop het Appartementsrecht met index 5 uitsluitend recht op geeft;**

m. **"Blok 3 VvE 7":**

**de ruimten waarop het Appartementsrecht met index 7 uitsluitend recht op geeft;**

n. "Boekjaar":

het boekjaar van de Vereniging;

o. **"Binnentuin":**

**de in de Hoofdsplitsing betrokken semi-openbare gemeenschappelijke binnentuin/gemeenschappelijk binnenterrein, gelegen op de begane grond met alle daarop aanwezige voorzieningen waaronder maar niet beperkt tot toegangen, toegangspoorten, bestrating, vlonders, verlichting, riolering, waterputten, (straat)meubilair, begroeiing, plantenbakken, kas met toilet en berging, hekwerken, toegangspoorten, infrastructuur, en overige voorzieningen behorende tot de Binnentuin alsmede het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag gelegen boven het parkeerdek in de vorm van retentiekragen onder de binnentuin voor lokale wateropslag;**

p. "Commissie":

een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;

q. "BW":

het Burgerlijk Wetboek;

r. "Eigenaar":

de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

s. **"Entrees Overzicht"**

**het aan deze akte te hechten overzicht waarop de verschillende entrees, (nood)trappenhuizen en fietsenstallingen zijn aangeduid;**

t. **"Fietsenstalling Fc"**

**De fietsenstalling gelegen op de begane grond in gebouw 3.04 en aangegeven op het Entrees Overzicht met Fietsenstalling Fc;**

u. **"Fietsenstallingen Kelderverdieping":**

**de fietsenstallingen gelegen in de Kelderverdieping en de begane grond zijnde de Fietsenstallingen Fa, Fb, Fd, Fe en Ff ;**

v. "Gebouw":

het gebouw of de gebouwen, met toebehoren waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

w. "Gebruiker":

degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

x. "Gemeenschap":

het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;

y. "Gemeenschappelijke Gedeelten":



de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:

- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder de hierna gedefinieerde "Privé-gedeelte"; en
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

z. "Gemeenschappelijke Ruimten":

de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft en die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

aa. "Gemeenschappelijke Zaken":

de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder de hierboven gedefinieerde "Gemeenschappelijke Gedeelten";

bb. "Grond":

de grond waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

cc. "Hoofdappartementsrecht":

het appartementsrecht dat bij de Akte in onderappartementsrechten wordt gesplitst;

dd. "Hoofdsplitsing":

de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;

ee. "Hoofdvereniging":

de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing;

ff. "Huishoudelijk Reglement":

het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

gg. "Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing":

het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing;

hh. "Jaarrekening":

de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

ii. "Jaarverslag":

het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

jj. **"Kelderverdieping" / "Kelderverdieping VvE 6":**

**de Kelderverdieping waarop het Appartementsrecht met index 6 uitsluitend recht op geeft;**

kk. "Meerjarenonderhoudsplan":

het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;

ll. "Onderappartementsrecht":

een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;

mm. "Ondereigenaar":

de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;

nn. "Ondersplitsing":

de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;

oo. "Privé-gedeelte":

het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die  
blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te  
worden gebruikt;

pp. "Raad van Commissarissen":

de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;

qq. "Reglement":

het bij de Akte vastgestelde reglement van ondersplitsing;

rr. "Reglement van Hoofdsplitsing":

het bij de Akte van Hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing met inbegrip  
van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

ss. "Reservefonds":

het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

tt. **"Skywalk":**

**de semi-openbare Skywalk gelegen op de gemeenschappelijke daken van  
gebouwen 3.05, 3.07, 3.08 en 3.09, met toegangshub, lift, lounge en overige  
voorzieningen, een en ander zoals (schetsmatig) blijkt uit een aan deze akte te  
hechten overzichtstekening met nummer B9.110;**

uu. "Splitsing":

de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;

vv. "Vereniging":

de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

ww. "Vergadering":

de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

xx. "Vergadering van de Hoofdvereniging":

de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging;

yy. "Voorzitter":

de voorzitter van de Vergadering;

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis  
zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## Artikel 2

### Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en  
billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de  
bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele  
regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of  
gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.  
De Eigenaars en Gebruikers dienen tevens het Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele  
Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de eventuele krachtens de Hoofdsplitsing  
geldende regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW na te leven.

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaars of  
gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en  
ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn  
ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen,  
trillingen, muziek en andere geluiden. **Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in  
strijd zijn met de bepalingen van het op dat moment geldende bestemmingsplan.**

Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan:

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of
- hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of
- het Gebouw, de Grond, de Vereniging, de Hoofdvereniging dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

#### Artikel 3

##### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

#### Artikel 4

##### Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de eigenaars en/of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

#### Artikel 5

##### Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een onmiddellijk dreigend gevaar voor:

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of
- het Gebouw en/of de Grond.

Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

#### Artikel 6

##### Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de

Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

#### Artikel 7

##### Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing of een besluit van de Vergadering dan wel de Vergadering van de Hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing, een eventueel Huishoudelijk Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering respectievelijk de Vergadering van de Hoofdvereniging voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement respectievelijk het Reglement Hoofdsplitsing toestemming heeft verleend.

#### **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

##### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

***Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel.***

***Iedere stallingsplaats heeft het twee/zevenhonderdvijfendertigste (2/735) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap en iedere berging heeft het een/zevenhonderdvijfendertigste (1/735) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap, een en ander overeenkomstig de aan deze akte te hechten bijlage.***

#### **C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds**

##### Artikel 9

##### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling ***en/of anderszins vergoedingen (schadeloosstellingen) ter zake van voormelde tekortkomingen*** waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

#### Artikel 10

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:

- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
- b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in **het Reglement** geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken **en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien**;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet

- afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - k. de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde bijdragen;
  - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de Vergadering van de Hoofdsplitsing.
- 10.3 In afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 zijn de schulden en kosten van onderhoud, beheer, herstel en vernieuwing van:
- i. ***de Fietsenstalling Kelderverdieping uitsluitend voor de Eigenaars/Gebruikers van de (Onder)appartementenrechten dan wel de Eigenaars /Gebruikers van Toren 2 die het mede-gebruik van de Fietsenstallingen Kelderverdieping hebben zoals in artikel 30.A van de Akte van Hoofdsplitsing is bepaald;***
  - ii. ***het elektronisch toegangssysteem met toegangshek behorende tot de hellingbaan uitsluitend voor de Appartementenrechten met indices 327 tot en met 583, naar rato van de teller van de terzake van die Appartementenrechten vermelde breukdelen.***
  - iii. ***de dekvloer behorende tot het parkeergedeelte van de Kelderverdieping, ook voor zover het in een Privé-gedeelte ligt of deel uitmaakt van een Privé-gedeelte (parkeerplaats/motorplek) uitsluitend voor de Appartementenrechten met indices 327 tot en met 583, naar rato van de teller van de terzake van die Appartementenrechten vermelde breukdelen.***
- 10.4 Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds **periodiek** worden bepaald met inachtneming van de in Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.
- 10.5 Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementenrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

#### Artikel 11

##### Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:
- a. ***de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e)***

- Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;*
- b. de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de Fietsenstallingen Kelderverdieping en de liftmachines;*
  - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten en alsmede de dekvloer behorende tot het parkeergedeelte van de Kelderverdieping, ook voor zover het in een Privé-gedeelte ligt of deel uitmaakt van een Privé-gedeelte (parkeerplaats/motorplek);*
  - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;*
  - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars,*
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:*
    - de lift(en);*
    - de luchtbehandeling en de ventilatie;*
    - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;*
    - de algemene beveiliging;*
    - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,*
    - de brand- en/of doormeldinstallatie;**voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;*
  - g. de leidingen en buizen voor het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder e;*
  - h. de deuropenerinstallatie, videobewakingssysteem, ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;*
  - i het toegangshek (of slagboom) en de daarbij behorende voorzieningen behorende tot het parkeergedeelte van de Kelderverdieping alsmede de overige parkeervoorzieningen met uitzondering van hetgeen opgenomen in artikel 12.2. f en g.*
  - j. de overige collectieve voorzieningen.*

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

#### Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
  - (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
    - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;**
    - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren met uitzondering van de dekvloer behorende tot het parkeergedeelte van de Kelderverdieping ook voor zover deze dekvloer deel uitmaakt van een Privé-gedeelte, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte;**
    - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;**
    - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;**
    - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen die zich bevinden in het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte en uitsluitend dienstbaar zijn aan dat Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een (dek)vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit met uitzondering van de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in de constructie van het gebouw, en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende (dek)vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;**
    - f. eventuele parkeerbeugels, stootbanden en (kenteken-/aanduidings)borden, die zijn aangebracht binnen de Privé-gedeelten;**
    - g. de handzenders/kaartlezers voor de (elektronische) bediening van het toegangshek;**
    - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.**
- En voorts alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan Privé-gedeelten van een of meer Onderappartementenrechten en waarvoor in deze akte geen voorziening is opgenomen. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de Eigenaar(s) van de (het) betreffende Onderappartementenrecht(en), zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.**

#### Artikel 13

##### Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele



Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

#### Artikel 14

##### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de onderdelen van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a, is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

#### **D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen**

#### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn

onderscheiden:

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. **Het Bestuur kan, eventueel in consultatie met de Eigenaars, voorwaarden dan wel uitgangspunten stellen waaronder deze bankgarantie gesteld dient te worden**

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

## Artikel 16

### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
- De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

## Artikel 17

### Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere

Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

#### Artikel 18

##### Gemeenschappelijk Appartementsrecht

Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

#### **E. Verzekeringen**

#### Artikel 19

##### Verzekeringen

- 19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij de het bestuur van de Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.

- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.

- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadenpenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar

zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

*“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*

*Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*

*Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”,*

***dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig (€ 11.345,-) is aangepast.***

19.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Vergadering van de Hoofdsplitsing besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

**F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en**

## **Gemeenschappelijke Zaken**

### Artikel 20

#### Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

### Artikel 21

#### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

***In artikel 30 van de Akte van Hoofdsplitsing (en zoals hierna is aangehaald in artikel 23.5) is een en ander bepaald omtrent het medegebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en Zaken door derden wat op onderhavige Ondersplitsing van toepassing is.***

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

### Artikel 22

#### Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de

hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

### Artikel 23

#### Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement **en met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen**. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.3 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

23.4 ***In artikel 30.3 van de Hoofdsplitsing is het volgende opgenomen ten aanzien van toegang en het gebruik van een in de Hoofdsplitsing betrokken Privé-gedeelte wat in onderhavige Ondersplitsing gemeenschappelijk betreft en wat tevens van toepassing is op onderhavige Ondersplitsing:***

***“b. De Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 6 zijn verplicht te gedogen dat Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 1 te kunnen komen van en gaan naar de in de Kelderverdieping gelegen technische***

*ruimten behorende bij het Appartementsrecht met index 1.*

*De Eigenaar(s)/ Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 6 dienen de toegankelijkheid te waarborgen en mogen de toegang en uitgang niet afsluiten of beperken.*

*Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik.*

- c. *De Eigenaar(s)/ Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 6 zijn verplicht te gedogen dat Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 4 in geval van onderhoud te kunnen komen van en gaan naar de in de fietsenstalling Fa (zoals vermeld op het Entrees Overzicht) op de eerste etage gelegen (Privé) schacht behorende bij het Appartementsrecht met index 4.*

*De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 6 dienen zonodig en op verzoek van de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 4 de toegang te verschaffen.*

*Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik.*

- d. *De Eigenaar(s)/ Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 4 zijn verplicht te gedogen dat Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 6 in geval van onderhoud te kunnen komen van en gaan naar de (Privé) schacht gelegen op de eerste tot en met de zevende verdieping en behorende bij het appartementsrecht met index 6.*

*De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 6 dienen zonodig en op verzoek van de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 4 de toegang te verschaffen.*

*Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik.”*

23.5 In artikel 30.3 van de Hoofdsplitsing is het volgende opgenomen ten aanzien van toegang en het gebruik van de Fietsenstallingen Kelderverdieping:

**“Artikel 30.A**

**Fietsenstallingen Kelderverdieping**

**30.A.1 Het Gebouw omvat een zestal fietsenstallingen genaamd Fa, Fb, Fc, Fd, Fe en Ff.**

*De Fietsenstallingen Fa, Fb, Fd, Fe en Ff zijn gelegen in het Privé gedeelte van het Hoofdappartementsrecht met index 6 (Fietsenstallingen Kelderverdieping) en de Fietsenstalling Fc is gelegen in het Hoofdappartementsrecht met index 1. De fietsenstallingen Fa, Fb, Fc, Fd en Fe zijn uitsluitend ten behoeve van de Eigenaars/Gebruikers van de Onderappartementsrechten (deel uitmakende van de Hoofdappartementsrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5 en 7).*

*De fietsenstalling Ff is uitsluitend ten behoeve van de Eigenaars/Gebruikers van de nog te realiseren “Toren 2”. Deze Eigenaars/Gebruikers hebben allen een stallingsplaats dan wel berging in de Kelderverdieping. De kosten voor onderhoud van de betreffende fietsenstalling zullen via de servicekosten afrekening van de stallingsplaats/berging aan de betreffende Eigenaars/Gebruikers worden doorberekend, ieder voor een gelijk deel.*

**30.A.2 Uit het aan deze akte gehechte overzicht genaamd “Toegangsoverzicht” blijkt welke Eigenaar en/of Gebruiker van een Onderappartementsrecht het uitsluitend gebruiksrecht heeft op een of meerdere fietsenstallingsplaats(en) in een betreffende fietsenstalling.**

*Voor het gebruik en de toewijzing van de Fietsenstalling Fc is een regeling*



*opgenomen in de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1.*

**30.A.3***De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van (de voorzieningen van) de fietsenstallingen en anderszins kosten gemoeid met de betreffende fietsenstallingen komen uitsluitend voor rekening van de Onderappartementsrechten die het recht op het mede-gebruik daarvan hebben, elk voor een gelijk aandeel. Ten aanzien van voormelde kosten en het onderhoud hebben de Eigenaars/Gebruikers van voormelde Onderappartementsrechten stemrecht, elk onderappartementsrecht een (1) stem.*

**30.A.4***De regels omtrent gebruik en de toewijzing van de betreffende stallingsplaatsen in de fietsenstallingen Fa, Fb, Fd, Fe en Ff aan de Eigenaars/Gebruikers van de Onderappartementsrechten zullen tijdens de Vergadering door de betreffende Eigenaars/Gebruikers worden vastgesteld en vervolgens worden vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement van de het appartementsrecht met index 6.*

*In dat Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels over het stallen van fietsen worden opgenomen.”*

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden, **dit geldt tevens voor het plaatsen van airconditioningsapparatuur.**

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, wind- en terrasschermen, rolluiken, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.

24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

**25.1.1. De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden**

*indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden.*

**25.1.2.** *Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Tekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.*

**25.1.3.** *De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.1.1 en 25.1.2 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Tekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.*

#### Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

***De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen zijn niet van toepassing op zaken die voortvloeien uit de met de Eigenaar/ontwikkelaar gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten voor zover deze betrekking hebben op de Gemeenschappelijke zaken en delen waarbij geen aanpassing zal plaatsvinden in de contouren van de Appartementsrechten dan wel Gemeenschappelijke ruimten.***

#### **G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten**

#### Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.

De bestemming voor:

- ***de Appartementsrechten met indices 105 tot en met 326: berging***
- ***de Appartementsrechten met indices 327 tot en met 583: stallingsplaats***

Een gebruik dat afwijkt van de in ***dit artikel*** gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende

middelen.

- b. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
  - c. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijkklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
  - d. Niet toegestaan is de opslag en/of stalling van caravans, aanhangwagens, boten, trailers en vergelijkbare voertuigen op de parkeerplaatsen (of op het bijbehorende parkeerterrein) alsmede is het niet toegestaan om op de parkeerplaatsen (of op het bijbehorende parkeerterrein) reparaties (waaronder begrepen olie verversen) aan de voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties.
- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
  - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

#### Artikel 28

##### Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten (***niet zijnde de vloeren van de bergingen of de stallingsgarage***) dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
- 28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
- 28.3 Uitsluitend met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Bestuur is een Eigenaar die gerechtigd is tot een Onderappartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig bevoegd om, zonder toestemming van***

*de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.*

*Uitgangspunt bij het verlenen van de goedkeuring is dat iedere Eigenaar van een Onderappartementrecht als bedoeld, gerechtigd is tot het aanbrengen van een oplaadpunt.*

*Het betreffende oplaadpunt dient:*

- *te worden aangebracht middels aansluiting via de aanwezige ringleiding op de technische installatie casu quo meterkast die ten behoeve van een en ander is aangebracht;*
- *voor zover mogelijk te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);*
- *te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan, zulks met inachtnaam van hetgeen hierna is bepaald;*
- *zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt; indien en voor zover nodig om de kosten door te belasten dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar;*
- *bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;*
- *door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden, zulks met inachtnaam van hetgeen hierna is bepaald; en*
- *te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.*

*Indien en zolang de Vereniging een contract heeft afgesloten met een installateur, dient de installatie door deze installateur plaats te vinden met een type laadbox dat door deze installateur wordt gehanteerd.*

*Indien en zolang de Vereniging een contract heeft afgesloten terzake het onderhoud van het laadsysteem, dient de laadbox eveneens (voor rekening van de betreffende Eigenaar) door degene die het onderhoud verzorgt te worden onderhouden.*

*De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht.*

*Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.*

*Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.*

**28.4 Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw die in strijd zijn met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dienen te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na de bouwkundige oplevering van het Gebouw wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.**

**Artikel 28A.**

**Bevoegdheid in geval van lekkages**

**Ingeval er ten gevolge van schade of mankementen aan de aan de Appartementsrechten scheidende vloeren lekkages of soortgelijke situaties ontstaan, waardoor sprake is van een noodsituatie, waardoor het gebruik van het Hoofdappartementrecht met index 6 (Kelderverdieping) in gevaar wordt gebracht of belemmert, heeft de Vereniging het recht om, onmiddellijk, zonder dat daarvoor enige toestemming van (een of meer van) de Eigenaars en/of Gebruikers van de Appartementsrechten gelegen op het dak van de stallingsgarage benodigd is, die maatregelen te treffen die nodig zijn om vorenbedoelde gevaren en of belemmeringen op te heffen.**

**Artikel 29**

**Opslag gevaarlijke stoffen**

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

**Artikel 30**

**Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen**

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te **(doen)** onderhouden **en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen**. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van

een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

#### **30.6 *Niet van toepassing***

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19 of van artikel 19 van de Hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

#### Artikel 31

##### Collectieve voorzieningen

31. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

#### Artikel 32

##### Risico

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### Artikel 33

##### Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

##### ***Niet van toepassing.***

#### Artikel 34

##### Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28 en 29

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28 en 29, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28 en 29 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28 en 29 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het

verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

#### Artikel 35

##### Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 32 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

#### **H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte**

#### Artikel 36

##### Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

#### **I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker**

#### Artikel 37

##### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers **bij, aan de hand van de door het Bestuur ontvangen verklaringen**, waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in Artikel 37.1 **en Artikel 37.8** bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk

vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het Bestuur stelt de **Eigenaar** op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. ***De Eigenaar stelt vervolgens de Gebruiker op de hoogte van de aanvulling of verandering.***

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

37.7 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de Hoofdsplitsing.

***37.8 Voor de periode dat één of meer Belegger(s) Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en 37.2 niet van toepassing voor het in gebruik geven van de Appartementsrechten door de betreffende Eigenaar, mits in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven een verklaring van de Gebruiker is opgenomen dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven is opgenomen.***

#### Artikel 38

##### Borgtocht Gebruiker

38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

***38.3 Voor de periode dat één of meer Belegger(s), Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 38.1 en 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan die Belegger(s) toebehorende Appartementsrechten.***

#### Artikel 39

##### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde



- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
- Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

#### Artikel 40

##### Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

#### **J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte**

##### Artikel 41

##### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
  - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
  - zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt

tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging.

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

41.8 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het Reglement Hoofdsplitsing.

41.9 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

41.11 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

## **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

### Artikel 42

#### Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling. ***Bij overdracht dient het bepaalde in artikel 42.10 inzake de onlosmakelijke koppeling tussen de woningen en bergingen van de Hoofdsplitsing in acht te worden genomen.***

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar

- zijn geworden of nog zullen worden;
- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
  - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### Artikel 43

##### Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd, **waarbij het bepaalde in artikel 43.1 van de Hoofdsplitsing van toepassing is en in acht te worden genomen.**
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

#### Artikel 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen, ***waarbij het bepaalde in artikel 44.1 van de Hoofdsplitsing van toepassing is en in acht te worden genomen.***
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen. Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

#### **L. Overtredingen**

##### Artikel 45

##### Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een

besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,-) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,-), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,-).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het Reglement Hoofdsplitsing.

45.6 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

## **M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging**

### *I. Algemene bepalingen*

#### Artikel 46

##### De Vereniging

46.1 **Bij deze wordt opgericht de Vereniging. De vereniging draagt de naam “Vereniging van Eigenaars De Nieuwe Defensie Ondersplitsing Blok 3 Kelderverdieping VvE 6 te Utrecht”. Zij heeft haar zetel in de gemeente Utrecht.**

De Vereniging mag als verkorte naam hanteren: “VVE DND Blok 3 Kelderverdieping VvE 6 te Utrecht”.

46.2 De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

46.7 De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen

van de Hoofdsplitsing.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.  
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

#### Artikel 48

##### Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Hoofdvereniging.

#### *II. De Vergadering*

##### Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en

brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeenkomt.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

## Artikel 50

### De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond, **of ten kantore van de Beheerder**.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de

stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de Vergadering van de Hoofdvereniging.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen **een (1) maand** na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

#### Artikel 51

##### Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 ***Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: zevenhonderdvijfendertig (735). Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van het aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het aandeel in de Gemeenschap zoals vermeld in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht.***

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij bijkomende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de Hoofdvereniging, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

#### Artikel 52

##### Stemrecht mede-Eigenaars



- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### Artikel 53

##### Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.  
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.  
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.  
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

#### Artikel 54

##### Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 55

##### Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

#### Artikel 56

##### Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1a. De Vergadering beslist over het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
  - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
  - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
- De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
- Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b

bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

**c. Bij voorstellen omtrent:**

**i. de onderwerpen en de uitgaven betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van Artikel 10.3 voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars;**

**ii. het gebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die krachtens overeenkomst op grond van Artikel 21.3 aan een Eigenaar of een derde in gebruik zijn gegeven,**

**hebben slechts de Eigenaars van de betreffende Appartementsrechten stemrecht, en wel ieder zoveel stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel waarvoor het Appartementsrecht recht geeft op de Gemeenschap.**

**Voormelde besluiten kunnen door voormelde Eigenaars, tenzij in dit Reglement of krachtens de wet een afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.**

**Artikel 54.2 en 54.3 zijn van overeenkomstige toepassing op de in dit Artikel bedoelde voorstellen/besluiten.**

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

Het bepaalde in dit Artikel 56.3 geldt niet indien en voor zover de Vergadering van de Hoofdvereniging over de kleur beslist.

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet

**voortvloeiend uit** het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;

- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 **Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vereniging komende verbouwingen, die een bij de splitsing niet-voorzien en fundamentele wijziging van het in de splitsing betrokken Gebouw of de inrichting daarvan, maar niet een noodzakelijke wijziging van de splitsing tot gevolg hebben, het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, en het aanbrengen van fundamentele verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van het (groot) onderhoud zijn te beschouwen, kan de Vergadering - met inachtneming van het in het vijfde en zesde lid bepaalde – bepalen, dat een Eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. Voor het geval ten gevolge van deze**

***besluiten kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn te verwachten, kan tevens bij besluit worden vastgesteld, welke Eigenaars in welke verhouding in die kosten moeten bijdragen.***

**56.9 Een van artikel 8 afwijkende verdeling van de kosten moet in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.**

### *III. Het Bestuur*

#### Artikel 57

##### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.

Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).

Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een

nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste **een**maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
- c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het Bestuur uit te oefenen.

57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.

## Artikel 58

### Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;

- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
- f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

#### Artikel 59

##### Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59.2 ***In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld aan de Rechtbank alwaar de procedure wordt behandeld.***

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 60

##### Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere **(overdraagbare)** gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere **(overdraagbare)** gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere **(overdraagbare)**

gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en **(overdraagbare)** gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

#### Artikel 61

##### Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

***De aanwijzing van vorenbedoelde administratief beheerder en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de Vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.***

***Het Bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de Vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.***

***In afwijking van het voorafgaande is de Gerechtigde tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde Beheerder(s) en tot het namens de Vereniging afsluiten met deze Beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode van twee (2) jaar na oplevering van het Gebouw of een deel daarvan.***

- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

***De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één (1) persoon verenigd worden.***

- 61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan.

#### *IV. Raad van Commissarissen en commissies*

##### Artikel 62

##### Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.

De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.

Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging



voorzien.

62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.

Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.

62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.

Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.

De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
- b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
- c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
- e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### Artikel 63

#### Commissies

63.1 De Vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en

haar de boeken, bescheiden en andere (**overdraagbare**) gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### Artikel 64

#### Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

**64.6 De Vergadering kan besluiten het Bestuur te verplichten het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.**

## **O. Wijziging van de Akte**

### Artikel 65

#### Wijziging van de Akte

65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars.

Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
- 65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing.

## **P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging**

### Artikel 66

#### Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:143, lid 2 BW.

## **Q. Geschillenbeslechting**

### Artikel 67

#### Geschillenbeslechting

Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

## **R. Ondersplitsing**

### Artikel 68

#### Ondersplitsing

Ingeval van Ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de artikelen 18, 27.5, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.6 van het modelreglement van splitsing dat is vastgelegd in een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, van overeenkomstige toepassing.

## **S. Indexering**

### Artikel 69

#### Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

### Artikel 70

#### Overgangsbepaling (*regulier*)

- 1. *De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.***
- 2. *Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden (bijvoorbeeld ten aanzien van aansluitings- en leveringscontracten met nutsbedrijven en anderszins energievoorzieningen, alsmede de liften).***
- 3. *BPD heeft voor en namens de Hoofdvereniging en/of Vereniging een of meerdere overeenkomsten gesloten ten behoeve van onder andere nutsvoorzieningen, waaronder (derhalve niet limitatief):***
  - *een Exploitatieovereenkomst met Eneco ten aanzien van de exploitatie van de WKO-installatie;***
  - *een overeenkomst ten aanzien van het gebruik van deelauto's in het project;***
  - *verzekeringen;***

- overeenkomsten ten aanzien van de exploitatie van de moestuin op de Skywalk. Ten tijde van het afsluiten van deze overeenkomsten was de Hoofdvereniging / Vereniging nog niet opgericht. Het Bestuur van de Hoofdvereniging / Vereniging zal op eerste verzoek van BPD, als zij daartoe besluiten, middels contractsovername - op de wijze als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek - bedoelde contracten over nemen van BPD waardoor BPD zal zijn ontslagen uit de rechten en verplichtingen van deze overeenkomsten.

4. BPD is ten aanzien van de aan hem op dat moment in eigendom toekomende Appartementsrechten voor zover gelegen in het gebouw tot en met het moment van oplevering van de Gemeenschappelijke Gedeelten in het Gebouw niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds als bedoeld in artikel 10.

#### **T. Slotbepaling**

##### Artikel 71

##### Slotbepaling

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.
2. Voor zover de Akte in strijd is of komt met de Akte van Hoofdsplitsing prevaleert het bepaalde in laatstbedoelde akte.
3. In de Akte van Hoofdsplitsing is het navolgende opgenomen ten aanzien van de gefaseerde oplevering:

##### **"U. Overgangsbepaling gefaseerde ontwikkeling Project De Nieuwe Defensie**

##### **Fase 3**

##### Artikel 72

1. Het Project De Nieuwe Defensie fase 3 bestaat onder andere uit:
  - Blok 3.a. onder andere bestaande uit achtennegentig (98) koopwoningen de zogeheten bouwdelen 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05 (ondersplitsing A-1) en 3.06 (ondersplitsing A-5);
  - Blok 3.b. onder andere bestaande uit circa zesennegentig (96) koopwoningen de zogeheten bouwdelen 3.07, 3.08, (ondersplitsing A-2) 3.09, 3.10 (ondersplitsing A-3), 3.11, 3.12 (ondersplitsing A-4) en 3.13 (ondersplitsing A-7); en
  - een onder Blok 3.a. en Blok 3.b. gelegen parkeergarage met onder meer parkeerplaatsen en bergingen (ondersplitsing A-6).
2.
  - a. BPD zal het project gefaseerd te ontwikkelen waarbij eerst instantie Blok 3.a en de onder Blok 3.a en Blok 3.b. liggende parkeergarage geheel (hierna tezamen: **Fase 1**) worden gegund en gerealiseerd. Op een later moment zal Blok 3.b. (hierna: **Fase 2**) worden gegund en gerealiseerd.
  - b. Vanwege de bouwkundige verwevenheid en de gezamenlijke installaties zijn Blok 3.a., Blok 3.b en de onderliggende parkeergarage betrokken in een (1) (hoofd)splitsing in appartementsrechten.
  - c. Om de gefaseerde ontwikkeling en oplevering juridisch te structureren worden in het onderhavig artikel onder meer:
    - de kostenverdeling;
    - het stemrecht; en
    - de afspraken van BPD in afwijking van hetgeen in de voorgaande

bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen,  
in de overgangperiode (derhalve de periode tussen Fase 1 en Fase 2) (hierna:  
**Overgangperiode**) tot inschrijving van de afschriften van de akten van  
ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b uiteengezet.  
De breukdelen en zakenrechtelijke verhoudingen worden expliciet niet gewijzigd  
als gevolg van deze bepaling.

- d. Onder de opschortende voorwaarde van de inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b. wordt aldus de eerder in deze akte van (hoofd)splitsing opgenomen regeling ten aanzien van:
- de kostenverdeling;
  - het stemrecht;
  - de afspraken met BPD in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen; en
  - de afspraken met de Eigenaars van (Onder)Appartementsrechten in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen,
- van toepassing en vervalt dit gehele artikel 72.

### 3. **Kostenverdeling**

In de Overgangperiode:

- a. zullen de Eigenaars van de Appartementsrechten die zijn ontwikkeld en gegund in Fase 1 niet meedelen in de kosten op grond van het breukdeel zoals gemeld in artikel 8 van deze akte, maar meedelen in de kosten op basis van het hierna te noemen aandeel gebaseerd op het breukdeel van de gerealiseerde en opgeleverde (onder)appartementsrechten, voor Fase 1 bestaande uit:
- het elfduizend dertig/veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (11.030/14.724) aandeel voor het (Hoofd)Appartementsrecht A-1;
  - het eenduizend tachtig/veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (1.080/14.724) aandeel voor het gerealiseerde deel van het (Hoofd)Appartementsrecht A-5;
  - het tweeduizend zeshonderdveertien /veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (2614/14.724) aandeel voor de gerealiseerde en opgeleverde parkeerplaatsen in het (hoofd)Appartementsrecht A-6.
- b. zal BPD, voor zover het betreft de door haar gehouden (Onder)Appartementsrechten in de stallingsgarage (ondersplitsing A-6) voor zover die onderdeel zijn van Fase 2, niet bijdragen in de door feitelijk gebruik te maken kosten voor de stallingsgarage, aangezien dat gedeelte van de stallingsgarage niet in gebruik zal zijn.  
BPD draagt – wellicht ten overvloede – wel bij aan de kosten voor de installaties die nodig zijn om de parkeergarage (in zijn geheel) in gebruik te kunnen nemen/houden) en het reservefonds van ondersplitsing A-6 naar rato van hun aandeel in de gehele stallingsgarage.

### 4. **Stemrecht**

In de Overgangperiode zal het stemrecht worden uitgeoefend door de Eigenaars conform het bepaalde in artikel 51 met dien verstande dat het maximaal aantal uit te brengen stemmen veertienduizend zevenhonderd achtentwintig (14.728) bedraagt,

waarbij de Eigenaars van de Appartementsrechten A-2, A-3, A-4 en A-7 ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende Eigenaars van de Appartementsrechten A-1, A-5 en A-6 de overige stemmen van het totaal aantal van veertienduizend zevenhonderdachtentwintig (14.728) stemmen, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1.

De Eigenaars van de Appartementsrechten gerealiseerd in Fase 1 zijn bevoegd tot het uitbrengen van het aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het aandeel in de Gemeenschap zoals vermeld in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht. In afwijking van vorenstaande zal ten aanzien van wijzigingen van de akten van de Hoofd- en Ondersplitsing van het Gebouw aangaande eventueel door te voeren wijzigingen in Fase 2, zal het stemrecht worden uitgevoerd conform het bepaalde in artikel 51.

**5. Afspraken BPD**

In de Overgangsperiode is tevens het volgende van toepassing:

- a. BPD zal voor haar rekening en risico zorgdragen voor een tijdelijke maar deugdelijke afsluiting van:
  - het gedeelte van de parkeergarage gelegen onder en behorende bij Blok 3.b; alsmede
  - het terrein van Blok 3.b. gelegen op het maaiveld.waarbij (onder meer) rekening zal worden gehouden met vluchtwegen, gemeentelijke vereisten en eventuele andere veiligheidsvoorschriften.
- b. BPD vrijwaart de eindgebruikers van Fase 1 (kopers individuele (Onder)Appartementsrechten) voor alle (bouw)verplichtingen ten aanzien van de realisatie van Blok 3.b. die BPD met de gemeente Utrecht is aangegaan in voormelde titel van aankomst (artikel 14, Artikel 16 en artikel 17) met uitzondering van de artikelen 18 (zelfbewoningsplicht) en 19 (anti-speculatiebeding) een en ander voor zover die op de eindgebruikers van toepassing zijn.
- c. Alle (eventuele) extra kosten betrekking hebbende op/het gevolg zijnde van de gefaseerde ontwikkeling zullen door BPD worden gedragen en BPD vrijwaart hierbij de eindgebruikers (kopers individuele (Onder)Appartementsrechten) voor eventuele kosten en/of anderszins aansprakelijkheden in dit verband.

**6. Afspraken Eigenaars**

In de Overgangsperiode is daarnaast het volgende van toepassing:

De Eigenaars zijn bekend met de gefaseerde ontwikkeling van het Gebouw en aldus ook bekend met het feit dat de gemeenschappelijke gedeelten:

- in de hoofdsplitsing, voor zover die zijn gelegen in/op/onder het te realiseren Gebouw 3.b, zoals onder meer:
  - i. een gedeelte van de Binnentuin; en
  - ii. een gedeelte van de Skywalk,
- in de ondersplitsing van de stallingsgarage (Appartementsrecht A-6), voor zover die zijn gelegen onder Blok 3.b,

tot de oplevering van Fase 2 niet in gebruik zullen (kunnen) zijn. Voor deze gedeelten zullen aldus ook geen kosten (zoals reserveringen in het reservefonds) worden gemaakt, tot inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de

*gebouwen van Blok 3.b. De Eigenaars vrijwaren BPD voor het vorenstaande beperkte gebruik.*

**7. *Bouwkundige wijzigingen Fase 2***

*In het geval dat BPD in Fase 2 bouwkundige wijzigingen wenst aan te brengen ten aanzien van het aantal Appartementsrechten, de indeling en inrichting daarvan, de bestemming dan wel de grootte van de Appartementsrechten zal de Vergadering daaraan haar medewerking verlenen zonder daaraan voorwaarden te (kunnen) verbinden. Bouwkundige wijzigingen ten aanzien van het aantal Appartementsrechten kunnen slechts plaatsvinden na goedkeuring van de Gemeente Utrecht.*

*Indien de bouwkundige wijzigingen in Fase 2 resulteren in een wijziging van de akte(n) van splitsing in appartementsrechten (hoofd- en/of ondersplitsing) van het Gebouw zal de Vergadering daaraan haar medewerking verlenen en zal de Vergadering het Bestuur van de Vereniging machtigen om deze wijziging van de splitsingsakte te bewerkstelligen.*

- 8.** *Wellicht ten overvloede bevestigt de Gerechtigde hierbij uitdrukkelijk dat (i) de breukdelen van de Appartementsrechten in deze akte; en (ii) de zakenrechtelijke verhoudingen (zoals de grenzen van de Appartementsrechten) als gevolg van de voormelde gefaseerde ontwikkeling niet zullen wijzigen."*

**VOLMACHT**

Bij vervreemding - onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht - van de bij deze Akte ontstane appartementsrechten zullen in de akte van levering casu quo akte van vestiging bepalingen met de navolgende strekking worden opgenomen, en zal tevens het voorgaande geciteerde artikel 72 worden aangehaald:

- 1.** De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de besturen van de Vereniging van Eigenaars van de Hoofdsplitsing en de betreffende Ondersplitsing ("Bestuur") alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van KienhuisHoving notarissen te Utrecht, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, om zo nodig gedurende de bouw van het Gebouw tot uiterlijk twee (2) jaar na algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2), de splitsingsakte, het reglement van splitsing en het splitsingsplan aan te vullen en/of te wijzigen, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, alsmede tot het zo nodig vestigen van erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin (de) (een) Privé Gedeelte(n) zich na afbouw bevindt (bevinden), kan worden gehandhaafd en/of waardoor (de) (een) eigenaar(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke wijze gebruik kan (kunnen) maken van zijn (hun) appartementsrecht(en), waaronder mede wordt bedoeld de aanpassingen in de splitsingsakte(n) als op hoofdpijnen omschreven hiervoor in artikel 72 lid 7 van deze akte..
- 2.** Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdienstbaarheden zal gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2), door het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaar(s)/zakelijk genotsgerechtigde(n) moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.



3. Indien het Privé Gedeelte van een Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde moet worden gewijzigd, zal door de betreffende Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren.
4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten zullen eindigen uiterlijk twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2) en deze bepalingen hoeven daarna niet meer in akten te worden opgenomen.

#### **BENOEMING BESTUURDER**

Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur wordt voor de eerste maal tot enig bestuurder benoemd: **de Gerechtigde**, en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen. Er wordt naar gestreefd om de eerste ledenvergadering te laten plaatsvinden binnen een half jaar vóór bouwkundige oplevering van het gebouw.

#### **EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste Boekjaar van de Vereniging van Eigenaars vangt aan op de dag waarop de notariële akte van levering met betrekking tot de overdracht van het eerste Appartementsrecht getekend zal worden en eindigt op éénendertig december van het eerste volledige kalenderjaar na oplevering van de Appartementsrechten van blok 3.a.

#### **BESTAANDE ERDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Registergoed betrekking hebben wordt verwezen naar de hiervoor vermelde Eigendomsakte (deel 85769 nummer 2), welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

#### **"G. ALGEMENE VOORWAARDEN**

*Op de Koopovereenkomst en levering van het Verkochte zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014" (hierna 'AVV 2014'), zoals vastgesteld in de vergadering van negenentwintig januari tweeduizend vijftien van de raad van de gemeente Utrecht voor zover daarvan niet bij de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden is afgeweken.*

*Koper verklaarde een exemplaar van de AVV 2014 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en zich daaraan te onderwerpen.*

*In de AVV 2014 zijn onder meer de volgende bepalingen woordelijk opgenomen:*

***"Kwalitatieve verplichting voor riolering, kabels en leidingen en overige voorzieningen van openbaar nut***

#### ***Artikel 10***

***10.1 De Koper is verplicht al hetgeen dat op, in, aan of boven (een deel van) het Verkochte is aangebracht in verband met openbare voorzieningen, waaronder rioolbuizen, kabels, leidingen, CAI-kasten, straatnaamaanduidingen, rozetten, en dergelijke, te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Na de eigendomsoverdracht kunnen soortgelijke voorzieningen door de Gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de Koper.***

***10.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1***

*genoemde werkzaamheden, zal ter keuze van de Gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de Koper worden vergoed.*

*10.3 Burgemeester en Wethouders kunnen, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper, vrijstelling verlenen van de verplichtingen genoemd in lid 1. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.*

*10.4 Het bepaalde in dit artikel wordt door de Koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op het Verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.*

#### **Aanleg en instandhouding parkeerplaats**

##### **Artikel 11**

*11.1 Indien in de Overeenkomst is bepaald dat Koper (een) parkeerplaats(en) op eigen terrein dient aan te leggen, is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken. Koper zal al datgene nalaten dat de instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaats zoals vorenbedoeld in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Voor zover toekomstige (particuliere) kopers en/of bewoners van het verkochte niet beschikken over een personenauto c.a. wordt de gebruiksverplichting voor die situatie tijdelijk opgeschort.*

*11.2 Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaats(en) separaat van de woning(en) te vervreemden. Indien in de Overeenkomst is bepaald dat koper op het Verkochte appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.*

*11.3 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel tezamen met het boetebeding zoals bedoeld in artikel 13, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de Gemeente en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in dit artikel alsmede artikel 13 bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*

*11.4 Op gelijke wijze als hierboven in lid 3 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 3 bedoelde artikelen, als de in lid 3 en in het onderhavige lid 4 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.*

*Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het*

*beding aan.”*

*ENZOVOORTS*

**“ Artikel 13**

*13.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten hem een boete ten bate van de gemeentekas op te leggen, welke boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.*

*13.2 De hoogte van de boete zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel bedraagt:*

- a In geval van overtreding van de verplichting om mee te werken aan de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in artikel 3, alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden: drie promille (3‰) van de Koopsom van het Verkochte voor elke dag na het verstrijken van 14 dagen zoals bedoeld in artikel 12 lid 1, tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom van het Verkochte.*
- b In geval van overtreding van één van de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 11, inhoudende de aanleg en/of de instandhouding van de parkeerplaats alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming blijvend onmogelijk is geworden: vijftig procent (50%) van de Koopsom van het Verkochte per overtreding.*

*13.3 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper.*

*13.4 Indien de Koper de in dit artikel bedoelde boete heeft verbeurd, zal de Gemeente de verbeurde boete verrekenen met de aan de Gemeente vervallen waarborgsom dan wel met de ontvangen gelden uit hoofde van de ingeroepen bankgarantie.*

*13.5 Indien de Koper op grond van dit artikel een boete verbeurt wegens het feit dat de Overeenkomst wordt ontbonden, wordt deze boete vermeerderd met omzetbelasting.*

*13.6 In het geval de Overeenkomst is ontbonden en feitelijke ingebruikname door de Koper reeds heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht het Verkochte onmiddellijk terug op te leveren in de staat waarin het zich op het moment van feitelijke ingebruikname bevond.”*

*Enzovoorts.*

**H. BIJZONDERE VOORWAARDEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE**

*De Koopovereenkomst en levering zijn voorts gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:*

**“Bouwopgave:**

*De door de koper te ontwikkelen en te realiseren bouwopgave voor fase 2 van het Plangebied, bestaande uit circa honderddrieënveertig (143) sociale huurwoningen (bouwveld 4.6), circa honderdvierennegentig (194) koopwoningen (bouwveld 4.3), met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen ten behoeve van voornoemde woningen.”*

*ENZOVOORTS*

*“14. Staat van het perceel grond*

- 14.1 Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisatie en instandhouding van de Bouwopgave.
- 14.2 De koper aanvaardt het verkochte in de juridische staat zoals in artikel 5 van de AV 2014 en deze overeenkomst omschreven. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie.  
Indien na ondertekening van deze overeenkomst doch vóór juridische levering erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen gevestigd moeten worden, zal de koper zijn medewerking daaraan verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat zulks een negatieve invloed zal hebben op de te realiseren bouwopgave.
- 14.3 Het verkochte wordt geleverd en aanvaard als bouwterrein in de zin van de Wet omzetbelasting 1968, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en overigens overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014.
- 14.4 De gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 6.1 van de AV 2014. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de verkennende bodemonderzoeksrapporten “De Nieuwe Defensie, blok 3 te Utrecht”, vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 214.0146.BR.11.ROS d.d. 23 november 2021), respectievelijk “De Nieuwe Defensie, blok 5 te Utrecht”, vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 224.0038.BR.11.ROS d.d. 14 april 2022), welke rapporten aan de notariële akte van levering zullen worden gehecht (**bijlage 6a en 6b**).  
Indien mocht blijken dat het perceel grond niet overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014 kan worden geleverd, zullen partijen nader overleg plegen over de alsdan ontstane situatie. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan tot overeenstemming leidt, is sprake van een geschil in de zin van artikel 18 van de AV 2014 en heeft elk der partijen het recht dit geschil voor te leggen aan de rechter.
- 14.5 In afwachting van definitieve meting zullen de grenzen van het verkochte, indien nodig en op verzoek van de koper, door of vanwege de gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
- 14.6 De gemeente zal op de krachtens artikel 11.1 van toepassing zijnde datum van levering het verkochte fiscaal bouwrijp opleveren.
- 14.7 De koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte te inspecteren.  
Voorafgaande aan het passeren van de akte van levering zal tussen partijen een grondschouw plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen proces-verbaal (opleveringsrapport).
- 14.8 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst, de Ontwikkelovereenkomst en de Allonge, bepaalde.
- 14.9 De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor het beoogde gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat beoogde gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van

*deze overeenkomst.”*

#### **ENZOVOORTS**

##### **“16. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het verkochte**

**16.1**De koper heeft het recht (maar geen plicht) op de door de gemeente te verkopen en te leveren percelen grond te starten met de realisatie van de op deze percelen grond voorziene Bouwopgave gedurende zes maanden nadat is voldaan aan de voorwaarde dat (a) een Bruikbare omgevingsvergunning is verkregen en (b) 70% van de koopwoningen (begrepen in de desbetreffende fase) onvoorwaardelijk is voorverkocht. De gemeente kan voor start bouw een recht op teruglevering van de percelen grond (tegen terugbetaling van de koopprijs aan de koper en onder aftrek van 10% van de koopprijs in verband met door de gemeente gemaakte kosten) uitoefenen indien de koper niet is gestart met de bouw binnen zes maanden ná het in de eerste volzin bedoelde moment en de Gemeente nadien heeft verzocht alsnog te starten met de bouw binnen 1 maand en start bouw vervolgens is uitgebleven. Indien koper is gestart met de bouw van de woningen overeenkomstig de eerste volzin, dienen de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom te worden voortgezet, en uiterlijk binnen drie (3) jaar na de start bouw zover te zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening, is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 t/m 6 van dit artikel en op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.

**16.2**De koper is verplicht om ten behoeve van de in artikel 14.1 vermelde Bouwopgave (gebouwde) autoparkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, waarbij voldaan wordt aan het ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijk beleid op het gebied van parkeren. Dit betekent dat voor de koopwoningen 121 autoparkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en voor de sociale huurwoningen 27 autoparkeerplaatsen. Daarnaast is de koper verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende deelmobiliteit voor de gehele wijk De Nieuwe Defensie (950 woningen), een en ander conform de verkeersrapportage die als bijlage is gevoegd bij de door de gemeenteraad op 10 maart 2022 vastgestelde 1e herziening van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, Defensieterrein, Het gaat hierbij om 9 deelauto's die via een nader te bepalen MaaS applicatie kunnen worden ontsloten. De koper zal daarvoor afspraken maken met één of meer beoogde exploitanten van deelmobiliteit.

De koper zal na ondertekening van de onderhavige overeenkomst en uiterlijk voor het moment van ontvankelijk worden van de aanvraag van de omgevingsvergunning(en), activiteit bouwen, de benodigde afspraken met de beoogde mobiliteitsexploitanten(en) vastleggen. Dit zal ook worden opgenomen in het mobiliteitsbeheerplan dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend. Er moet hiermee worden gezorgd voor voldoende borging van een goed functionerend en betaalbaar MaaS-concept vanaf de oplevering van de eerste woningen en minimaal tot 10 jaar na realisatie en oplevering van de laatste woningen. Ontwikkelaar dient de toekomstige eigenaar of eigenaren van de gebouwen (zodanig verenigd in een VvE) te verplichten om de borging gedurende de

*afgesproken periode te garanderen.*

*De parkeerplaatsen ten behoeve van de deelauto's zullen door of in opdracht van de gemeente worden aangelegd in openbaar gebied. De gemeente geeft daarmee toestemming voor de plaatsing en exploitatie van de laadpalen en heft geen precario.*

*16.3 Koper heeft zich in de Ontwikkelovereenkomst verplicht om voor de te realiseren Bouwopgave(n) binnen het totale Plangebied een gemiddelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), zoals bedoeld in de norm voor Energieprestatie van Gebouwen (NEN 7120), te behalen van 0,0, dan wel een gelijkwaardige prestatie gekoppeld aan BENG. De koper dient na realisering van de woningen aan de gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (BRL 9500, deel 5 voor woningbouw; zie voor meer informatie <http://www.lenteakkoord.nl/wpcontent/uploads/2014/05/20140506Lente-akkoord-factsheet-oplevertoets-EPC-en-ventilatie.pdf>) te overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de EPC-berekening daadwerkelijk zijn uitgevoerd.*

*16.4 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" (IWK) d.d. februari 2016 in acht nemen, dat als bijlage 8 aan deze overeenkomst is gehecht. Uiterlijk twee maanden nadat de woningen gereed zijn gemeld bij de gemeente dient de koper bewijzen te overleggen dat volledig voldaan is aan de in het IWK opgelegde maatregelen. Vanwege de op het dak van het verkochte aanwezige publiek toegankelijke skywalk, kan niet aan alle vereisten voor het verkrijgen van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex) worden voldaan. Koper zal daarom diens technisch woningadviseur een verklaring laten aanleveren bij de gemeente waaruit blijkt dat de woningen in het verkochte wel voldoen aan de PKVW vereisten op woningniveau. Ten aanzien van het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC, of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk, vindt deze bewijsvoering plaats door overhandiging aan de gemeente van een Toepassing hout-certificaat. Indien de koper niet, niet volledig of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in dit artikellid en de koper in gebreke is gesteld, kan aan de koper ten behoeve van de Gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig de bedragen als vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage B bij IWK, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen, het recht op verdere schadevergoeding en/of het recht tot ontbinding van de overeenkomst.*

*16.5 Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het verkochte door of vanwege de koper toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de koper aan de gemeente worden vergoed.*

*17. Kettingbeding: Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering en verkoop van de bouwwerken, garanties*

*17.1 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Heireglement, de Handhaafinstructie geluidhinder veroorzaakt door bouw- sloop- en renovatiewerkzaamheden 2015 en de Nota Bouwhinder van december 2014 (bijlage 9) in acht nemen.*

*17.2 De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten het verkochte in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.*

*17.3 Alle op het verkochte te bouwen koopwoningen dienen door de koper te worden*

verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

**18. Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht**

*In de koop(aannemings)overeenkomsten die koper (BPD) sluit met kopers van een individuele woning of appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, dienen de navolgende clausules te worden opgenomen, teneinde commerciële verhuur van betaalbare koopwoningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken.*

**18.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de realisatie van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen mag de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijspeil 1 januari 2022) bedragen, (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.**

**18.2 De koper, zijnde uitsluitend een natuurlijk persoon, van een Woning (hierna te noemen : Koper) verplicht zich jegens de gemeente de Woning (bouwnummers 3.02.325 t/m 3.02.329, 3.02.331 t/m 3.02.335, 3.02.337 t/m 3.02.341, 3.03.347 t/m 3.03.356, 3.11.461 t/m 3.11.470, 3.11.472 t/m 3.11.475, 3.12.481 t/m 3.12.483 en 3.12.485 t/m 3.12.487) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van de Woning door koper (BPD) aan Koper heeft plaats gevonden als de Woning is voltooid (als bedoeld in artikel 16.1. Voor het zelf bewonen is vereist een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.**

**18.3 In aanvulling op lid 2 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.**

**18.4 Het is Koper niet toegestaan de Woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.**

**18.5 Koper kan van de verplichtingen uit lid 2 van dit artikel ontheffing krijgen van de gemeente indien zich binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de gemeente te worden ingediend.**

**18.6 Onder de in lid 5 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:**

- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid;**
- b. echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;**
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziek te of werkloosheid;**

- d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
- f. verhuur van de woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland;
- g. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

18.7 Indien Koper na verkregen ontheffing van de gemeente, zoals genoemd in lid 5 van dit artikel, binnen de in lid 2 genoemde termijn over gaat tot vervreemding aan een opvolgende koper, dan begint voor de opvolgende koper de in lid 2 genoemde niet opnieuw te lopen, maar wordt deze termijn door de opvolgende koper voortgezet.

#### 19. Kettingbeding: Anti-speculatiebeding

19.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon (hierna te noemen: Koper) een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de bouw van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijspeil 1 januari 2022), (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.

19.2 In verband met het gestelde in lid 1 van dit artikel is het Koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de Woning aan Koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning aan derden - verlening van een zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij Koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:

- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;
- b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;
- c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;
- d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;
- e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de gemeente te worden ingediend.

19.3 De in lid 2 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:  
- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en



- de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.

- 19.4 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Koper van de opvolgende nieuwe koper ontvangt, tenzij de gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut. Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de koopsom, dan wordt de koopsom die Koper van de opvolgende koper ontvangt als waarde van de Woning gehanteerd. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van het in lid 2 genoemde verzoek tot en met de datum waarop de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend, wordt de in lid 2 genoemde termijn van rechtswege gestuit.
- 19.5 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Koper. Blijkt uit de taxatie dat de waarde van de Woning gelijk is aan of lager uitvalt dan de koopsom, dan zijn de kosten van de taxatie voor rekening van de gemeente.
- 19.6 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)overeenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.
- 19.7 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.
- 19.8 Indien de in lid 6 en lid 7 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVT aangesloten validatie - instituut.
- 19.9 Indien de in lid 4 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.
- 19.10 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk gebruiksrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.
- 19.11 De gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2 van dit artikel. Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genooddaakt is de Woning te vervreemden, wegens:

- a. *echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;*
- b. *overlijden van Koper of diens partner;*
- c. *ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;*
- d. *verandering van werkkring waarbij de koper genoodzaakt is te verhuizen;*
- e. *indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.*

#### 20. Kettingbeding

- 20.1 *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 16, 17, 18, 19 en dit artikel alsmede het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AV 2014, bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
- 20.2 *De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.*
- 20.3 *Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.*
- 20.4 *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de gemeente aan Koper die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.*

#### 21. Kwalitatieve verplichtingen

- 21.1 *Het is de koper niet toegestaan in, op of aan het verkochte werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de koper ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de koper. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na*

*overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren.*

*21.2 Het gestelde in dit artikel en artikel 10 van de AV 2014 wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichtingen zullen als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zullen overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zullen tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.“*

**I. KETTINGBEDINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE**

- 1. Het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AVV2014 en de hiervoor aangehaalde artikelen 16, 17, 18, 19 en 20 worden hierbij - ten aanzien van het Verkochte door en ten behoeve van de Gemeente aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Koper verplicht zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
- 2. De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.*
- 3. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.*
- 4. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de Gemeente aan Koper, of diens rechtsopvolger, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.*

**J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE**

*Het hiervoor aangehaalde artikel 10 uit de AVV 2014 wordt hierbij door en ten behoeve van de gemeente Utrecht ten aanzien van het Verkochte aan Koper opgelegd, welke verplichting hierbij worden aangemerkt als verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt als zodanig uitdrukkelijk door Koper aanvaard. Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het Verkochte of een gedeelte*

*daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden.*

**Inlas:** De gemeente Utrecht heeft per e-mail de date elf mei tweeduizend drieëntwintig akkoord gegeven op de gefaseerde ontwikkeling in blok 3 a en blok 3 b alsmede de overgangsbepaling.

In deze e-mail komt onder meer voor:

*“Door de afspraken die Gemeente en BPD met elkaar zijn overeengekomen ziet BPD een aantal potentiële risico’s voor de eindgebruikers (particuliere kopers) in Blok 3a in het geval de realisatie onverhoopt toch gefaseerd wordt uitgevoerd. Vanuit die gedachte is het voor BPD wenselijk om enige aanvullingen op de koopovereenkomst overeen te komen. BPD stelt de volgende aanvullingen/wijzigingen van de koopovereenkomst voor:*

- 1. In de koopovereenkomst is de Bouwopgave gedefinieerd die van toepassing is op Blok 3. In afwijking van het bepaalde in de koopovereenkomst, kan de Bouwopgave ten aanzien van Blok 3 als volgt worden gefaseerd:  
Fase 1: 98 koopwoningen, alsmede de onder Blok 3a en Blok 3b liggende parkeergarage ten behoeve van de woningen in Blok 3a en Blok 3b; en  
Fase 2: 96 koopwoningen.*
- 2. Indien door BPD wordt gekozen voor een gefaseerde realisatie van Blok 3, zoals hiervoor omschreven:*
  - a. hoeft geen nieuwe omgevingsvergunning ten aanzien van Blok 3 als geheel te worden aangevraagd; er is in dit kader al afstemming geweest met de toezichthouder dat de tijdelijke situatie voldoet.*
  - b. gelden de verplichtingen uit koopovereenkomst ten aanzien van de Bouwopgave van Blok 3, waaronder bijvoorbeeld de maximale bouwperiode en het recht op teruglevering van de gemeente, per fase niet; en*
  - c. geldt de afspraak tot 70% voorverkoop niet.**Voor het overige zullen de rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst onverkort van kracht blijven.*
- 3. Indien door BPD wordt gekozen voor een gefaseerde uitvoering van de Bouwopgave van fase 3, zal BPD Blok 3 in één keer (Fase 1 en Fase 2) in zijn geheel in appartementsrechten splitsen. In de splitsingsakte zullen bepalingen worden opgenomen voor de overgangsperiode tussen de oplevering van Fase 1 en de oplevering van Fase 2, die in concept in de bijlage zijn gevoegd.”*

**Einde inlas**

**K. VESTIGING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

*Mede verscheen voor mij: mevrouw Jolanda Susanna Houkje Wouda, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Hessisch-Oldendorf, Bondsrepubliek Duitsland op een november negentienhonderdeenzeventig, als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, hierna te noemen “Stedin”.*

*De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:*

- i. De Koper en Stedin komen bij deze overeen onderstaand opstalrecht te verlenen, te aanvaarden en door de inschrijving van deze akte te vestigen.*

- ii *De Koper verleent aan Stedin ten laste van het Verkochte een zelfstandig recht van opstal om in de op voormeld tekening met nummer A. 40.135, met dikke lijn omcirkeld, kruisarcering en de letters "TRAFO" schetsmatig aangegeven delen van het perceel– hierna te noemen: "strook grond" -, een traforuimte met bijbehorende kabels, leidingen, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen en andere nutsvoorzieningen aan te leggen, te hebben, gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen,*
- iii. *Alle met de vestiging van de opstalrechten verband houdende kosten zijn voor Koper/Erfpachter.*

iv **BEPALINGEN OPSTALRECHT**

*Het recht van opstal wordt verleend onder toepassing van de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in het hiervoor aangehaalde artikel 21 van de Koopovereenkomst, welke bepalingen prevaleren boven de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen in geval van tegenstrijdigheden en voorts onder de bepalingen zoals hieronder vermeld:*

**Artikel 1 (tegenprestatie):**

*De verlening van het hiervoor vermelde recht geschiedt "om niet".*

*Mitsdien is het Stedin aan de Gemeente Utrecht geen retributie verschuldigd.*

**Artikel 2 (Schade):**

*Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van bedoelde werken zal worden vergoed overeenkomstig de daaromtrent in de hierna te noemen "A.V.Z." gestelde regels, tenzij in de overeenkomst afwijkende afspraken zijn gemaakt.*

**Artikel 3 (Kosten):**

*De kosten en rechten die verband houden met deze akte, de inschrijving in de openbare registers en de vestiging komen voor rekening van Koper.*

*Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers wordt uitdrukkelijk geen opdracht gegeven tot kadastrale inmeting van het recht van opstal.*

**Artikel 4 (Algemene Voorwaarden):**

*Voor zover in de overeenkomst en deze akte niet is afgeweken zijn op de vestiging van onderhavig opstalrecht van toepassing de bepalingen van de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een Zakelijk Recht ten behoeve van Station, versie tweeduizend tweeëntwintig (2022), ook te noemen "A.V.Z.". Erfpachter heeft een kopie van deze Algemene Voorwaarden ontvangen.*

*De algemene voorwaarden luiden woordelijk als volgt:*

*" Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van Stations 2022 (A.V.Z.S 2022).*

**BEGRIPSBEPALINGEN**

**Artikel 1.**

*In deze voorwaarden wordt verstaan onder:*

- 1.1. *de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*
- 1.2. *het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;*
- 1.3. *het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*

- 1.4. *de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*
- 1.5. *de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
- 1.6. *bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;*
- 1.7. *de ruimte: de (in) pandige ruimte in of op de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of -op de werken zich bevinden.*

#### **BELAST PERCEEL**

##### **Artikel 2.**

- 2.1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.*
- 2.2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
- 2.3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
- 2.4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 2.5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

##### **Artikel 3.**

- 3.1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
- 3.2. *Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*

- 3.3. *Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.*
- 3.4. *Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.*
- 3.5. *De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.*
- 3.6. *De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.*
- 3.7. *De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 3.8. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*  
*a de werken gevaar zouden kunnen lopen;*  
*b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*  
*c gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*  
*d een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 3.9. *De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*  
*a geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*  
*b geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*  
*c geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.*  
*Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3.3 van dit artikel.*
- 3.10. *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
- 3.11. *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

#### **SCHADEVERGOEDING**

**Artikel 4.**

- 4.1. *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
- 4.2. *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

**AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR****Artikel 5.**

*De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.*

**Artikel 6.**

*Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit de Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).*

**Artikel 7.**

- 7.1. *Het recht is altyddurend en niet opzegbaar.*
- 7.2. *De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

**Artikel 8.**

- 8.1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
- 8.2. *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
- 8.3. *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf de bedoelde werken tot twee meter onder het maaiveld verwijderen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

**GESCHILLENREGELING****Artikel 9.**

- 9.1. *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*



- 9.2. *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
- 9.3. *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies.*
- 9.4. *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één /drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

#### **ONTBINDING**

##### **Artikel 10.**

- 10.1. *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
- 10.2. *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

#### **KOSTEN**

##### **Artikel 11.**

*De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadaster-kosten komen voor rekening van het bedrijf.*

#### **OVERGANGSBEPALINGEN**

##### **Artikel 12.**

*De eigenaar zal:*

- a in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
- b ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

*enzovoorts*

#### **" M. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN WKO installatie**

*Het Verkochte is belast met:*

- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden; en*
- een recht van onderopstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd*

te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam,  
gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden,  
In deze akte van vestiging onderopstal komt ondermeer voor, woordelijk luidende:

#### **VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT**

Op het Onderopstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

##### **Artikel 1 - Omvang Onderopstalrecht en algemene bepalingen**

1. Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening in eigendom te hebben of te verkrijgen.
2. Onderopstaller is bevoegd tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, verleggen, vervangen en verwijderen (een en ander in overleg met de Opstaller) met bijbehoren in de Onroerende Zaken, zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden. Het genoemde recht van verwijderen geldt niet (i) in geval de regeling van artikel 11.7 Exploitatieovereenkomst van toepassing is, en (ii) aan het einde van de looptijd (casu quo de tussentijdse beëindiging conform de Exploitatieovereenkomst casu quo artikel 11.7 van de Exploitatieovereenkomst) van de in de Exploitatieovereenkomst overeengekomen exploitatieperiode waarbij de Eigenaar (of een nader te noemen derde) de Energievoorziening zal kopen casu quo overnemen van Eneco.
3. Het recht van onderopstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van onderopstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.
4. De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.
5. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en de aard van het Onderopstalrecht zich daar niet tegen verzet zijn de in lid 6 van dit artikel geciteerde bepalingen uit de "Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)" – hierna A.V.Z., zoals gehanteerd door Eneco van toepassing. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van deze akte.
6. Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)

#### **DEFINITIES**

##### **Artikel 1**

In de Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (A.V.Z.) en/of Kwalitatieve Verplichting wordt verstaan onder:

*Eigenaar*: de eigenaar/eigenaren van het Belaste perceel of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel.

*Eneco*: Eneco Warmtenetten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam of een aan haar gelieerde onderneming als bedoeld in de Overeenkomst.

*Belaste perceel*: (het gedeelte of de gedeelten van) de onroerende zaak waarop of waarin

*de Werken zijn gelegen of worden aangebracht.*

*Overeenkomst: de door Eneco met de Eigenaar te sluiten overeenkomst, waarin de*

*Eigenaar zich verbindt tot het vestigen van het Recht.*

*Werken: de door Eneco te realiseren en/of te exploiteren werken zoals omschreven in de Overeenkomst.*

*Bijbehorende zaken: alle zaken die bij de Werken horen en/of nodig zijn om de Werken optimaal te laten functioneren.*

*Recht: het zakelijk recht en/of de kwalitatieve verplichting al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van Eneco.*

## **BELASTE PERCEEL**

### **Artikel 2**

- 1 Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.*
- 2 Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.*
- 3 Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.*
- 4 Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 5 Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

### **Artikel 3**

- 1 De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.*
- 2 Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.*
- 3 De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
  - a. de Werken gevaar zouden kunnen lopen;*
  - b. een goede en ongestoorde werking van de Werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
  - d. een ongestoorde uitoefening van het Recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 4 De Eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de Werken zonder schriftelijke toestemming van Eneco:*
  - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de*

*grond (doen) indrijven;*

- b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
- c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

*Eneco zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op Percelen Grond die voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Artikel 3 lid 4 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*

- 5 Als de Werken (deels) inpandig in een gebouw op het Belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimte (indien aanwezig) voor Eneco dan wel voor medewerkers van of namens Eneco vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het gebouw op het Belaste perceel is alleen toegankelijk voor Eneco en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor Eneco voor medewerkers van of namens Eneco, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 6 Als het Belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze A.V.Z. zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
- 7 Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in deze A.V.Z., is Eneco bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van Eneco om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Recht noodzakelijk zijn. Eneco zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen.*

#### **BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID**

##### **Artikel 4**

- 1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Klant geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar.*
- 2. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetderving, verlies van klanten of contracten.*
- 3. De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.*

#### **AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR**

##### **Artikel 5**

*De Eigenaar machtigt Eneco onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst en na betaling van de door Eneco eventuele verschuldigde vergoeding al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken. Dit door afstand te doen van alle rechten op wat door Eneco ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht. Ook verplicht*

*de Eigenaar zich ertoe om al het nodige te doen om te bereiken dat het Recht gevestigd kan worden en hiervoor de nodige machtigingen te verstrekken.*

#### **Artikel 6**

*Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n).*

#### **Artikel 7**

- 1 Het Recht bestaat voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 Het artikel 87 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.*

#### **Artikel 8**

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7 van A.V.Z. eindigt het Recht als:
  - a de Werken op verzoek van de Eigenaar en met instemming van Eneco zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld; en,*
  - b er geen plicht meer is tot afname van de energie volgens een overeenkomst tussen partijen en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken.**
- 2 Eneco is verplicht na het vervallen van het Recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te (doen) royeren, waartoe de Eigenaar bij deze aan Eneco machtiging verleent.*
- 3 Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.*

### **GESCHILLENREGELING**

#### **Artikel 9**

- 1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.*
- 2 In geval Partijen er niet in slagen om een geschil met betrekking tot deze Overeenkomst in goed overleg op te lossen, kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank Rotterdam.*

### **ONTBINDING**

#### **Artikel 10**

- 1 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 Elke partij bij de Overeenkomst kan uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding of enkel schadevergoeding van de andere partij vorderen.*

### **KOSTEN**

#### **Artikel 11**

*De aan de vestiging van het Recht verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van Eneco, tenzij anders overeengekomen.*

### **OVERGANGSBEPALINGEN**

## **Artikel 12**

*De Eigenaar zal:*

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de Overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het Recht, geen rechten aan derden verlenen, die de uitoefening van het Recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het Belaste perceel of een gedeelte daarvan in de bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de hiervoor bestemde overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Recht, onder meer inhoudende de verplichting van de contractspartij van de Eigenaar dat deze aan de vestiging van het Recht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het Recht, als hier op voorhand aan de Eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.*

*In aanvulling en afwijking op de A.V.Z. zijn partijen overeengekomen dat:*

- *Artikel 2 lid 3 komt te luiden als volgt:*  
*“Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar, de Stichting casu quo Opstaller en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond”.*
- *Artikel 4 komt te luiden als volgt:*
  - “1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Eigenaar geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
  - 2. De aansprakelijkheid van Eigenaar op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eigenaar voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eigenaar, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eigenaar is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
  - 3. De aansprakelijkheid van Stichting op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Stichting voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Stichting, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Stichting is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade,*

zoals winstderving, omzetederving, verlies van klanten of contracten.

4. *De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan."*

*Voormelde afspraak omtrent de aansprakelijkheid geldt met dien verstande dat de verplichting tot voldoening van schadevergoeding door Eneco uit hoofde van deze akte per evenement nooit meer dan de in het citaat gemelde maximale schadebedrag zal bedragen. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat partijen in de Aansluitovereenkomst zijn overeengekomen dat de in artikel 12 vermelde aansprakelijkheid geldt voor het gehele project (en dus op alle (onder)opstalrechten samen) en niet moet worden gelezen als voor elk (onder)opstalrecht afzonderlijk overeengekomen.*

- *Artikel 6 komt te luiden als volgt:*

*"Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n), met dien verstande dat Eneco het Recht alleen zal overdragen aan een partij van "goede naam en faam", waarbij de partij zal voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- a. *de partij respectievelijk een of meer tot de groep van de partij behorende vennootschappen, beschikt over of heeft toegang tot aantoonbare ervaring - waaronder begrepen technische en commerciële ervaring - met betrekking tot de exploitatie van vergelijkbare energiesystemen; en*
- b. *de partij beschikt over een aantoonbare zodanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Energievoorziening zoals in de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht nader omschreven niet in gevaar komt; en*
- c. *de partij staat er jegens de Eigenaar voor in dat zij alle met de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien zal nakomen."*

- *Artikel 8 lid 3 komt te luiden als volgt:*

*"Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of (voor Eneco) definitief buiten gebruik zijn gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco) en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin."*

## **Artikel 2 - Duur Onderopstalrecht en tegenprestatie**

1. *Het Onderopstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur, zulks onverminderd de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging als in deze akte en de A.V.Z. vermeld.*
2. *Het Onderopstalrecht eindigt overeenkomstig en met inachtneming van de in artikel 8 A.V.Z. genoemde ontbindende voorwaarde. Onder de in artikel 8 lid 1 sub b A.V.Z.*

*bedoelde overeenkomst(en) worden de Aansluit- en Exploitatieovereenkomst bedoeld, zodat het Onderopstalrecht eindigt als:*

- a de Energievoorziening op verzoek van de Opstaller en met instemming van Eneco is verwijderd of definitief (voor Eneco) buiten gebruik is gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco); en,*
  - b er geen plicht meer is tot afname van de energie met Eneco volgens een overeenkomst, aldus de Exploitatieovereenkomst en Aansluitovereenkomst, en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Onderopstalrecht geen gebruik meer te maken. Deze verklaring zal door Eneco direct worden verstrekt indien voor haar geen verplichtingen tot levering meer bestaat dan wel zij van de (gevolgen van de) verplichting tot levering gevrijwaard is; en*
  - c.1 indien en zodra de Exploitatieovereenkomst met Eneco eindigt (op welke grond dan ook), evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen; dan wel*
  - c.2 indien en zodra de Aansluitovereenkomst anders dan door vervulling van de rechten en plichten daaruit, en toerekenbaar aan Eneco eindigt, evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen.*
- 3. De vestiging van het Onderopstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*

### **Artikel 3 – Aard van de bepalingen**

- 1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Onderopstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.*
- 2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden.*
- 3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
- 5. Onderopstaller zal bij:*
  - a. vervreemding van het Onderopstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. bezwaring van het Onderopstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt*



*gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Opstaller.*

6. Opstaller zal bij:
  - a. vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
  - b. bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;*zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

## **VII. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot de Percelen Grond, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van vestiging opstalrecht, mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

### *"2. Opstalvoorwaarden*

*De vestiging van het Opstalrecht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:*

#### *Artikel 2.1. Duur en tegenprestatie. Einde Opstalrecht*

1. *Het Opstalrecht wordt vanaf heden voor onbepaalde tijd gevestigd en zal niet eerder eindigen dan het Onderopstalrecht.*
2. *De vestiging van het Opstalrecht geschiedt om niet.*  
*De Opstaller is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*
3. *De Eigenaar en de Opstaller kunnen het Opstalrecht niet opzeggen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
4. *Bij eventueel in de toekomst eindigen van het Opstalrecht is de Opstaller uitdrukkelijk gerechtigd de Energievoorziening te verwijderen.*
5. *Indien de Energievoorziening niet wordt weggenomen, heeft de Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht nog aanwezige Energievoorziening, tenzij de Opstaller op grond van de Onderopstalvoorwaarden gehouden is een vergoeding te voldoen aan de Onderopstaller. In dat geval is de Eigenaar gehouden eenzelfde vergoeding te voldoen aan de Opstaller.*

#### *Artikel 2.2. Risico Energievoorziening*

1. *Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Energievoorziening. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Energievoorziening.*

- De Opstaller zal de Energievoorziening op haar kosten in goede staat houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het Opstalrecht zijn vermeld. De Energievoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren en in stand houden van de Energievoorziening voor warmte en koude leveranties ten behoeve van de Percelen Grond te realiseren Gebouwen.*
2. *Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Energievoorziening en/of het Opstalrecht worden of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.*
  3. *De Opstaller is verplicht voor zijn rekening en risico:*
    - a. *een adequate aansprakelijkheidsverzekering in verband met het hebben, houden en exploiteren van de Energievoorziening; en*
    - b. *een adequate opstalverzekering in verband met het hebben en houden van de Energievoorziening tegen herbouwwaarde, af te sluiten en in stand te houden bij een ter zake deugdelijke verzekerings- maatschappij. In afwijking van het bovenstaande is Opstaller gedurende het bestaan van het Opstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) niet verplicht zelf bovengenoemde verzekeringen af te sluiten zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).*
  4. *De Energievoorziening dient te allen tijde te voldoen aan de daartoe op grond van wet- en regelgeving (waaronder mede begrepen verleende of te verkrijgen vergunningen) gestelde eisen en voorwaarden alsmede in de toekomst te stellen eisen en voorwaarden. De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden, exploiteren en het eventueel uitbreiden, aanpassen en/of vervangen van de Energievoorziening benodigde vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en zal alle van overheidswege aan de Energievoorziening en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan de Energievoorziening, vergunning(en), wet- en/of regelgeving, maar daartoe niet beperkt) inclusief eventueel opvolgende wet- en/of regelgeving die betrekking heeft op energielevering, naleven. Eventuele wijzigingen aan de Energievoorziening die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal Opstaller voor eigen rekening uitvoeren. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) en zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).*

#### Artikel 2.3 Gebruik van de Onroerende Zaak - Eigenaar

1. *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van de Onroerende Zaak voor zover een en ander niet in strijd is met de aan de Opstaller verleende rechten.*
2. *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
  - a. *de Energievoorziening gevaar zou kunnen lopen;*

- b. een goede en ongestoorde werking van de Energievoorziening zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
  - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
  - d. een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.
- 3. De Eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter aan beide zijden van de hartlijn van de Energievoorziening zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller:
  - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
  - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
  - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).

Opstaller zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in artikel 2.3 lid 2. Artikel 2.3 lid 3 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.
- 4. Als de Percelen Grond door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Opstalvoorwaarden zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).
- 5. Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in de Opstalvoorwaarden, is de Opstaller bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van de Opstaller om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht noodzakelijk zijn. De Opstaller zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen

#### Artikel 2.4 Gebruik van de Onroerende Zaak - Opstaller

- 1. De Opstaller heeft de Eigendom van de Energievoorziening, doch mag het Opstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte.

Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar toegestaan.
- 2. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om:
  - a. van de Onroerende Zaak gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens de Opstaller noodzakelijk is, voor uitoefening van het Opstalrecht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Energievoorziening;
  - b. in verband met de feitelijke uitoefening van Opstalrecht met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

Voor zover er onderdelen van de Energievoorziening (deels) inpandig in het Gebouw op de Percelen Grond zijn aangebracht, dienen de betreffende onderdelen voor de Opstaller dan wel voor medewerkers van of namens de Opstaller vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte (voor zover aanwezig) in het Gebouw op de Percelen Grond is alleen

- toegankelijk voor Opstaller en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor de Opstaller voor medewerkers van of namens de Opstaller, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.
3. De Opstaller is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de Percelen Grond gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens de Opstaller uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot de Percelen Grond.
  4. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstaller de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2.4 lid 3 genoemde percelen.
  5. Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
  6. De Opstaller spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden de Percelen Grond dan wel de in artikel 2.4 lid 3 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal de Opstaller maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.

#### Artikel 2.5. Vervreemden

1. Opstaller is niet bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar, het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden.  
De toestemming van de Eigenaar mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.
2. Onder vervreemden wordt in dit artikel verstaan:
  - a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);
  - b. levering of overdracht;
  - c. huurkoop;
  - d. vestigen van een zakelijk recht;
  - e. splitsen of splitsen in appartementsrechten;
  - f. het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;
  - g. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het Opstalrecht te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;
  - h. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;
  - i. overgang onder algemene titel.
3. Het is de Opstaller uitdrukkelijk toegestaan (derhalve zonder toestemming van de Eigenaar als bepaald in lid 1 van dit artikel) het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening middels het Onderopstalrecht te vervreemden aan de Onderopstaller, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte Onderopstalrecht.
4. Bij een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek van een Gebouw dient in lid 1 van dit artikel bij "de Eigenaar" de (betreffende) vereniging van eigenaars van het Gebouw te worden gelezen.

#### Artikel 2.6. Kwalitatieve Verplichting

1. *Alle verplichtingen van een partij voortvloeiende uit de Opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
2. *De Opstaller zal bij:*
  - a. *vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Eigenaar.*
3. *De Eigenaar zal bij:*
  - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
4. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

#### Artikel 2.7. Ketting- en boetebeding

*De Eigenaar en de Opstaller zijn jegens elkaar verplicht om alle in deze Akte vermelde Opstalvoorwaarden bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht (in juridische dan wel economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien een rechthebbende van de Onroerende Zaak, de Onroerende Zaak of indien een rechthebbende van het Opstalrecht, het Opstalrecht heeft overgedragen met inachtneming van het in dit artikel bepaalde dan is die rechthebbende*

*jegens de wederpartij bevrijd van en gekweten voor de in artikel vermelde verplichtingen. Indien de Eigenaar of de Opstaller tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding.*

*Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de wederpartij bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.”*

*Onderopstaller is met betrekking tot de Onroerende Zaak niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.*

#### **VIII. VESTIGING KETTINGBEDING**

1. *In de aansluitovereenkomst is het navolgende opgenomen:*

##### **“10. Overdracht en Kettingbeding**

*10.1 Omdat Eneco op verzoek van Wederpartij de Energievoorziening voor het Gebouw zal doen realiseren en daarvoor van Wederpartij een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten zal ontvangen, zal onder voorwaarden een Onderopstalrecht en Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco worden gevestigd, waardoor Eneco zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug kan verdienen. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding.*

*10.2 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald.*

*Wederpartij is bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen:*

*Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht om:*

- a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de TOUV voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen)*
- ;e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

*10.3 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de*

*Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.*

*10.4 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen.*

*Indien een (woon)gebouw / bouwblok binnen het Gebouw, waarvoor een Onderopstalrecht en/of Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.*

*10.5 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de (Onder)Opstalakte (SW) en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco.*

- 2. Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 10.1 tot en met en 10.5 van de Aansluitovereenkomst worden hierbij door en ten behoeve van Eneco aan Eigenaar opgelegd en door Eigenaar aanvaard. Eigenaar verplicht zich bij iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Eneco en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*

*Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Eneco een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 10.4 onverminderd het recht van Eneco om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt."*

**N. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN STADSWARMTENET**

*Het Verkochte is belast met een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden, In deze akte komt onder meer voor, woordelijk luidende:*

## **"10. Overdracht en Kettingbeding**

- 10.1 Omdat Eneco de Energievoorziening voor het Gebouw heeft gerealiseerd, op verzoek van Gebouweigenaar, en daarvoor van Gebouweigenaar een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten heeft ontvangen, heeft Gebouweigenaar Eneco het recht gegeven zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug te verdienen. Gebouweigenaar heeft op deze wijze de stichtingskosten c.q. renovatiekosten van het Gebouw kunnen beperken, wat is verdisconteerd in de verkoop- en/of huurprijzen van (de Units in) het Gebouw. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze (aansluit-) Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding (zie ook 10.6).
- 10.2 Wederpartij is bij gehele overdracht van het Gebouw aan (een) derde(n) verplicht deze Overeenkomst door middel van contractovername in de zin van artikel 6:159 BW over te dragen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) door middel van een driepartijenovereenkomst (inclusief het bepaalde in dit artikel).
- 10.3 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald. Gebouweigenaar(s) is(zijn) bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht, persoonlijk en via het gebruik van zijn stemrecht in de VvE, deze Overeenkomst (de aansluitovereenkomst) deugdelijk na te komen als ware hij/zij zelf persoonlijk partij bij deze (aansluit-) Overeenkomst. Meer in het bijzonder resulteert dit beding in de volgende persoonlijke verplichtingen (niet limitatief) voor de Gebouweigenaar(s):
- (a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;
  - (b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;
  - (c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;
  - (d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);
  - (e) alles na te laten dat de Levering belemmert;
  - (f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;
- 10.4 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit



*artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.*

- 10.5 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij c.q. is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen. Indien het Gebouw, waarvoor een Opstalrecht ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.*
- 10.6 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de Opstalakte en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco."*

*Kettingbeding*

*De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 12 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.*

*Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) aan Eneco verschuldigd, een eenmalige boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van negentig (90) dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco niet alsnog is nagekomen.*

*Indien een gebouw waarvoor een opstalrecht ten behoeve van Eneco is gevestigd*

*wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste éénuizend euro (€ 1.000,00) bedraagt en de dagboete altijd ten minste éénhonderd euro (€ 100,00) bedraagt, met een maximum van negentig (90) dagen.*

*Vestiging erfdiensbaarheid*

*Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het opstalrecht betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:*

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemelde **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 1392**, met een oppervlakte van (ongeveer) elf duizend tweehonderd zesenzestig vierkante meter (11.266 m<sup>2</sup>) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, en **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 872, 873 1391, 1394, 1396 en 1399**, met een totale oppervlakte van (ongeveer) drieduizend zeshonderdtweëntachtig vierkante meter (3.682 m<sup>2</sup>), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend ) als dienend erf,*

*een recht van erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het opstalrecht betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdiensbaarheid wordt door Eneco aanvaard.*

*Deze erfdiensbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdiensbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het recht van opstal eindigt."*

Voorts wordt verwezen naar een op negentien juni tweeduizend drieëntwintig voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht verleden akte van vestiging opstalrecht, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 86732 nummer 32, waarin voorkomt woordelijk luidende:

***"Recht van opstal***

*Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde wordt hierbij door de Eigenaar ten behoeve van Ziggo en ten laste van de onroerende zaak, een zelfstandig zakelijk recht van opstal in de zin van artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek verleend tot het hebben, houden, gebruiken, onderhouden, herstellen, inspecteren, het eventueel wijzigen of verwijderen en zo nodig vernieuwen van kabels en/of leidingen met toebehoren, waaronder (een) CAI-kast(en) in/op de onroerende zaak, een en ander zoals op de op de aan deze akte gehechte tekening met nummer 135595-454483 schetsmatig is aangegeven, welk zakelijk recht van opstal hierbij nadrukkelijk wordt gevestigd en welk recht bij dezen door Ziggo wordt aanvaard.*

*De kosten die aan deze vestiging verbonden zijn, zijn voor rekening van de Eigenaar.*

***Algemene Voorwaarden***

*Het recht van opstal ten behoeve van Ziggo wordt gevestigd onder de "Algemene Voorwaarden*

bij vestiging van zakelijke rechten van Ziggo (versie februari 2019)", welke algemeen voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

**"Artikel 1**

*In deze voorwaarden wordt verstaan onder:*

- 1.1. de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de (zakelijk) gerechtigde(n) tot het belaste perceel dan wel degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het belaste perceel heeft verkregen;*
- 1.2. het bedrijf: Ziggo Netwerk B.V, statutair gevestigd te Groningen, alsmede haar rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel;*
- 1.3. het belaste perceel: (het gedeelte van) het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
- 1.4. het recht: een zakelijk recht als bedoeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*
- 1.5. het werk: kabel(s), als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet, met toebehoren;*
- 1.6. toebehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij het werk behorende, zaken die nodig zijn om het werk te doen functioneren.*

**BELASTE PERCEEL**

**Artikel 2.**

- 2.1. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van het werk en toebehoren.*
- 2.2. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
- 2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar.*
- 2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden, te brengen.*
- 2.6. Indien eigenaar het bedrijf verzoekt het werk te verleggen c.q. te verplaatsen komen de verleggings-/ verplaatsingskosten en/of de kosten van het nemen van beschermende maatregelen geheel voor rekening van eigenaar.*

**Artikel 3.**

- 3.1 De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
- 3.2 Het bedrijf is eigenaar van het door hem aangebrachte werk en toebehoren.*
- 3.3. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
  - a. het werk gevaar zou kunnen lopen;*

- b. een goede en ongestoorde werking van het werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
  - c. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.
- 3.4. De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van het werk zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf:
- a. geen bouwwerken, gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, drainage, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
  - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
  - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.
- 3.5. De eigenaar staat jegens het bedrijf voor in dat aan (een) derde(n) geen rechten zijn verleend die de uitoefening van het recht kunnen belemmeren.
- 3.6. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn, waarbij de eigenaar geen recht op schadevergoeding kan doen gelden.

#### **SCHADE**

##### **Artikel 4.**

- 4.1 Directe materiële schade aan eigendommen van de eigenaar als gevolg van de werkzaamheden voor het leggen, hebben, (onder)houden, verleggen, vervangen enz. van het werk zal het bedrijf in onderling overleg en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden aan de eigenaar.
- 4.2 Indien tengevolge van door of namens de eigenaar uitgevoerde werkzaamheden schade aan het werk is ontstaan, kan het bedrijf de eigenaar hiervoor aansprakelijk stellen.

#### **OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR**

##### **Artikel 5.**

- 5.1 Het recht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en is uitsluitend opzegbaar door het bedrijf.
- 5.2 De eigenaar machtigt hierbij het bedrijf onherroepelijk, met de macht van substitutie, om zonder nadere medewerking een verklaring van afstand van het recht in de daartoe bestemde openbare registers te laten inschrijven.
- 5.3 Het bedrijf kan haar rechten en verplichtingen uit deze algemene voorwaarden, alsmede uit de eventueel met de eigenaar te sluiten overeenkomst overdragen aan (een) derde(n)

##### **Artikel 6.**

- 6.1 Bovengenoemde bepalingen beperken op geen enkele wijze de rechten die het bedrijf op grond van de relevante telecomcommunicatie wetgeving zijn toegekend; "en

#### Vervangende bepaling artikel 2.2

Het bepaalde in voormeld artikel 2.2. wordt vervangen door:

"Voor zover het werk in een op het belaste perceel geplaatste bebouwing is gelegen is het bedrijf gerechtigd tot onbelemmerde toegang tot de ruimte waarin het werk zich bevindt en

*eigenaar zal hiertoe alle redelijkerwijs noodzakelijke medewerking verlenen.”*

**Afwijking artikel 3.4**

*Het bepaalde in voormeld artikel 3.4 van de Algemene Voorwaarden is (gedeeltelijk) niet van toepassing op het recht van opstal aangezien de CAI kasten in de gemeenschappelijke ruimte van het gebouw worden aangebracht.*

***Bijzondere voorwaarden***

*De navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing zullen zijn:*

- a. Voormeld opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
- b. De Eigenaar is niet bevoegd om voormeld opstalrecht op te zeggen.*
- c. De Eigenaar verleent, voor zoveel nodig, aan de Ziggo onherroepelijke volmacht om in het geval van het eindigen van voormeld opstalrecht daarvan in de openbare registers voor registergoederen te doen blijken middels inschrijving van notariële akte(n) en/of verklaring(en), namens de Eigenaar vanwege Ziggo ondertekend, welke volmacht niet zal eindigen door het overlijden van de Eigenaar dan wel zijn ondercuratelestelling.*
- d. Het bedrijf is aan de Eigenaar geen terugkerende retributie verschuldigd. Dit laat onverlet een verplichting van het bedrijf tot schadevergoeding in de gevallen en onder de voorwaarden als bedoeld in de algemene voorwaarden.*
- e. Voor het geval één of meerdere verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf uit hoofde van de opstalrechten om iets te dulden of niet te doen geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die respectievelijk de onroerende zaak of het betreffende opstalrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek. Ook degenen die van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf ten aanzien van de onroerende zaak een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.*
- f. Alle verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf uit hoofde van het opstalrecht (ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als vermeld onder sub e.):*
  - a. zullen door de Eigenaar:*
    - 1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak; en/of*
    - 2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek;*
  - b. zullen door het bedrijf:*
    - 1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van het betreffende opstalrecht;*
    - 2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van het opstalrecht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of*
    - 3. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak door het bedrijf met een beperkt recht;*

*bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald. Respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf is voorts jegens respectievelijk de*

*opstalhouders en de Eigenaar verplicht tot het bedingen – bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - van een nieuw beperkt gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht om alle verplichtingen uit hoofde van het opstalrecht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor bedoeld - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar de daarmee corresponderende rechten aan. Alle rechten die voor respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in dit artikel zijn – voor zover rechtens mogelijk - kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat die rechten overgaan op degene die respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht onder bijzondere titel verkrijgt. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan zijn respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf bevoegd om die rechten over te dragen aan (een) derde(n), maar uitsluitend tezamen met respectievelijk de onroerende zaak en het betreffende opstalrecht.”*

#### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens het kadaster rust op het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking:

*“Publiekrechtelijke beperking: Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Betrokken gemeente: Utrecht*

*Afkomstig uit stuk: HYP 79459/50, ingeschreven op 29-10-2022.”*

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze akte wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze (minuut)akte.

#### **BIJLAGEN**

Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht:

- 1) de Tekening;
- 2) breukdelenoverzicht als bedoeld in Artikel 8;
- 3) Entree overzicht;
- 4) bericht van indepotname;
- 5) toegangsoverzicht;
- 6) Overzichtstekening Skywalk;
- 7) (een kopie van) de onderhandse akte van volmacht aan de verschenen persoon.

De bijlagen maken onderdeel uit van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de

verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om zestien uur.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT  
(getekend:) mr. E.R. Schaefers.

De ondergetekende, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist is.

(getekend:) mr. E.R. Schaefers.

De ondergetekende, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20230619100153 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Utrecht Sectie: R Nr(s): 1395 A6

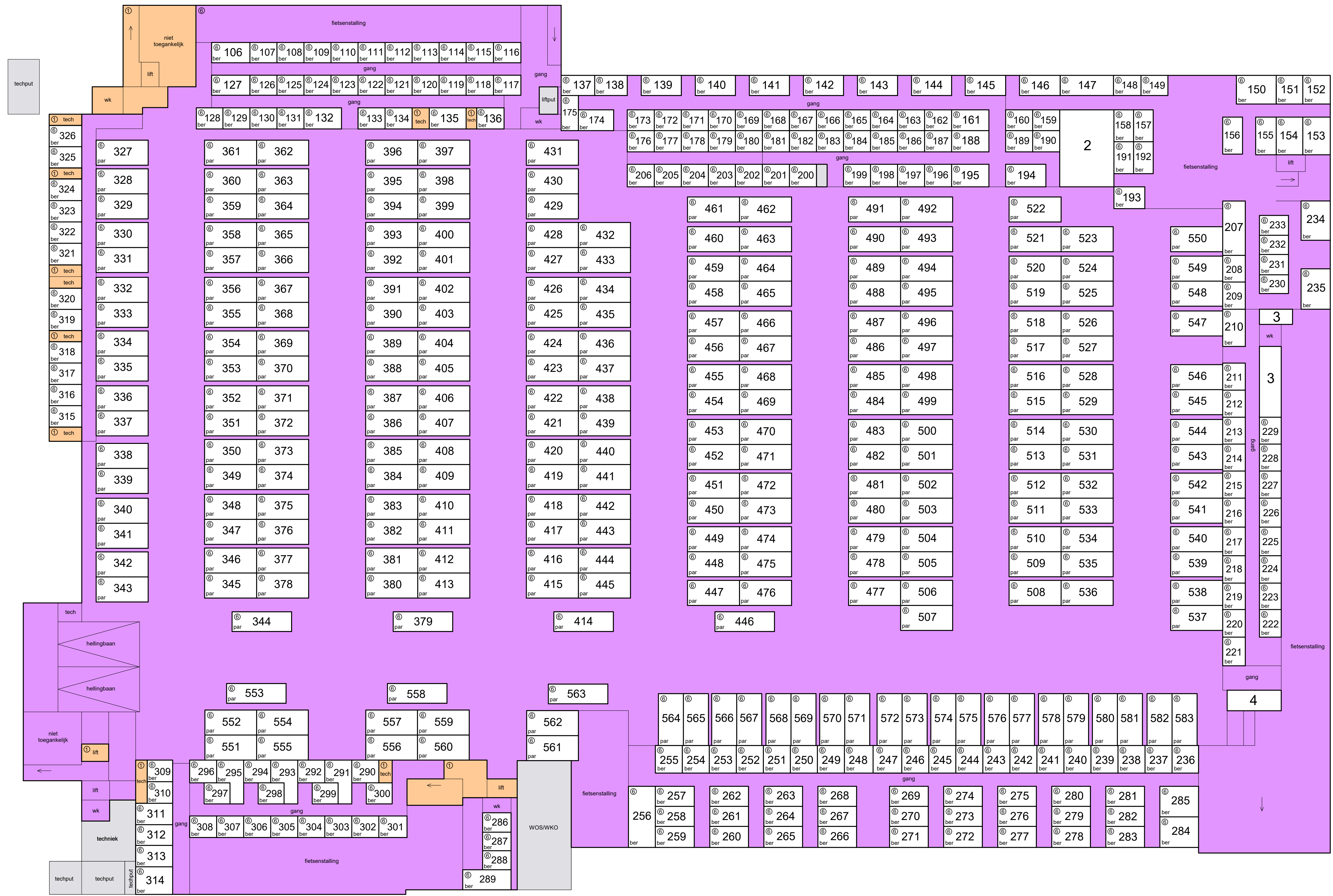
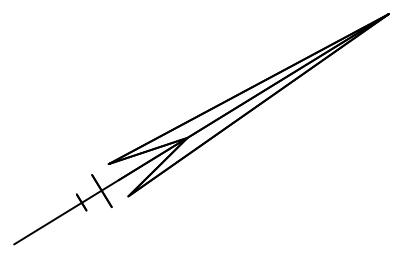
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de gereserveerde complexaanduiding blijft: 1395A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20230619100153.

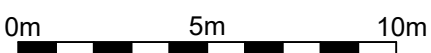
De bewaarder



- Schaal 1 : 200
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A6
- Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 1



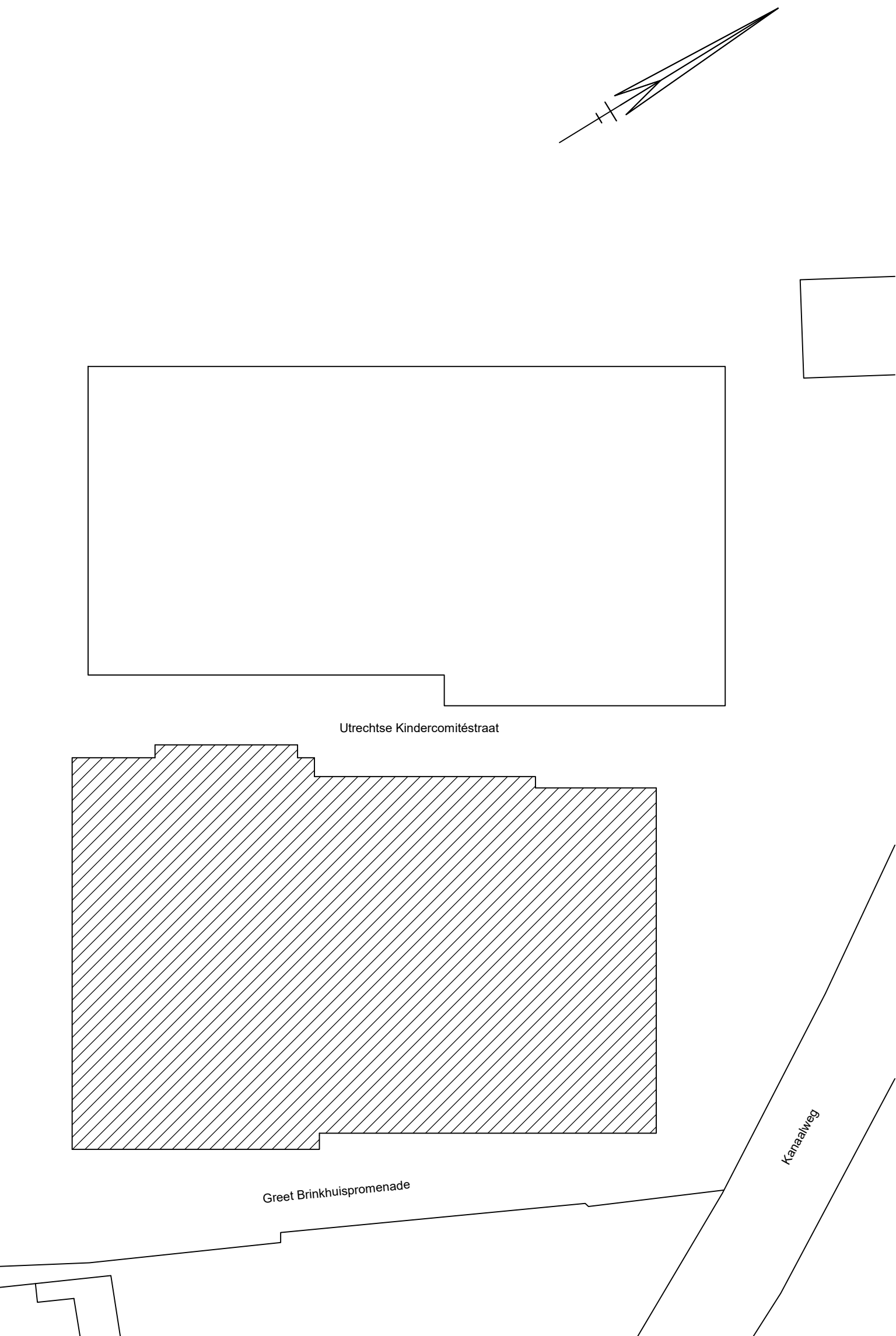
kelder



Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing  
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1  
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A6  
Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 2



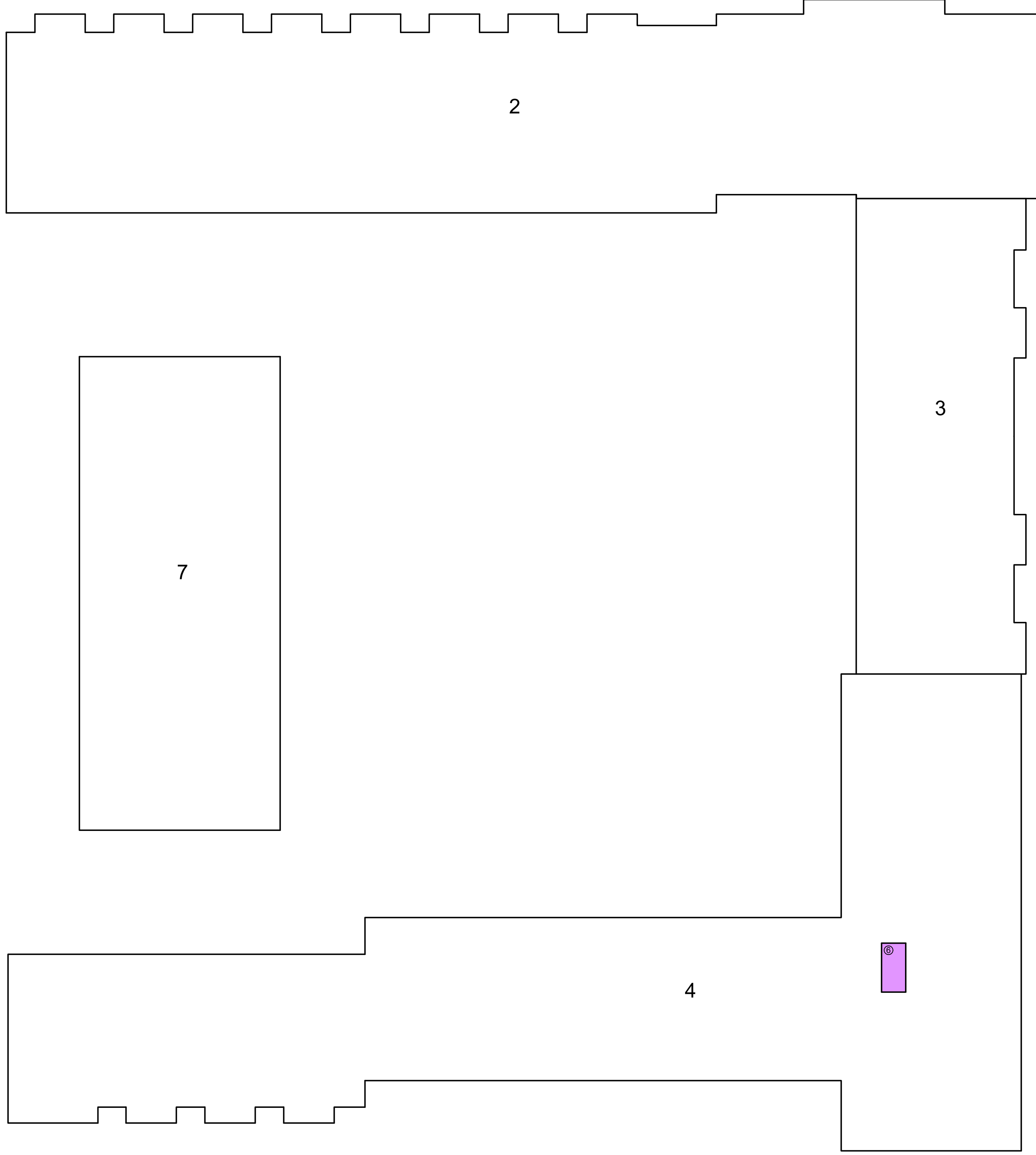
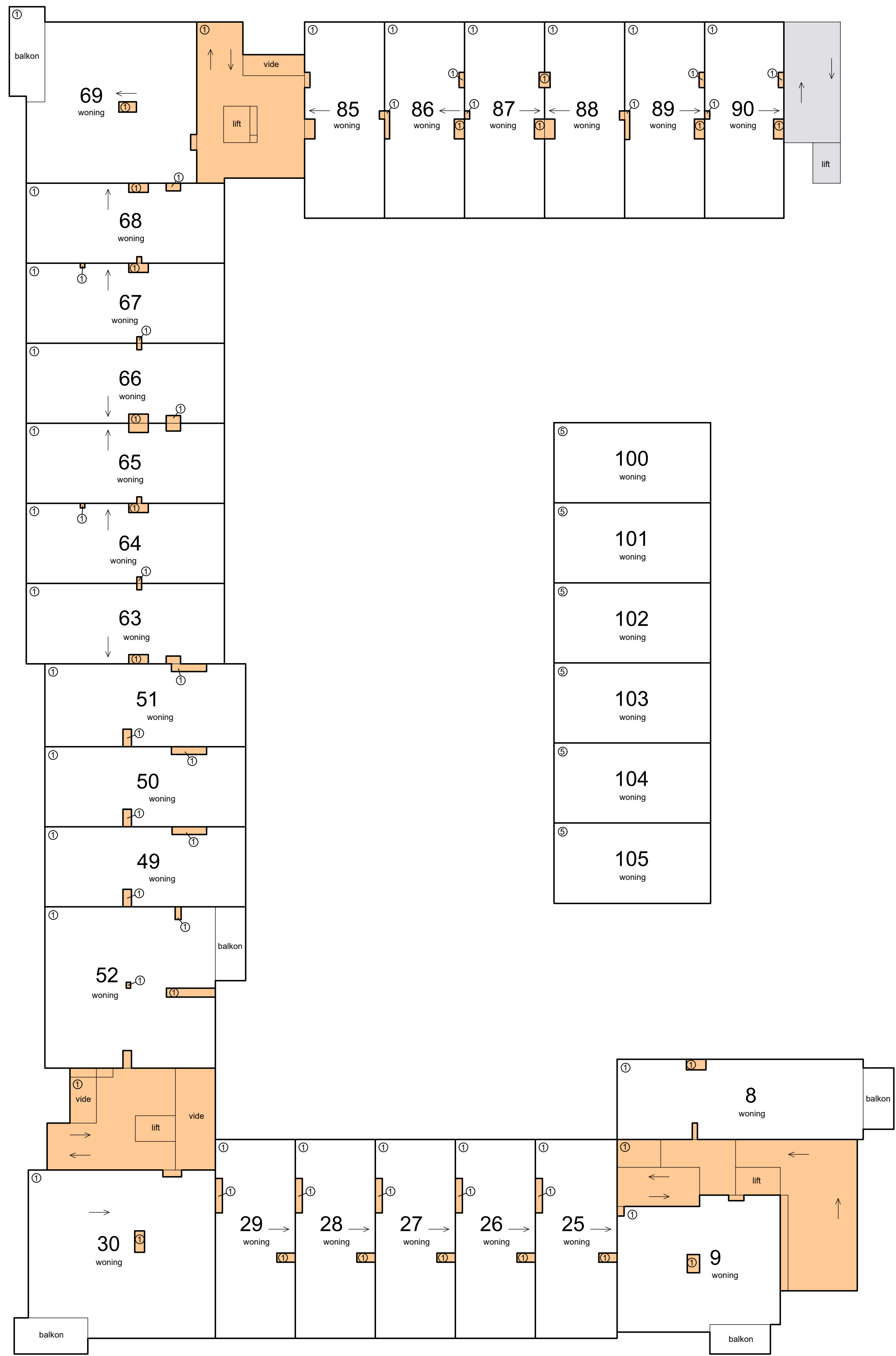
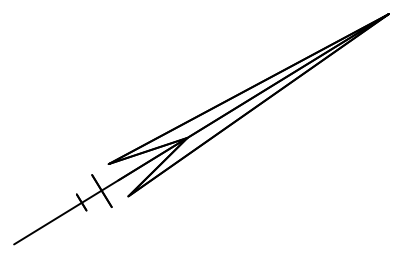
begane grond



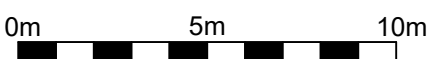
Situatie 1 : 1000 Utrecht R 1392

0m 5m 10m

- Schaal 1 : 200
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A6
- Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 3






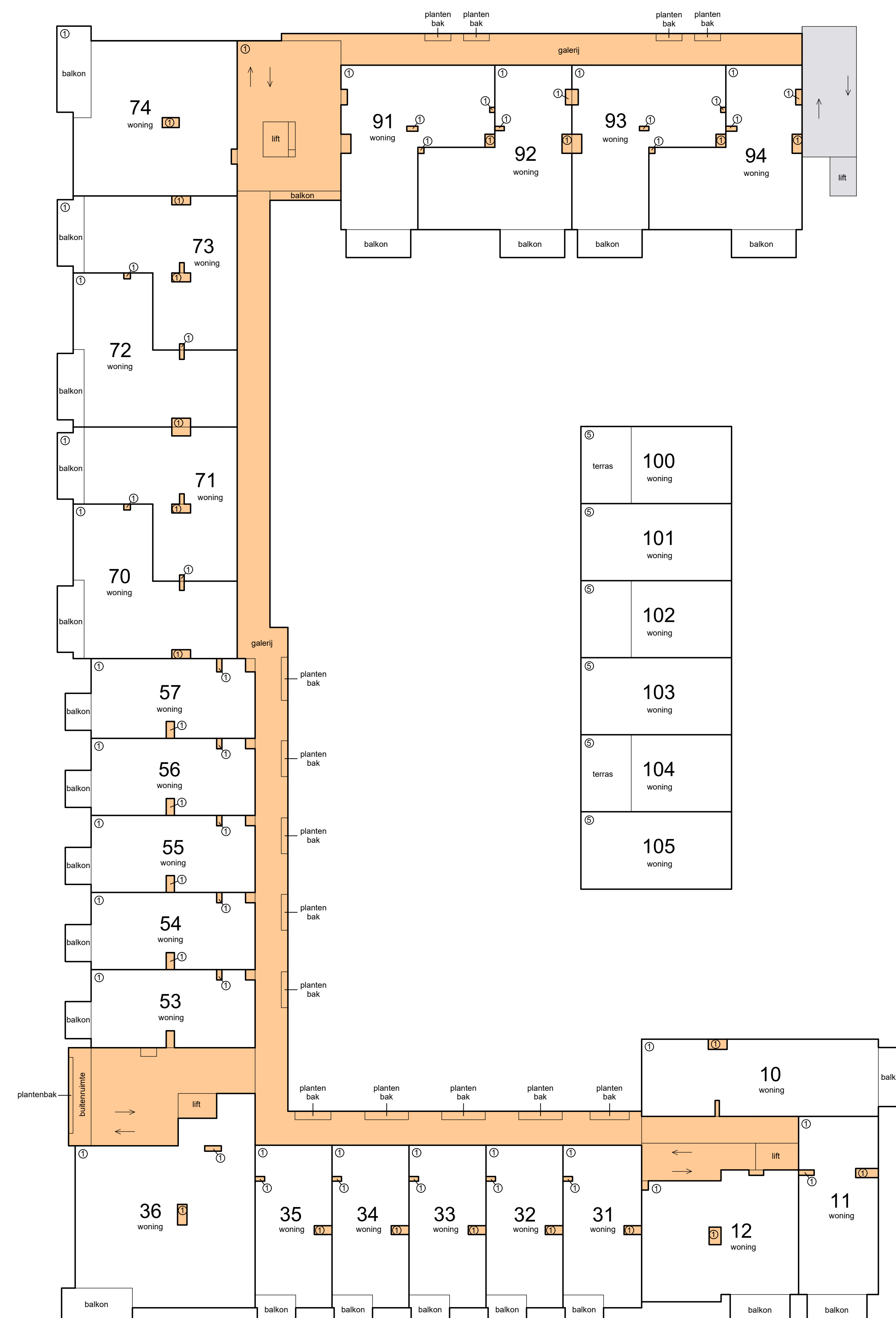
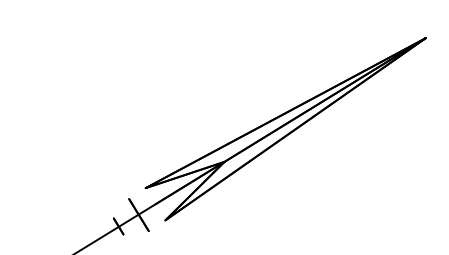
1e etage



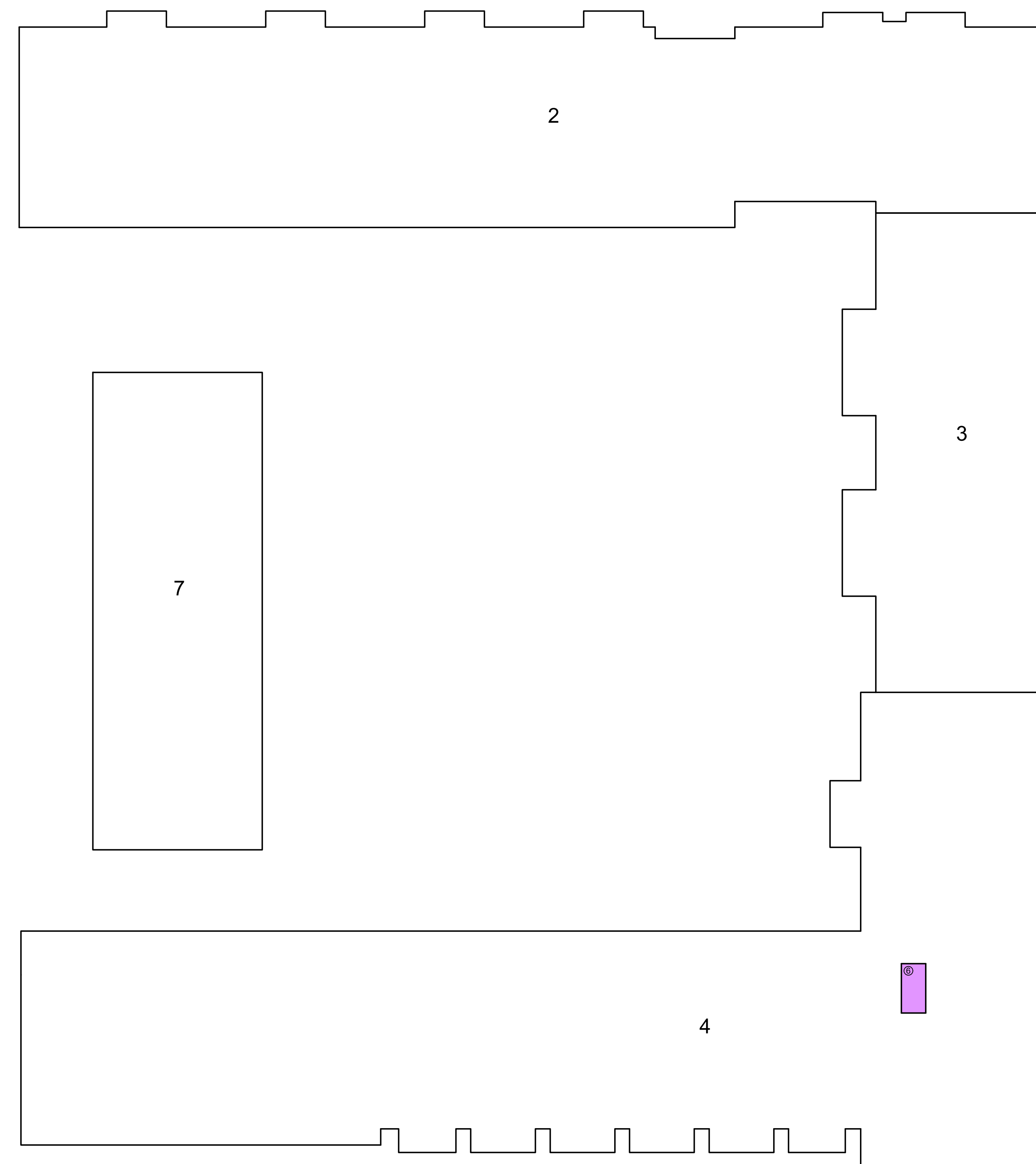


Schaal 1 : 200

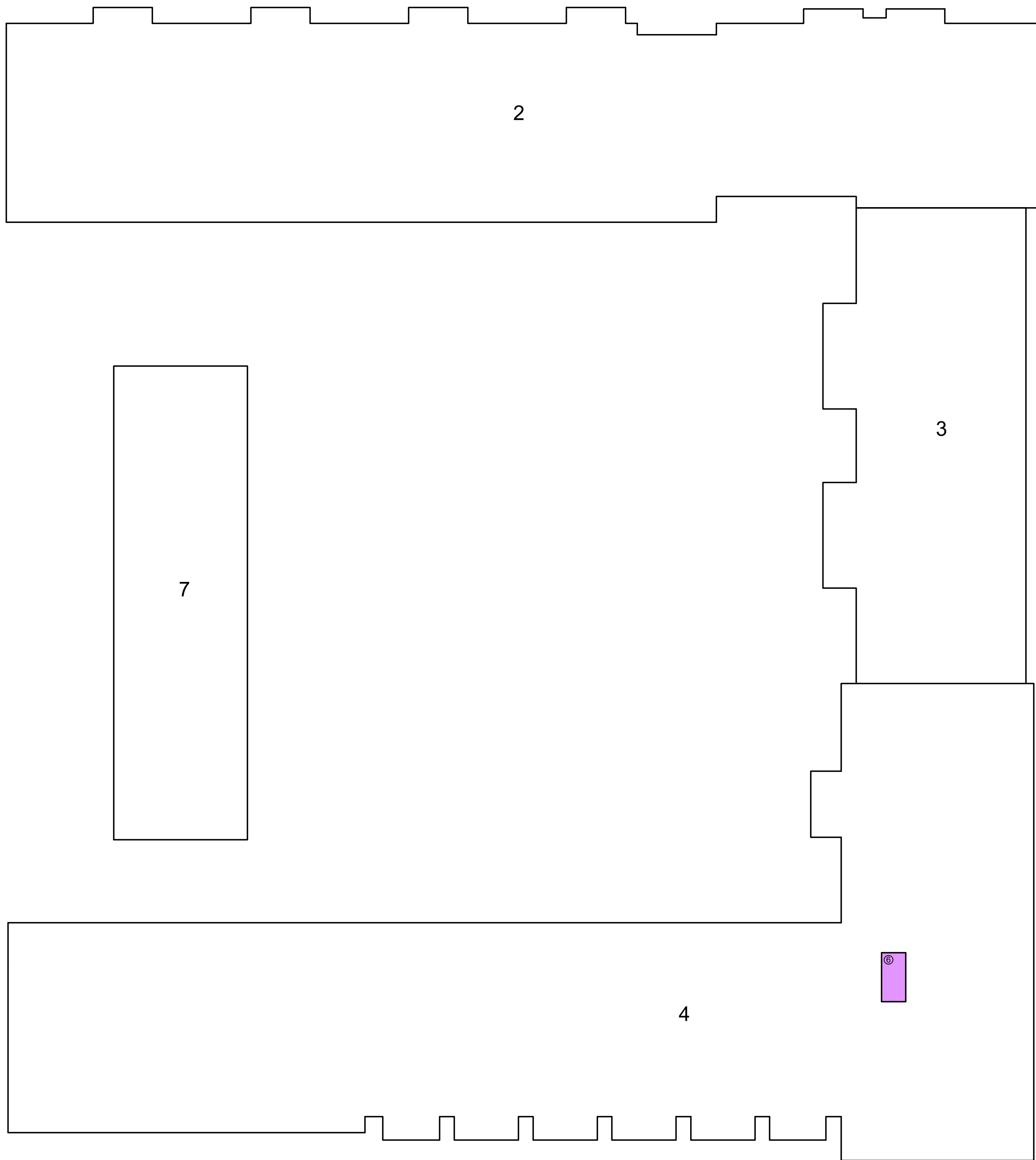
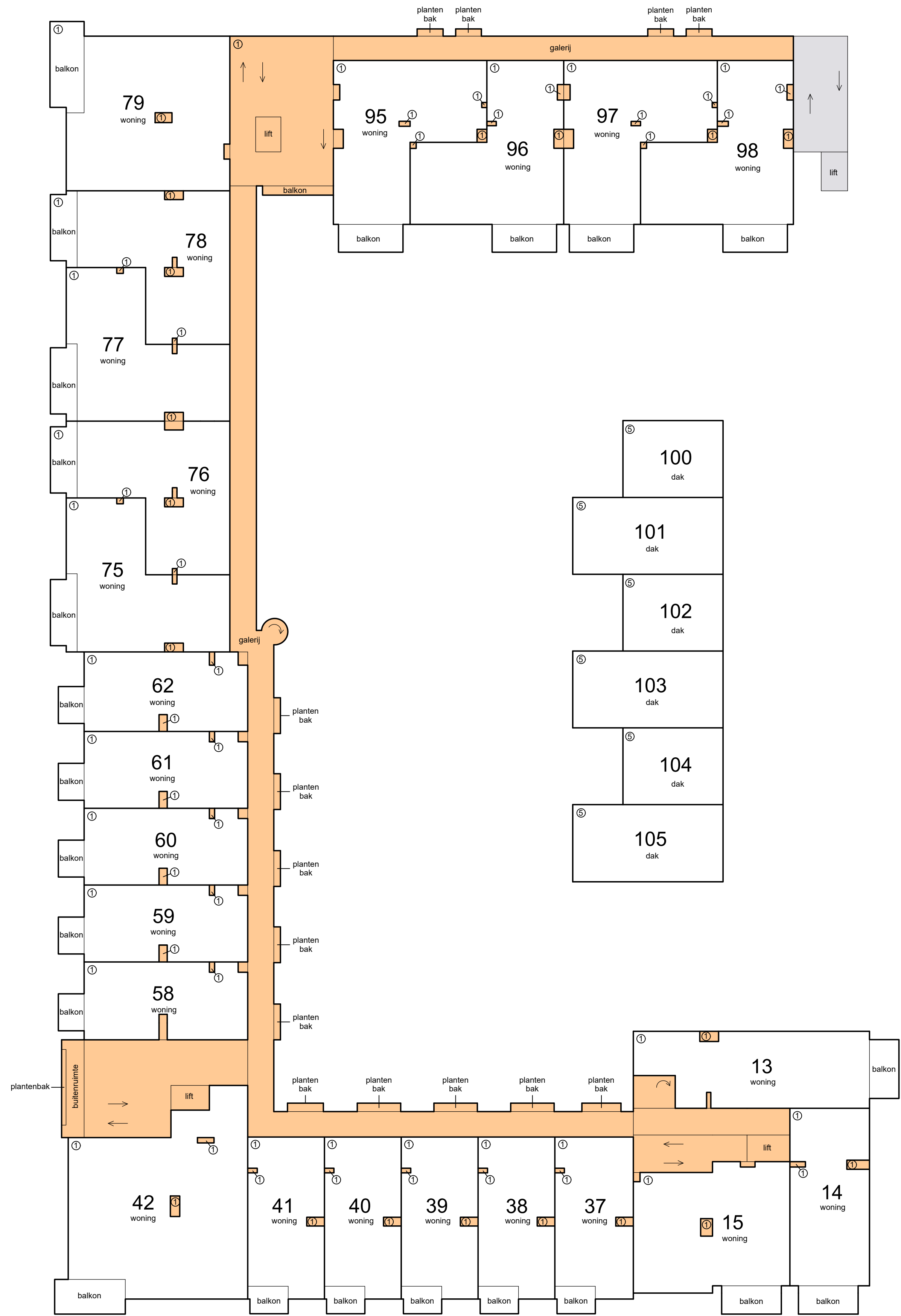
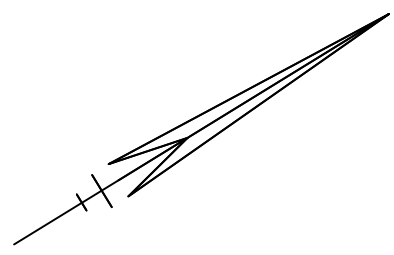
-  = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing  
 = Gemeenschappelijk ondersplitsing A1  
 = Gemeenschappelijk ondersplitsing A6  
 Tekening bestaat uit 10 bladen  
 Blad 4



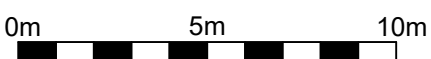
2e etage



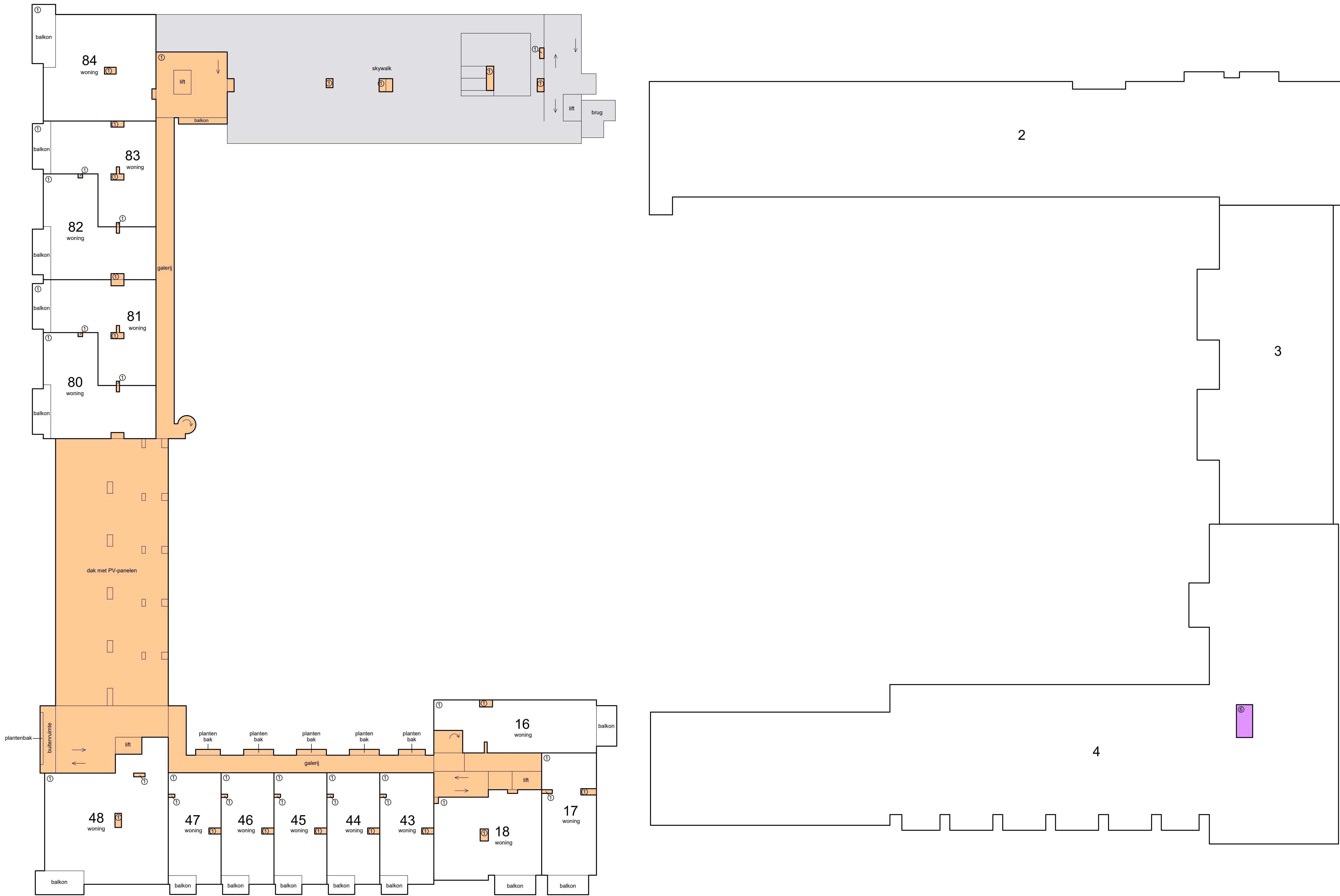
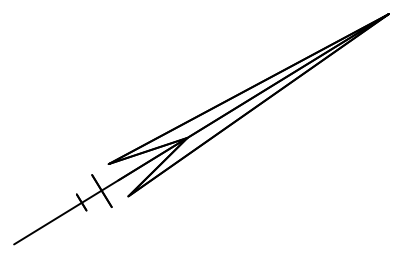
Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing  
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1  
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A6  
Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 5



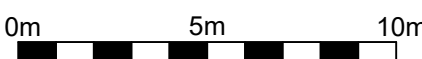
3e etage



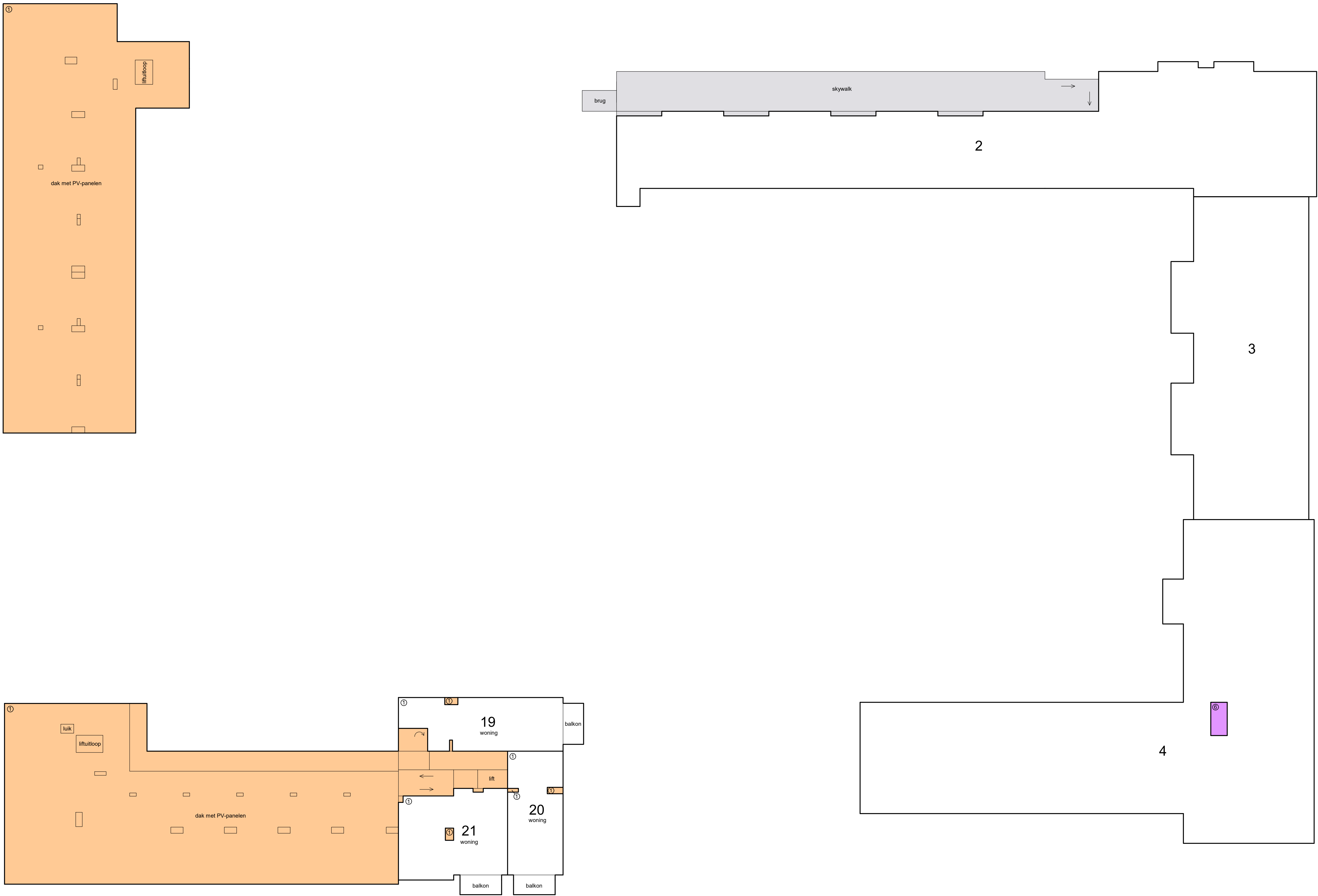
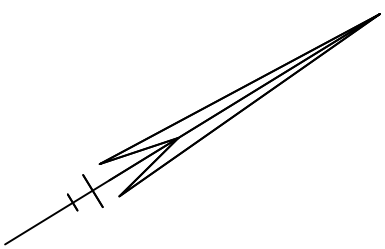
Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing  
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1  
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A6  
Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 6



4e etage

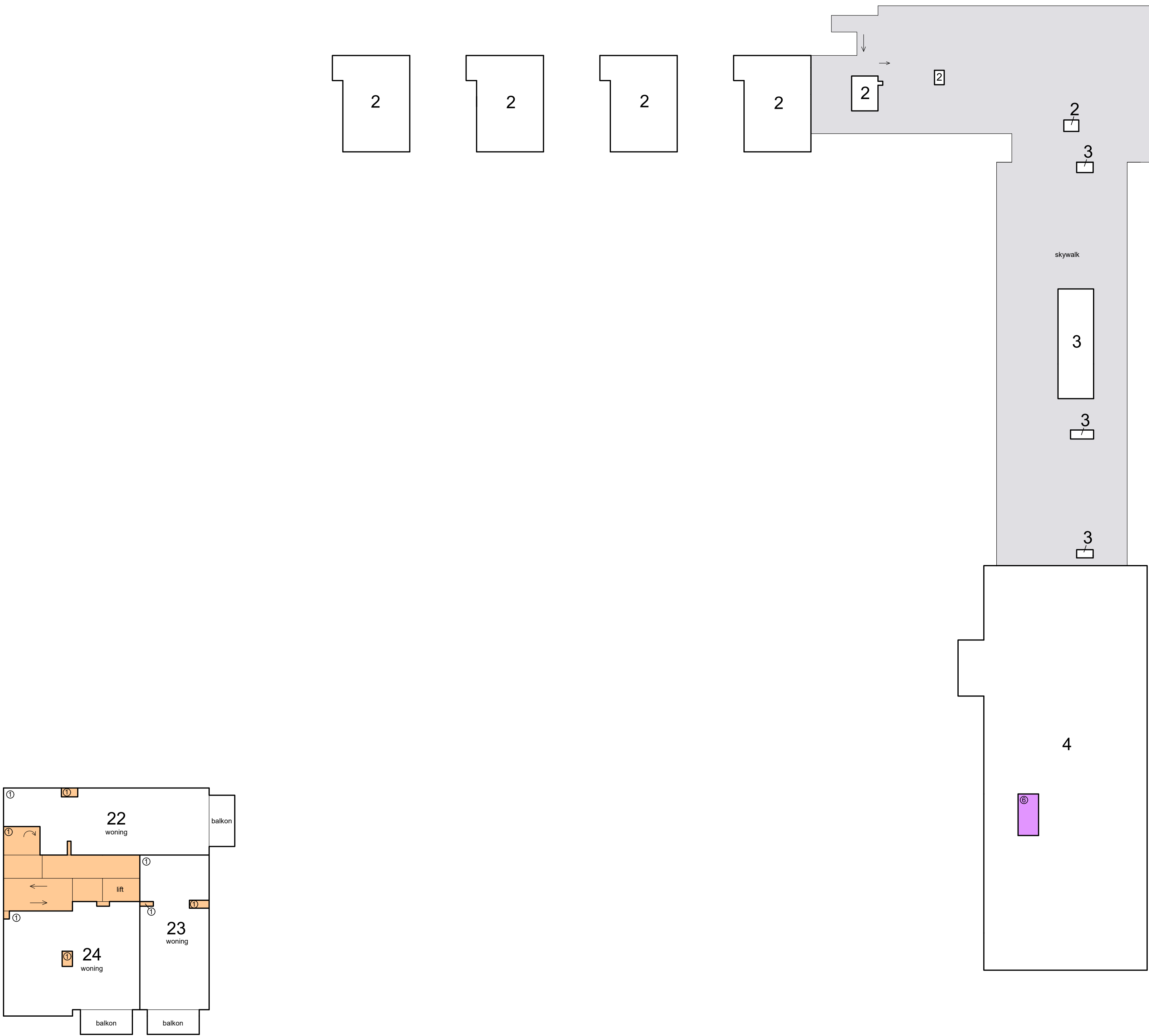
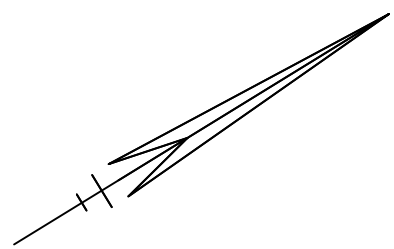


- Schaal 1 : 200
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A6
- Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 7



5e etage

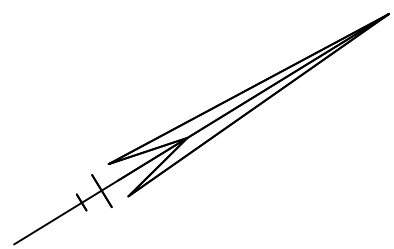
Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk hoofdsplitsing  
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A1  
= Gemeenschappelijk ondersplitsing A6  
Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 8



6e etage

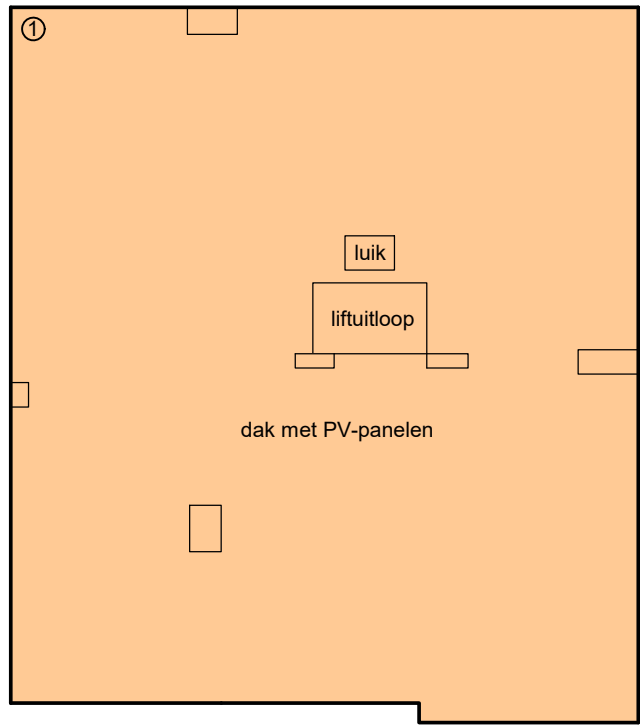


- Schaal 1 : 200
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A6
- Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 9

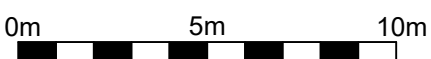


3

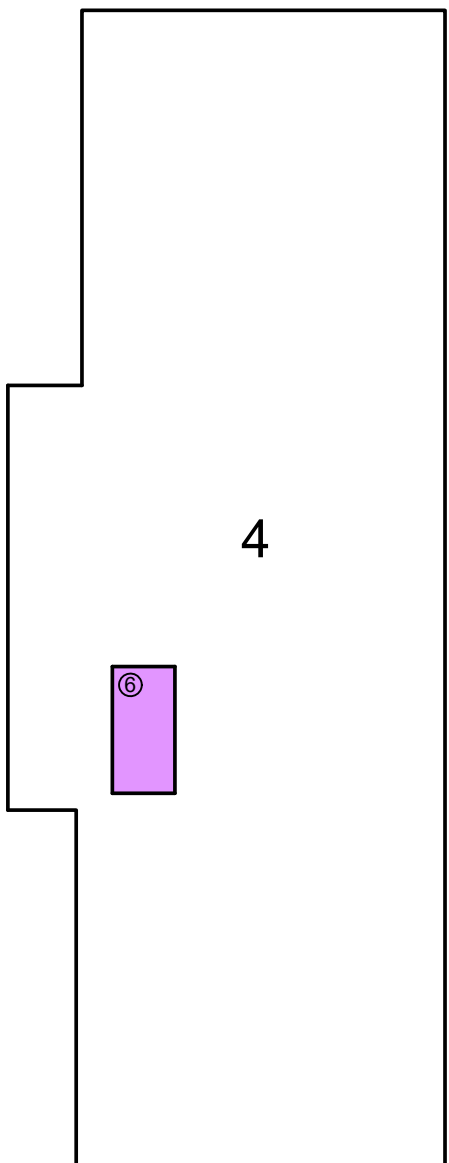
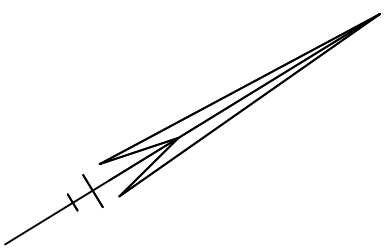
4



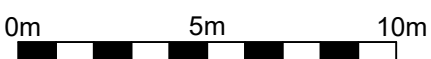
7e etage



- Schaal 1 : 200
- = Gemeenschappelijk hoofdsplitsing
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A1
  - = Gemeenschappelijk ondersplitsing A6
- Tekening bestaat uit 10 bladen  
Blad 10



8e etage



## **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

### **Definities**

1. Onder *aannemingsovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Verkrijger* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is, en in die overeenkomst benoemd is als de Verkrijger.
3. Onder *Ondernemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is, en in die overeenkomst benoemd is als de Ondernemer.
4. Onder *Notaris* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder *gebouw* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(en), waarvan de bouw of afbouw door de Verkrijger aan de Ondernemer is opgedragen en dat in de splitsing als bedoeld in de overwegingen van de aannemingsovereenkomst is (wordt) betrokken.
6. Onder *appartementsrecht(en)* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het / de in de overwegingen van de aannemingsovereenkomst genoemde en aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht(en).
7. Onder *privé-gedeelte* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat / die blijkens de akte bestemd is / zijn of wordt / worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
8. Onder *gemeenschappelijke gedeelten* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
9. Onder *gemeenschappelijke zaken* worden in deze Algemene Voorwaarden verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.

## **Omvang aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 1**

Alle delen van het gebouw worden geacht ingevolge de aannemingsovereenkomst tot stand te zijn gekomen.

## **Wijzigingen situatietekening**

### **Artikel 2**

1. Indien de Ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen Notaris deponeren en aan de Verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de Ondernemer nimmer het recht ontleen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van het / de appartementsrecht(en) vermindert, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de Verkrijger gerechtigd de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen.
4. Indien de Verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding respectievelijk ontbinding van de aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke periode nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk – in geval van ontbinding bij aangetekende brief – aan de Ondernemer mede te delen.

## **Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer**

### **Artikel 3**

De Ondernemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de Verkrijger van de onderhavige overeenkomst en eindigt bij de oplevering in de zin van deze Algemene Voorwaarden, die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde en / of kwaliteit en / of uiterlijk en / of aanzien en / of bruikbaarheid van het gebouw c.q. het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De Ondernemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijke periode kenbaar maken aan de Verkrijger.

## **Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger**

### **Artikel 4**

1. De Verkrijger kan, met inachtneming van artikel 8 lid 6 van deze Algemene Voorwaarden, de Ondernemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De Ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
  - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;

- b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen, waaraan het privé-gedeelte of het gebouw moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de Ondernemer binnen drie (3) weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de Verkrijger binnen één (1) week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart.  
De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de Verkrijger.
4. Het is de Verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden uit te voeren, dan na verkregen toestemming van de Ondernemer.

### **Doorberekening van loon- en prijsstijgingen**

#### **Artikel 5**

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen <sup>1)</sup>; in dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan verrekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

### **Wijzigingen en subsidieregeling**

#### **Artikel 6**

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 4 en 5 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom, voor rekening van de Verkrijger.

### **Risico tijdens de bouw en verzekering**

#### **Artikel 7**

1. Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de Ondernemer.  
De Ondernemer is verplicht het gebouw tot twee (2) maanden na de algemene oplevering en tot twee (2) maanden na het ontstaan van de Vereniging van Eigenaars genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris over te leggen.
2. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Ondernemer,

van personen voor welke hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

## **Aard aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 8**

1. De Ondernemer staat er voor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen c.q. zal overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de tekeningen en de technische omschrijving, die bij de overeenkomst behoren.
2. De verplichtingen van de Ondernemer voortkomend uit de met de Verkrijger aangegane aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de Verkrijger verplicht is in haar geheel na te komen.
3. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde, zoals dit in artikel 5:108 BW <sup>3)</sup> aan de appartementseigenaren is opgelegd.
4. De Verkrijger kan alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers de uitvoering van de aannemingsovereenkomst van de Ondernemer vorderen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
5. De Verkrijger zal alleen en zonder medewerking van medeverkrijgers de Ondernemer in het artikel 19 van deze Algemene Voorwaarden beschreven geval in gebreke kunnen stellen en de in dat artikel genoemde rechten kunnen uitoefenen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
6. De Verkrijger kan met inachtneming van artikel 4 van deze Algemene Voorwaarden alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers aan de Ondernemer opdracht geven om wijzigingen ten opzichte van de tekeningen en de technische omschrijving, behorende bij de overeenkomst, aan te brengen in het privé-gedeelte, tenzij die wijzigingen niet in overeenstemming zijn met de (ontwerp)akte van splitsing of nadeel toebrengen aan een ander gedeelte van het gebouw.

## **Aanleg en gebruik nutsleidingen**

### **Artikel 9**

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de Ondernemer medewerking verlenen aan dan wel gelegenheid geven tot het treffen en / of aanbrengen van voorzieningen voor elektrische energie, gas, water, riolering en telefoonaansluitingen en dergelijke door, dan wel op aanwijzing van, de al dan niet openbare nutsbedrijven. E.e.a. voor zover deze voorzieningen worden aangebracht.  
De Verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering, voor zover het aanbrengen van deze voorzieningen

tot de contractuele verantwoordelijkheid van de Ondernemer behoort uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, zijn in de aanneemsom begrepen.

3. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot het privé-gedeelte tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Ondernemer.
4. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten / zaken tot de dag van de algemene oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 7 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Ondernemer.

### **Controle op uitvoering**

#### **Artikel 10**

De Verkrijger en de Ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen het gebouw en de privé-gedeelten te inspecteren.

### **Werkbare werkdagen en oplevering**

#### **Artikel 11**

1. Werkdagen <sup>2)</sup> worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
2. Indien de Ondernemer niet binnen zes (6) maanden na de datum van de ondertekening van de aannemingsovereenkomst door de Verkrijger begonnen is met de bouw van het gebouw en ook niet binnen veertien (14) dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de Verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, is de Ondernemer vanaf de dag dat de Ondernemer had moeten beginnen tot aan de feitelijke dag van start bouw in de zin van dit lid een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag.
3. De Ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering van het privé-gedeelte wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum, waarop de Verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels voor dat privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden. De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan de Verkrijger worden medegedeeld.



5. Bij overschrijding van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, indien een door de Ondernemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de Ondernemer zonder ingebrekestelling tot aan de feitelijke dag van oplevering aan de Verkrijger een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd zijn van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag
6. Indien en zodra aanspraak wordt gemaakt op de in de leden 2 en / of 5 van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding, geldt nog het volgende:
  - wanneer de Verkrijger, onder overlegging van genoegzame bewijzen, aantoonst dat de door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de Verkrijger, indien en voor zover dit redelijk is, recht op aanvullende schadevergoeding;
  - op verlangen van de Ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de Verkrijger ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).
7. Onder datum algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars worden medegedeeld.

## Opschortingsrecht

### Artikel 12

1. De Verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW <sup>3)</sup> en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag, in plaats van aan de Ondernemer te betalen, in depot storten bij de Notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
  - a. indien de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte ten behoeve van de Verkrijger een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden aan de Verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de Ondernemer aan de Verkrijger;
  - b. indien de Ondernemer geen vervangende zekerheid stelt én er door de Verkrijger ten behoeve van de Ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de aannemingsovereenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) lid 3 van de aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de Ondernemer in 5% depot ten behoeve van de Verkrijger).



In deze gevallen is de Verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW <sup>3)</sup> de betaling van verdere bedragen aan de Ondernemer op te schorten.

3. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Ondernemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte, tenzij de Verkrijger van de in artikel 6:262 BW <sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Ondernemer voor zover de Verkrijger daarin toestemt, de Ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 van dit artikel bedoelde depotstorting of de door de Ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW <sup>3)</sup>. Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 3 van dit artikel, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
6. De Verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

### **Artikel 13**

Voor het geval de Ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a. van deze Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering van het privé-gedeelte, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- a. drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte, tenzij de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW <sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- b. de Verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- c. bij een uitspraak, die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Het opnemen van een vervalttermijn, waardoor de geldigheidsduur wordt beperkt op een andere wijze dan onder a. en / of b. en / of c. van dit artikel is beschreven, is niet toegestaan.

Indien niet aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan, mag de Notaris deze zekerheid niet als een aan het depot gelijkwaardige zekerheid accepteren.

### **Herstel tekortkomingen**

#### **Artikel 14**

1. De Ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 11 leden 4 en 7 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de respectievelijke data van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen, zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.

2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de Verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of toepassing van materialen door de Ondernemer.

## Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer

### Artikel 15

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Ondernemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden het gebouw c.q. de privé-gedeelten gedurende zes (6) maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Verkrijger binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de Ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de Ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 14 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de Ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw c.q. de privé-gedeelten,
  - a. tenzij er sprake is van een niet door de Ondernemer aan de Verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en / of tekeningen en / of eventuele staten van wijziging waardoor de Verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de Ondernemer verlangd kan worden heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding. De Verkrijger zal de tekortkoming binnen een redelijke periode na de ontdekking aan de Ondernemer mededelen;
  - b. tenzij het gebouw c.q. het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
  - c. tenzij het gebouw c.q. het privé-gedeelte op enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de Ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
  - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de Ondernemer ingevolge de SWK Garantie- en waarborgregeling.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b. aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw c.q. het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor haar bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de Verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig (20) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf (5) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.

7. Indien de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn verstrijkt
- tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de Ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
  - binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,
- is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier (4) maanden na de dag waarop de Ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

## **SWK Garantie- en waarborgregeling**

### **Artikel 16**

De Ondernemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw c.q. het privé-gedeelte onverkort al de uit de SWK Garantie- en waarborgregeling voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de Verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

## **Beëindiging en opzegging**

### **Artikel 17**

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van artikel 7:763 BW <sup>3)</sup> en / of artikel 7:764 BW <sup>3)</sup> is uitgesloten.

## **Ingebruikneming c.q. doorverkoop vóór oplevering**

### **Artikel 18**

- De Verkrijger is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de Ondernemer.  
Bij overtreding is de Verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de Ondernemer een vergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Ondernemer op aanvullende schadevergoeding indien en zodra de door de Ondernemer geleden schade aantoonbaar hoger is dan de vergoeding groot is.
- Voordat het privé-gedeelte aan de Verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de Ondernemer deze derde als Verkrijger aanvaardt en tussen de Verkrijger en derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW <sup>3)</sup>). Aan de in dit lid bedoelde toestemming van de Ondernemer kunnen door hem voorwaarden worden verbonden.

## **Ontbinding van de aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 19**

- Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de

andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden, bij aangetekende brief.

2. Indien de onder lid 1 van dit artikel de ontbinding van de aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

## **Bankgarantie**

### **Artikel 20**

Indien de Verkrijger, in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen, een schriftelijke bankgarantie jegens de Ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) lid 1 van de aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de Notaris ter hand te worden gesteld;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- c. afgegeven te zijn door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling;
- d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de Verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de Ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de Ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

### **NOTEN:**

- 1) Niet toegestaan in geval van overheidswege gesubsidieerde bouw.
- 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
- 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

#### Artikel 5:108 BW

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

#### Artikel 6:119 BW

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

#### Artikel 6:159 BW

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 6:262 BW



1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

#### Artikel 7:763 BW

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontleen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

#### Artikel 7:764 BW

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de aannemer over het gehele werk zou hebben gemaakt.

#### Artikel 7:768 BW

1. De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

**ALGEMENE TOELICHTING VOOR DE AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN EN BIJBEHORENDE ALGEMENE VOORWAARDEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2020.

**NAAM**

Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

**ALGEMEEN**

Onder het woord akte wordt uitsluitend de aannemingsovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de aannemingsovereenkomst, de Algemene Voorwaarden en deze toelichting.

De Ondernemer mag niet afwijken van de officiële tekst en volgorde van de artikelen van de modelovereenkomst.

Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld. Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de Ondernemer soms tevoren zijn gedaan. Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet.

Het is voor de Verkrijger van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I van de aannemingsovereenkomst – en de door de Ondernemer op te maken berekening van de hoogte van de eventuele subsidie die de Verkrijger mag verwachten, ter hand worden gesteld.

Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te paraferen.

**AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Het eventueel onder II.A. genoemde bedrag is het totaal van de al vervallen termijnen en is nader gespecificeerd in artikel 4 lid 3.

Het onder II.B genoemde bedrag is het totaal van de nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom. Het eventueel onder II.C genoemde bedrag is de som van de verschuldigde financieringsvergoeding over de bedragen van II.A.

**Artikel 1 Bedenktijd**

De aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van één (1) kalenderweek gaat in één (1) dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger ter hand is gesteld en loopt zeven (7) dagen later om 24.00 uur af.

De Verkrijger kan binnen één (1) week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de Verkrijger de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde ‘verzendtheorie’. Meestal zal dit de datum zijn waarop de Verkrijger de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief te laten plaatsvinden.

### **Artikel 2 Levering**

Het is de bedoeling dat het / de appartementsrecht(en) pas in eigendom aan de Verkrijger wordt / worden geleverd binnen zes (6) weken nadat vaststaat dat de Verkrijger de aannemingsovereenkomst niet meer kan ontbinden omdat hij (indien van toepassing):

- a. geen financiering krijgt; en / of
- b. geen huisvestingsvergunning krijgt, of de schriftelijke toezegging daartoe; en / of
- c. geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt.

### **Daarnaast dient de Verkrijger vóór de Levering in het bezit te zijn gesteld van het SWK waarborgcertificaat of een toezegging tot certificaatafgifte.**

Aan geen van de in artikel 2 van de aannemingsovereenkomst gestelde voorwaarden behoeft te worden voldaan wanneer de Levering geschiedt middels een zogenaamde ‘Groninger-akte’ (levering onder ontbindende voorwaarden met uitgestelde betaling).

De ontbindende en, indien van toepassing, de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst die ten tijde van de Levering nog als niet vervuld dan wel niet vervallen dienen te worden beschouwd, dienen alsdan als ontbindende voorwaarden in de akte van levering te zijn opgenomen.

### **Artikel 3 (B) Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

Indien een waarborgsom is voldaan, zal de Notaris in de regel voor een passende rentedragende bewaring zorgdragen.

Zoals uit dit artikel blijkt, mag de Ondernemer een zekerheid van de Verkrijger bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de Verkrijger.

De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De Verkrijger machtigt hiertoe de Notaris. Dit is het geval in de standaardsituatie dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die bij oplevering van het privé-gedeelte ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de Verkrijger).

Dit is alleen anders wanneer de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen vervangende zekerheid ten behoeve van de Verkrijger stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de Verkrijger.

Een eventuele door of namens de Verkrijger gestelde bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

### **Artikel 4 lid 1 Termijnen en betalingsregeling**



In dit artikel worden de grootte van de termijnen (gedeelten van de aanneemsom) en de tijdstippen van betaling van de aanneemsom ingevuld.

Dit is de termijnregeling van SWK. Behalve de 10% zekerheid als bedoeld in artikel 3 **zijn vooruitbetalingen niet toegestaan**. De facturen van de Ondernemer moeten derhalve – bij benadering – gelijke tred houden met de voortgang van de bouw en / of de waarde van het gebouwde. Dit wordt verzekerd via de termijnregeling van SWK.

De Verkrijger wordt geacht na te gaan of de werkzaamheden op grond waarvan de Ondernemer de Verkrijger een factuur heeft gezonden, ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd. In dit kader is het mogelijk om, uitsluitend in overleg en na voorafgaande afspraak met de Ondernemer, een bezoek aan de bouwplaats te brengen.

Het is echter niet mogelijk om op willekeurige momenten de bouwplaats te betreden. Dit in verband met de verantwoordelijkheid van de Ondernemer dan wel het uitvoerend bouwbedrijf voor de veiligheid van medewerkers en bezoekers op de bouwplaats alsmede het verhoogde risico van schade en letsel. In het geval dat een bezoek aan uw appartement niet tot de mogelijkheden behoort, kan door of namens de Ondernemer aangeleverd beeldmateriaal (film of foto) van uw appartement ook tot geldig bewijs strekken.

#### **Artikel 4 lid 5 Uitstelrente**

Op grond van deze bepaling heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling tot de Levering. In ruil hiervoor is de Verkrijger aan de Ondernemer een uitstelrente verschuldigd over vóór de Levering vervallen termijnbetalingen.

Het is van belang dat de Verkrijger **geén** termijnbetalingen verricht zolang de Levering van het appartementsrecht (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) nog niet heeft plaatsgevonden en nog niet in het bezit is gesteld van het SWK waarborgcertificaat of een toezegging tot afgifte daarvan.

Met name wanneer de Ondernemer onverhoopt vóór de Levering en vóór (toezegging tot) afgifte van het certificaat failliet gaat, loopt de Verkrijger in dit geval een groot financieel risico.

**Betalingen die door of namens de Verkrijger zijn verricht vóór (toezegging tot) afgifte van het SWK waarborgcertificaat en bovendien ook vóórdat de Levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de insolventiewaARBorg van de verzekeraar.**

Zie hiervoor het betreffende artikel in de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling.

#### **Artikel 4 lid 8 Betalingsregeling meer- en minderwerk**

Meer- en / of minderwerk moet schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

Bij opdracht van méér meerwerk dan minderwerk mag de Ondernemer aan de Verkrijger 25% van het gesaldeerde meer- en minderwerk factureren. Wanneer de Verkrijger méér minderwerk dan meerwerk is overeengekomen, zal verrekening daarvan bij de eerstvolgende termijn van de aanneemsom plaatsvinden.

Vaak wordt er, in geval van méér meerwerk dan minderwerk, gekozen om het resterende bedrag bij oplevering te factureren maar de Ondernemer mag de Verkrijger het resterende bedrag ook per meerwerkonderdeel factureren. Mits gereed uiteraard.

#### **Artikel 5 lid 1 Bouwtijd en start werkbare werkdagen**

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt:

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf



- c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt niet:

- a. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- d. het verrichten van (funderings)werkzaamheden ten behoeve van een bijgebouw;
- e. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- f. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- i. het bouwrijp maken van het terrein.

### **Artikel 7 leden 1, 2 en 3 Ontbindende voorwaarden**

De tekst van deze leden bepaalt dat de Verkrijger binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt:

1. een eventueel benodigde rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenhypotheek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie; en / of
2. een eventueel benodigde huisvestingsvergunning te verkrijgen. Als regel kan de Ondernemer de Verkrijger inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen ter zake van het verkrijgen van een huisvestingvergunning; en / of
3. de eventueel verlangde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen. Op 1 januari 1995 is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ingevoerd. Deze regeling stelt voor het hele land uniforme regels bij het garanderen van hypothecaire geldleningen.

Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

### **Artikel 7 lid 6 Verlopen hypotheekofferte**

De datum van de Levering (van het / de appartementsrecht(en)) en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De Verkrijger moet echter, indien benodigd, wel zijn financiering regelen. De situatie kan zich voordoen, dat het rentevoorstel niet (meer) gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van de Levering. Om problemen, die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de Verkrijger en de Ondernemer op te lossen, is lid 6 geschreven. Als het rentevoorstel verloopt vóór de definitieve datum van de Levering, is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast die is aangegeven in lid 1 (B), dan heeft de Verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

### **Artikel 9 Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat**

De Verkrijger doet er verstandig aan om te verifiëren of de Ondernemer inderdaad het SWK waarborgcertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 8 lid 2 genoemde termijn.

De Levering van het / de appartementsrecht(en) wordt in ieder geval uitgesteld, totdat zeker is dat het certificaat wordt verstrekt of, nog beter, al is afgegeven.

Zo nodig kan de Verkrijger het SWK waarborgcertificaat zelf aanvragen.

### **Artikel 13 Uitsluitingen**

Naast de verplichting om een gebouw te realiseren, kan de Ondernemer ook de verplichting hebben tot het verrichten van werkzaamheden of het aanbrengen van voorzieningen als in dit artikel bedoeld. Omdat al deze werkzaamheden / voorzieningen zich buiten het gebouw bevinden en niets van doen hebben met bouwtechnische kwaliteit van het gebouw, worden deze werkzaamheden / voorzieningen uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

### **Artikel 15 Opschortende voorwaarden**

Een overeenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden wil zeggen dat de overeenkomst op zich wel tot stand komt, maar, voor wat betreft de artikelen die worden benoemd in lid 2 van dit artikel, de verplichtingen pas ingaan nadat de opschortende voorwaarden vervuld zijn. Voor wat betreft een eventuele te behalen verkoopscore kan de Ondernemer deze na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van SWK als vervuld verklaren indien de verkoopscore niet behaald is maar alle overige opschortende voorwaarden wel vervuld zijn.

Wanneer binnen de in dit artikel gestelde termijn niet alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, wordt de overeenkomst van rechtswege geacht nimmer tot stand te zijn gekomen en zijn partijen niet meer aan elkaar gebonden.

Bij niet tijdige vervulling van de opschortende voorwaarden, kan de Ondernemer de Verkrijger een schriftelijk verlengingsvoorstel van de termijn van de opschortende voorwaarden doen. Indien de Verkrijger hiermee wenst in te stemmen, dan zal deze verlenging door beide partijen voor akkoord getekend moeten zijn vóórdát de oorspronkelijke termijn voorbij is, wil zij rechtskracht hebben.

### **Artikel 16 Geschillenbeslechting**

Alle geschillen op grond van de aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De Verkrijger heeft de keuze tussen een procedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen of bij de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure tegen de Verkrijger wil aanvangen moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel door de gewone rechter. De Ondernemer moet daarbij voor de reactie van de Verkrijger een termijn van ten minste één (1) maand in acht nemen. De Ondernemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de Verkrijger. Indien de Verkrijger geen tijdige keuze maakt, dan is de Ondernemer vrij om te kiezen voor de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter.

Voor verdere bijzonderheden over een procedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen op basis van het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, wordt verwezen naar de website <https://www.degeschillencommissie.nl/over-ons/commissies/garantiewoningen/>.

### **Ondertekening en dagtekening; termijnen**

Bij het ondertekenen moet de Verkrijger de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen. Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht.

Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt.

Artikel 7 geeft de periode aan waarbinnen de Verkrijger de financiering (hypotheek met eventuele Nationale Hypotheek Garantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen.

In artikel 8 en 9 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de Verkrijger ondertekende stuk door de Ondernemer ontvangen is.

Daarom is het van belang, dat de Verkrijger kan aantonen, dat de stukken zijn verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kan de Verkrijger van de Ondernemer of diens makelaar / verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

Afhankelijk van de inhoud van het artikel in de overeenkomst inzake opschortende voorwaarden, kan de situatie zich voordoen dat deze termijnen pas ingaan na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden.

### **Aparte handtekening voor de ontvangst van Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en SWK Garantie- en waarborgregeling**

Het is van belang om voor of bij het sluiten van de overeenkomst kennis te kunnen nemen van alle Algemene Voorwaarden, zoals de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten. Zij moeten aan de Verkrijger door de Ondernemer ter hand zijn gesteld.

De Verkrijger plaatst zijn handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als deze voorwaarden ook daadwerkelijk zijn ontvangen en in zijn bezit zijn.

Hetzelfde geldt voor de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling en deze Algemene Toelichting. Ook deze moet de Ondernemer uiterlijk bij de aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

### **Ontbinding van de overeenkomst**

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de Verkrijger de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden.

In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen. Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **Artikel 3 Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer**

De Ondernemer mag wijzigingen doorvoeren in het bouwplan mits deze aantoonbaar noodzakelijk zijn. Maar hoe noodzakelijk ook, de wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw c.q. het privé-gedeelte. Is de wijziging ofwel niet noodzakelijk ofwel doet afbreuk aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw c.q. het privé-gedeelte, zullen partijen in goed onderling overleg tot een vergelijk moeten zien te komen. Slechts wijzigingen die én noodzakelijk zijn én geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw c.q. het privé-gedeelte kunnen éézijdig aan de Verkrijger worden medegedeeld op de wijze zoals in dit artikel van de Algemene Voorwaarden is beschreven.

**Artikel 7 Risico tijdens de bouw en verzekering**

Zolang de Ondernemer het gebouw genoegzaam verzekert moet houden zal ten minste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn, alsmede het risico van de wettelijke aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw.

**Artikel 11 lid 2 Start bouw**

Nadat de Verkrijger de overeenkomst heeft getekend, moet met de bouw van het gebouw binnen zes (6) maanden daarna zijn begonnen.

Afhankelijk van de inhoud van het artikel in de overeenkomst inzake opschortende voorwaarden, kan de situatie zich voordoen dat deze termijn pas ingaat na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt:

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt niet:

- a. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- d. het verrichten van (funderings)werkzaamheden ten behoeve van een bijgebouw;
- e. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- f. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- i. het bouwrijp maken van het terrein.

**Artikel 11 leden 2, 5 en 6 Gefixeerde schadevergoeding en de mogelijkheid tot verrekening daarvan**

In relatie tot de leden 2, 5 en / of 6 kan voor de Verkrijger het recht ontstaan op een (gefixeerde) schadevergoeding. De vraag is daarbij of en, zo ja, wanneer deze (gefixeerde) schadevergoeding kan worden verrekend.

De overschrijding wordt uitgedrukt in kalenderdagen. Er wordt geen rekening gehouden met onwerkbare werkdagen, vakanties, etc.

Voor het aantal overschreden dagen waarover geen discussie bestaat, kan de (gefixeerde) schadevergoeding worden verrekend met de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Wanneer de Verkrijger bijvoorbeeld van mening is dat de Ondernemer vijftig (50) kalenderdagen te laat is met ofwel de start van de bouw ofwel met de oplevering van het privé-gedeelte en de Ondernemer vindt dat er 'slechts' sprake is van dertig (30) kalenderdagen overschrijding, dan bestaat er over dertig (30) kalenderdagen geen discussie en komen deze voor verrekening in aanmerking.

Voor de resterende twintig (20) dagen zal de Verkrijger, indien minnelijk overleg niet tot het voor hem gewenste resultaat leidt, een procedure moeten starten tegen de Ondernemer.

### **Artikel 11 leden 4 en 7 Oplevering, artikel 14 Herstel tekortkomingen en artikel 15 Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer**

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure van het gebouw en het privé-gedeelte beschreven en de aansprakelijkheid van de Ondernemer na de oplevering.

Op het moment dat de Verkrijger de sleutels van het appartement in ontvangst neemt gaan in principe alle risico's op hem over.

De oplevering is tevens belangrijk, omdat de Verkrijger en de Ondernemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan het appartement. Het is daarom van groot belang dat het appartement zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de Ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling.

De Ondernemer dient de bij de oplevering van het gebouw c.q. het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie (3) maanden na oplevering te herstellen.

Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van zes (6) maanden te lopen. Deze garantie is ruim gesteld en omvat alle tekortkomingen die in de onderhoudsperiode door de Verkrijger worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de Ondernemer te melden.

Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van zes (6) maanden is de Ondernemer – behoudens de in artikel 15 lid 2 genoemde gevallen – niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over 'tekortkomingen' wordt bedoeld op alle gevallen waarbij de Ondernemer in enig opzicht zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst niet (waaronder ook: niet tijdig, volledig of behoorlijk) nakomt. Het gaat daarbij zowel om gebreken als om ontbrekende zaken, verkeerde leveringen, andere uitvoering etc.

### **Artikel 12 en 13 Opschortingsrecht**

De Verkrijger heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van het privé-gedeelte de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten, in plaats van aan de Ondernemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt, dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de Notaris over te maken.

Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten) heeft de Verkrijger niet in het geval dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van het privé-gedeelte en waarvan een kopie door de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger wordt gestuurd. De Notaris controleert of de bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De Notaris bewaart de originele bankgarantie.

Hetzelfde geldt voor het geval de Ondernemer geen bankgarantie stelt en de Verkrijger bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de Ondernemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de Verkrijger. De Verkrijger behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor de nakoming door de Ondernemer van zijn verplichtingen jegens de Verkrijger ten aanzien van de bij de oplevering van het



privé-gedeelte en / of binnen drie (3) maanden daarna aan het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen.

In plaats van het depot mag de Ondernemer ook een bankgarantie stellen. Als de Ondernemer een bankgarantie stelt moet de Notaris het depot aan de Ondernemer uitbetalen.

Aan het einde van de drie (3) maanden termijn valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer, tenzij de Verkrijger vóór het verstrijken van de drie (3) maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na drie (3) maanden na oplevering van het privé-gedeelte (nog) tekortkomingen bestaan. De Verkrijger dient aan de Notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de Ondernemer. Deze vervalt na drie (3) maanden na oplevering van het privé-gedeelte, tenzij de Verkrijger schriftelijk aan de Notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog tekortkomingen aan het privé-gedeelte zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding dient te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie.

In lid 5 van artikel 12 is geregeld dat de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat drie (3) maanden na oplevering van het privé-gedeelte zijn verstreken. Dit is het geval wanneer er geen redenen meer zijn die de opschorting rechtvaardigen, maar de Verkrijger weigert om het depot of de bankgarantie te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de Verkrijger na drie (3) maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De Verkrijger mag het depot of de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter of de gewone rechter. De Verkrijger zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter of de gewone rechter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van drie (3) maanden de Verkrijger het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.



# GARANTIETERMIJNEN EN GARANTIE-UITSLUITINGEN

Deze module maakt deel uit van het in de toepasselijke SWK regeling bedoelde Garantiesupplement.

Voor de definitie van 'huis', 'gebouw', 'gemeenschappelijke gedeelten' en 'privégedeelten' wordt verwezen naar de officiële tekst van de toepasselijke SWK regeling. Waar in deze Module geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de bepalingen voor zowel huizen als voor privé-gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van gebouwen.

Voor de definitie van 'Bouwbesluit' wordt verwezen naar de officiële tekst van de toepasselijke SWK regeling. Waar in deze Module geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van het Bouwbesluit <sup>1)</sup>.

## Artikel 1 SWK Garantietermijnen

- 1.1 Met uitzondering van de in dit artikel onder 1.3 vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn 6 jaar, ingaande 3 maanden na oplevering.
- 1.2 In het geval er zich ernstige gebreken voordoen geldt een garantietermijn van 10 jaar. Een gebrek is slechts als ernstig aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het huis, het privégedeelte en/of het gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
- 1.3 De duur van de garantie is voor de volgende punten beperkt tot de erbij genoemde termijn:
  1. voor rieten dakbedekkingen tot 2 jaar;
  2. voor de opbouw van groene daken tot 2 jaar;
  3. tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is tot 1 jaar welke termijn ingaat 1 jaar na ingang van de garantietermijn;
  4. voor het schilderwerk (inclusief keimwerk) tot 1 jaar na ingang van de garantie-termijn c.q. 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk;
  5. voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen, postkasten en soortgelijke materialen in het huis/het privégedeelte tot 1 jaar;
  6. voor de buitenriolering (in de regel vanaf 50 cm buiten de gevel; bepalend is de NEN 3215) tot 2 jaar;
  7. voor liftinstallaties en gevelonderhoudinstallaties tot 2 jaar;
  8. voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie tot 6 maanden;
  9. voor hydrofoor-, gas-, water- (inclusief kranen), elektra- en rookmeldinstallaties inclusief leidingwerk en tappunten tot 2 jaar;
  10. voor aanrechtbladen in het huis/het privégedeelte tot 1 jaar;
  11. voor de verwarmingsinstallatie (zie artikel 1.1 van Module II) en tapwaterinstallaties (zie artikel 1.2 van Module II) inclusief leidingwerk en tappunten tot 2 jaar;
  12. voor douche-warmte-terug-win-installaties tot 2 jaar;
  13. voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing tot 2 jaar;
  14. met betrekking tot het in het huis/het privégedeelte maximaal toelaatbare geluid-niveau van installaties tot 2 jaar;
  15. voor overmatige opwarming <sup>2)</sup> in de zomer van het verblijfsgebied/de verblijfs-ruimte in het huis/het privégedeelte tot 2 jaar;

16. voor zonwering <sup>3)</sup> tot 2 jaar;
17. voor de meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk tot 6 maanden;
18. voor sanitair tot 1 jaar;
19. voor de hechting van behang in het huis/het privégedeelte tot 1 jaar;
20. voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben en behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten c.q. zaken tot 2 jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 2 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 1.3.3 en 1.3.17;
21. voor garagedeuren, -afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
22. voor gepoedercoate afwerklagen op garagedeuren, -afsluitbomen, -toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken, behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
23. voor zonnecollectoren, PV panelen en omvormers tot 2 jaar;
24. voor droge blusleidingen tot 2 jaar;
25. voor warmtepompen inclusief individueel bronsysteem voor één huis c.q. één gebouw met bodemwisselaar(s) c.q. open bron tot 2 jaar.

## **Artikel 2 Uitsluitingen van SWK garantie**

- 2.1 Door de gemeente en/of overige overheden verleende vrijstellingen van en ontheffingen op enig voorschrift van het Bouwbesluit <sup>1)</sup> dan wel enig ander voorschrift zijn eveneens van toepassing op de SWK garantie.

Voorts vallen buiten de SWK garantie:

- 2.2. Afdeling 3.9 (Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling) behoudens schadelijke stoffen afkomstig uit toegepaste bouwmaterialen, Afdeling 6.9 (Aanvullende regels tunnelveiligheid, nieuwbouw en bestaande bouw), Hoofdstuk 7 (Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen) en Hoofdstuk 8 (Bouw- en sloopwerkzaamheden) van het Bouwbesluit 2012;
- 2.3 gemeenschappelijke en centrale antenne-inrichtingen;
- 2.4.1 dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis zijn gesitueerd;
- 2.4.2 dakbedekking van alle opstallen bij een gebouw die niet zelf één geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde privégedeelte(n) is (zijn) opgenomen.
- 2.5 krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen;
- 2.6 scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie;
- 2.7 alle voorzieningen die niet constructief zijn verbonden met het huis, het gebouw, de berging(en), de garage(s) en/of de carport(s) <sup>4)</sup>, met uitzondering van individuele bronsystemen;
- 2.8 inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge deze normen is vereist en/of voor zover niet elders in deze normen ter zake een garantie wordt vereist;
- 2.9 scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden;
- 2.10 behangwerk, voor zover niet anders bepaald;
- 2.11 normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen;
- 2.12 tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie;
- 2.13 condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
- 2.14 kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van



- 10 mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken;
- 2.15 gebreken aan enkel- en isolatieglas inclusief de isolerende werking met uitzondering van gebreken veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
- 2.16 aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tocht-strippen en/of -borstels, brievenbussen, postkasten en soortgelijke materialen anders dan in het huis c.q. het privégedeelte;
- 2.17 schade die het gevolg zijn van:
- a. brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmede is gelijkgesteld bliksem-inslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
  - b. atoomkernreacties;
  - c. overstroming en/of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
  - d. molest <sup>5)</sup>;
  - e. aardbeving of vulkanische uitbarsting;
  - f. stuifsnieuw;
  - g. storm <sup>6)</sup>;
  - h. reeds in het oorspronkelijk te transformeren c.q. te renoveren object aanwezige asbest <sup>7)</sup>;
- 2.18 gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2.19 gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt;
- 2.20 gebreken aan materialen, constructies en indeling van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schade die daarvan, en/of van de werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn;
- 2.21 esthetische kwesties;
- 2.22 geschillen op grond van de overeenkomst (hieronder worden bijvoorbeeld verstaan geschillen met betrekking tot de termijnregeling, bouwtijd, 5% regeling, perceelgrootte, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging en leveringsgeschillen);
- 2.23 (mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn genoteerd;
- 2.24 immateriële schade;
- 2.25 collectieve bronsystemen voor meerdere huizen c.q. meerdere gebouwen alsmede bronsystemen in eigendom van een energieleverancier;
- 2.26 begroeiing op of aan het huis/het privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten.

### Noten

- 1) Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid ([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)).
- 2) Indien aanvullende garantievoorwaarden inzake temperatuuroverschrijding van toepassing zijn.
- 3) Tot aan een maximale windsnelheid van 8 m/s.
- 4) Onder carport wordt verstaan een op zichzelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde bouwkundige constructie zonder wanden dan wel een constructief aan een huis en/of garage verbonden afdak, beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.
- 5) Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponneerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.
- 6) Onder storm wordt verstaan wind met een snelheid (uurgemiddelde) van meer dan 17 m/s.
- 7) Niet van toepassing bij nieuwbouw.

# AANVULLENDE GARANTIE-VOORWAARDEN<sup>1)</sup>

Deze module maakt deel uit van het in de toepasselijke SWK regeling bedoelde Garantiesupplement.

Eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, ventilatie en installatiegeluid.

## Artikel 1 Verwarmingsinstallatie

1.1 De verwarmingsinstallatie <sup>2)</sup>, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters -met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen- voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a. Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de ondernemer een verwarmingselement/inblaasrooster is aangebracht <sup>3)</sup>, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, tenminste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte:	22°C
verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keukens:	22°C
verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop:	18°C
zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop:	18°C
toiletteruimte:	18°C
douche- en/of badruimte:	22°C
in pandige bergruimte:	15°C

- b. Ruimten, waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, verwarmingsinstallaties en sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5 °C) te zijn.  
Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een z.g. thermolint).
- c. De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51 <sup>4)</sup> -"Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen". Gerekend dient te worden met een toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51, die is gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging/bedrijfsbeperking en een opwarmtijd van 2 uur <sup>5)</sup>.
- d. Bij het toepassen van een warmtepomp met een individueel bronsysteem voor één huis c.q. één gebouw dient deze te voldoen aan de wettelijke ondergrens (Algemene Maatregel van Bestuur Bodemenergie) van -3 °C (dit is de minimale uitgaande mediumtemperatuur uit de warmtepomp).

Het bronontwerp dient berekend te worden volgens een EED berekening (Earth Energy Designer). De verwarmingsenergie voor individuele woninginstallaties wordt berekend met het verwarmingsvermogen, bepaald volgens ISSO 72, vermenigvuldigd met 1.250 vollasturen. De warmte voor tapwaterverwarming is ten minste 1,7 MWh. Bij toepassing van koeling mag een vermogen van 15 W/m<sup>2</sup> gedurende 750 uur worden gehanteerd. Het uitgangspunt voor de berekening is dat de broninstallatie deze temperatuur na 25 jaar bereikt, bij piekvrage van ten minste 24 uur gebaseerd op het condensorvermogen.

1.2

**Tapwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte:**

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen) <sup>6)</sup> dient per afzonderlijk tappunt voor zover aangebracht, te voldoen aan het volgende:

- a. Warmwatertemperatuur minimaal 55°C (60°C) <sup>7)</sup>, te bereiken binnen 120 seconden.
- b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- c. De absolute minimumwaarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut en de minimumwaarde bij de vereiste 55°C, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik <sup>8)</sup> van de tappunten ten minste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Product
bad	5	6,4	350
douche	2,5	3,2	175
wastafel	2,5	3,2	175
aanrecht	2,5	3,2	175

**Meting wachttijd warm tapwater**

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C. Voor warmwateraansluitingen voor (vaat)wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- Meten bij tenminste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel in artikel 1.2, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van tenminste 100 kPa.
  - Warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006 <sup>7)</sup> gerealiseerd kan worden.
  - Meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
  - Meting uitvoeren nadat er tenminste 30 minuten geen warm water getapt is.
  - Meting uitvoeren bij een, op ontwerp temperatuur verwarmde woning.
  - Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
  - Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.
- d. Bij het toepassen van een warmwatervoorraadboiler dient de inhoud te voldoen aan de in de onderstaande tabel vermelde hoeveelheid bij een warmwatertemperatuur van 55 °C.

Aantal personen	Bruto inhoud boiler (in liters)					
	Geen douche wtw		Met douche-goot wtw		Met douche-pijp wtw	
	douche	bad	douche	bad	douche	bad
1 en 2	107	162	82	150	66	142
3	148	203	111	179	87	162
4	171	226	128	193	99	175
5	198	254	149	214	116	192
6	226	281	170	235	134	209
extra per persoon meer	27	27	21	21	17	17

**De inhouden zijn gebaseerd op:**

- Dagelijks te behalen temperatuur van 55°C.
- Wanneer een voorraadvat wordt ingesteld op een andere temperatuur moeten bovenstaande waarden worden gecorrigeerd, rekening houdend met 10 graden koudwateraanvoer.  
Bij een instelling van bijv. 60 graden geldt dan een correctiefactor van  $(55-10)/(60-10)=0,9$
- Een nuttige inhoud van de boiler van 80%.  
In het geval er door de leverancier een hogere nuttige inhoud dan 80% wordt geclaimd, dient deze door een genormeerde bepaling te worden aangetoond.  
De nuttige inhoud wordt in dit geval bepaald door een aaneensluitende tapping uit te voeren met een mengtemperatuur van 40°C, bij een koud watertemperatuur van 10°C en een minimale taphoeveelheid van 5 ltr/min. Door de getapte hoeveelheid boven de 40°C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55°C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening nuttige inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in de tabel.
- Het aantal personen gelijkstellen aan het aantal slaapvertrekken in de woning +1.
- Uitgangspunt voor de tabel is een opwarmtijd van de boiler tussen de 1 en 8 uur (ofwel de dagvoorraad). Voor elke minuut dat het opladen korter dan 1 uur duurt, mag de inhoud van de boiler eenmalig 1% kleiner worden. Als oplaadtijd moet het opwarmen van 10°C naar 55°C worden gehanteerd (bij WP excl. elektrisch element).
- De opwarmtijd is maximaal 8 uur tot 55°C.
- Bij een opwarmtijd langer dan 8 uur moet de inhoud van de boiler 50% groter zijn.

**Toelichting op de uitgangspunten:**

- De inhouden zijn erop gericht dat er aan een redelijke behoefte van warm water kan worden voldaan.
- De inhouden zijn gebaseerd op één douchebeurt per persoon per dag van circa 8 minuten met een hoeveelheid van 6 ltr/min van 38°C.
- Voor het bad is gerekend met een bad van 200 liter dat gevuld wordt met 114 liter mengwater.
- Indien vooraf bekend is dat de woning wordt uitgevoerd en opgeleverd met sanitair dat meer dan de algemeen gebruikelijke hoeveelheden warmwater verbruikt (bijv. grote baden, stortdouches e.d.), dient de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop te worden aangepast.
- Een tweede badkamer heeft geen invloed op de minimale grootte van de boiler, de capaciteit is immers bepaald aan de hand van het aantal personen.

**1.3****Ventilatie**

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit 9) dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

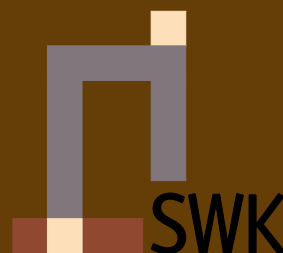
- Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm³/s
- Bergruimte (niet zijnde een trapkast) ten minste 7 dm³/s.

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit 9).

**Noten**

- 1) Ter zake van de SWK eisen zoals opgenomen in artikel 1 en 2 van deze bijlage kan de GIW-ISSO publicatie 2008 als leidraad dienen.
- 2) Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van garantie.
- 3) Het aanbrengen van een warmteafgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een huis/privégedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimum eis op grond van het Bouwbesluit en/of de toepasselijke SWK regeling.
- 4) Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen bouwvergunning.
- 5) Voor verwarmingssystemen uitsluitend bestaande uit vloer- en/of wandverwarming geldt de in artikel 1.1 onder c genoemde opwarmtijd van 2 uur niet.  
Bij een verwarmingssysteem uitsluitend bestaande uit wand- en/of vloerverwarming levert het toepassen van een nachtverlaging nagenoeg geen energiebesparing op, terwijl daardoor wel behaaglijkheid klachten kunnen ontstaan.
- 6) Geldt niet voor thermostatische mengkranen.
- 7) Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:
  - a) De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55°C zijn.
  - b) De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.
  - c) Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.
- 8) In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.
- 9) Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))

# SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2020







# INHOUD

## DEEL 1 INLEIDING

<b>1. Het belang van een woning met SWK garantie</b>	pag 3
<b>2. SWK: kwaliteit met zekerheid</b>	pag 4

## DEEL 2 DE SWK GARANTIE

<b>1. Inleiding</b>	pag 7
<b>2. SWK ondernemers zijn kwaliteitsondernemers</b>	pag 7
<b>3. Modelovereenkomst</b>	pag 7
<i>a. Algemeen</i>	pag 7
<i>b. Inhoud model koop-/aannemingsovereenkomst</i>	pag 7
<i>c. Afgeleide overeenkomsten</i>	pag 8
<i>d. Laatste modellen op de website van SWK</i>	pag 8
<b>4. Bescherming SWK Garantie- en waarborgregeling</b>	pag 8
<b>5. Uitvoering waarborgen en toezicht van De Nederlandsche Bank</b>	pag 10
<b>6. Geschillenbeslechting</b>	pag 10

## DEEL 3 OFFICIËLE TEKST SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2020

<b>DEFINITIES</b>	pag 13
<b>Algemeen</b>	pag 16
<b>AFDELING I: VERKRIJGING SWK WAARBORGCERTIFICAAT</b>	pag 16
<b>AFDELING II: GARANTIE VAN DE ONDERNEMER</b>	pag 18
<b>AFDELING III: WAARBORGEN VAN DE VERZEKEAAR</b>	pag 21
<b>AFDELING IV: OVERIGE BEPALINGEN</b>	pag 28

## DEEL 4 TOELICHTING SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2020

<b>GARANTIESUPPLEMENT</b>	pag 30
<b>DEFINITIES</b>	pag 30
<b>Artikel 1 t/m 16</b>	pag 30







# DEEL 1

## INLEIDING

### 1. Het belang van een woning met SWK garantie

Bij het kopen van een woning worden langlopende financiële verplichtingen aangegaan die een grote invloed hebben op het bestedingspatroon. Het is logisch dat hiertegenover een product moet staan dat tot in lengte van jaren zijn waarde blijft houden.

Het bouwen van een woning is een gecompliceerd proces. Niet alleen zijn er veel mensen bij betrokken, zoals architect, aannemer, constructeur, installateur, maar tevens is het een activiteit die zich afspeelt in de buitenlucht. Het is een proces waarmee de nodige tijd en risico is gemoeid. Tijdens de bouwperiode kan de ondernemer in financiële moeilijkheden komen. Dit betekent voor de koper een financiële ramp. Maar het bedrijf kan ook tijdens bewoning in financiële problemen geraken, terwijl er na oplevering terechte klachten aan de woning zijn.

SWK geeft voor elke nieuwbouwwoning, die door de aangesloten ondernemer wordt aangemeld, een SWK waarborgcertificaat af. Dit SWK waarborgcertificaat biedt de koper een dekking tegen bovengenoemde risico's. Wanneer een situatie als omschreven zich voordoet tijdens de bouwperiode, dan biedt het SWK waarborgcertificaat dekking om de woning af te bouwen. Gebeurt dit tijdens bewoning, dan zorgt SWK in samenwerking met de ondernemer of de verzekeraar onder bepaalde voorwaarden voor het oplossen van de klachten. Dit is formeel de waarborg die aan het SWK waarborgcertificaat kan worden ontleend.

De garantie is officieel de belofte van de ondernemer aan de koper dat de woning voldoet aan bepaalde garantienormen die zijn vastgelegd in de SWK Garantie- en waarborgregeling. Eigenlijk zou men kunnen zeggen dat SWK de garantieverplichtingen van de ondernemer verzekert door middel van de eerdergenoemde waarborg. Die verzekering is belangrijk als de ondernemer weigert een terechte klacht op te lossen of daartoe in verband met financiële problemen niet meer in staat is.

De bij SWK aangesloten bedrijven zijn verplicht de garantienormen te hanteren. Voor alle duidelijkheid is het nuttig om te weten dat SWK in samenwerking met de verzekeraar beoordeelt welke bedrijven kunnen worden aangesloten. Dat gebeurt onder meer op basis van door de verzekeraar te bepalen financiële en technische beoordelingen van de (kandidaat) bedrijven.

In deze brochure maakt u kennis met de bescherming die het kopen van een woning met een SWK garantie u biedt. Woningen in deze brochure kunnen zowel eengezinshuizen als appartementsrechten betreffen, zowel koop- als huurwoningen zijn en naast nieuwbouw ook onderdeel zijn van een vernieuwbouwplan, waarbij bestaande bouw met nieuwbouw gecombineerd wordt.

Koopt u een appartementsrecht, dan wordt u geen eigenaar van een afzonderlijk huis, maar mede-eigenaar van het hele appartementengebouw. Bij een appartementengebouw zijn alle verkrijgers koper van het hele gebouw. Een appartementengebouw is of wordt gesplitst in zogeheten appartementsrechten. Juridisch gezien koopt u geen appartement, maar een appartementsrecht. De gedeelten die voor privégebruik bestemd zijn, heten de privégedeelten. Dus: de woonruimte,

maar bijvoorbeeld ook een berging of garage. De overige gedeelten zijn de gemeenschappelijke gedeelten. Die zijn voor iedereen. De meest gangbare voorbeelden hiervan zijn: de fundering, het casco van het gebouw, de trappenhuizen, liften, gangen, galerijen, het dak.

Meestal is het overgrote deel gemeenschappelijk. De splitsingsakte is bepalend voor hetgeen privé of gemeenschappelijk is. De privégedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd. Het privégedeelte wordt aan de verkrijger opgeleverd. De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de gezamenlijke verkrijgers opgeleverd. Men noemt dit laatste de algemene oplevering. Alle eigenaars zijn automatisch lid van de zogeheten Vereniging van Eigenaars. Volgens de wet ontstaat die vereniging door het passeren van de splitsingsakte bij de notaris. Voor alle zaken, die de gemeenschappelijke gedeelten betreffen, treedt de Vereniging van Eigenaars op. Iedere individuele appartementseigenaar ontvangt een apart SWK waarborgcertificaat voor zijn/haar privégedeelte.

Omdat de Vereniging van Eigenaars de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementen-gebouw beheert, krijgt zij garantie op de gemeenschappelijke gedeelten. De Vereniging van Eigenaars ontvangt, na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, daarvoor een eigen SWK waarborgcertificaat.

## **2. SWK: kwaliteit met zekerheid**

SWK is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste ondernemingen aangesloten, die zich zowel nationaal als internationaal bezig houden met het ontwikkelen en realiseren van de meest uiteenlopende bouwwerken. Met een SWK waarborgcertificaat krijgt de koper:

- kwaliteit: SWK screent doorlopend de financiële en technische kwaliteit van de aangesloten ondernemingen;
- zekerheid: omdat het ondanks die screening toch mis kan gaan, biedt SWK de koper zowel tijdens de bouw als na oplevering een verzekering tegen belangrijke risico's;
- ontzorging: SWK kan bemiddelen als de koper er bij klachten met de ondernemer niet uitkomt. En als de ondernemer in financiële problemen komt, zorgt SWK er met de verzekeraar voor dat alle rompslomp uit handen wordt genomen. Denk daarbij onder meer aan overleg met bewindvoerders/curatoren, opname van de stand van het werk en regelen van de hervatting van de bouw door een andere ondernemer.

### ***Keurmerk Garantie Woning***

In 2010 is de Stichting GarantieWoning opgericht. Doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbidders van deze woningen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde Garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst alsmede de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen.

De SWK Garantie- en waarborgregeling, de geschillenbeslechting en de gehanteerde overeenkomsten voldoen aan de criteria van de Stichting GarantieWoning. De Stichting GarantieWoning heeft dan ook het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend.

Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij bij aankoop van de woning met een SWK waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's ingeval de ondernemer in gebreke blijft. De Nationale Hypotheek Garantie en veel banken gaan alleen akkoord met bouwplannen die zijn verzekerd op basis van dit keurmerk.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemers onderscheiden zich in de koopwoningmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. Daarnaast heeft een groot aantal van deze ondernemers een gecertificeerd kwaliteitssysteem.

De SWK ondernemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht, terwijl steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen wordt gecontroleerd. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem. Daarenboven kan SWK bemiddelen, indien zich onverhoopt problemen mochten voordoen tussen kopers en ondernemers.



SWK verstrekt waarborgcertificaten aan kopers van woningen van bij SWK aangesloten ondernemers. Dit SWK waarborgcertificaat beschermt de kopers tegen de risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning.

In hoofdlijnen voert SWK de volgende werkzaamheden uit:

- beoordeling en inschrijving van ondernemers en bouwplannen;
- financiële en technische screening van aangesloten ondernemers;
- informatievoorziening en advisering;
- klachtenbehandeling en klachtenbemiddeling;
- verstrekking van SWK waarborgcertificaten (uit naam van de verzekeraar);
- uitvoering van waarborgen (uit naam van de verzekeraar).





# DEEL 2

## DE SWK GARANTIE

### 1. Inleiding

In dit deel wordt uiteengezet op welke wijze het systeem van de SWK garantie in de praktijk vorm heeft gekregen.

### 2. SWK ondernemers zijn kwaliteitsondernemers

Wanneer u te maken heeft met een bij SWK ingeschreven ondernemer is de kans op ernstige calamiteiten beperkt. Deze SWK ondernemers moeten namelijk aan strenge financiële eisen voldoen en worden beoordeeld op hun bouwtechnische vakbekwaamheid. Tevens hebben zij in de praktijk hun sporen verdiend. Daarnaast moeten ingediende bouwplannen aan van tevoren vastgestelde juridische en bouwtechnische normen voldoen.

### 3. Modelovereenkomst

#### a. Algemeen

Ondernemers, die bij SWK zijn aangesloten, zijn verplicht om een modelovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting te gebruiken. De modelovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als verkrijger en de ondernemer. Tevens wordt hierin de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaard. Op basis van dit contract wordt een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger van de woning en aan de Vereniging van Eigenaars verstrekt.

In de modelovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd. Afwijkingen hiervan zijn, zonder voorafgaande toestemming door SWK, niet toegestaan. De modelovereenkomst geeft u derhalve juridische zekerheid. Daarnaast worden er aanvullingen op de modelovereenkomst gehanteerd. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om standaardaanvullingen op het contract, zoals gemeentelijke voorwaarden. Ook kan het gaan om het opnemen van zogenaamde opschortende voorwaarden, bijvoorbeeld met het oog op de afgifte van een omgevingsvergunning of de verkoop van een bepaald percentage woningen in het bouwplan. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de ondernemer, waarmee u de overeenkomst heeft gesloten, of SWK.

#### b. Inhoud model koop-/aannemingsovereenkomst

In modelovereenkomsten komen vele onderwerpen aan bod. Zo zijn in de model koop-/aannemingsovereenkomst onder meer de volgende onderwerpen opgenomen:

- specificatie koop-/aanneemsom;
- levering van de grond;
- bedenktijd;
- bouwtijd en bouwrente;
- termijnregeling;
- ontbindende voorwaarden;
- wijzigingen tijdens de bouw;
- opleveringsprocedure;
- wettelijk opschortingrecht (5% regeling);

- aansprakelijkheid bij bouwgebreken;
- de toepasselijkheid van de SWK Garantie- en waarborgregeling;
- ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst;
- geschillenbeslechting.

Het voert te ver om hierop in het kader van deze brochure uitgebreid in te gaan. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar de website van SWK ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

#### *c. Afgeleide modelovereenkomsten*

Afhankelijk van de specifieke situatie worden er in de praktijk verschillende modelovereenkomsten gehanteerd. Zo bestaan er bijvoorbeeld naast koop-/aannemingscontracten voor eengezinshuizen en appartementsrechten ook losse aannemingsovereenkomsten en koopovereenkomsten voor gereedgekomen woningen.

#### *d. Laatste modellen op de website van SWK*

In de praktijk zijn de modelovereenkomsten aan veranderingen onderhevig en worden er, zoals hiervoor weergegeven, afgeleide modellen en aanvullende bepalingen gehanteerd. U kunt de laatste versies van de modelovereenkomsten altijd raadplegen op de website van SWK.

### **4. Bescherming SWK Garantie- en waarborgregeling**

In de overeenkomst tussen de verkrijger en de ondernemer wordt de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaard. In deze regeling wordt u als verkrijger van een nieuwbouwwoning een aantal belangrijke extra zekerheden gegeven. Het is belangrijk om te weten dat de SWK garantie een aanvulling is op de koop- en/of aannemingsovereenkomst. De SWK garantie geeft de verkrijger extra rechten.

#### **Wat houdt deze SWK Garantie- en waarborgregeling nu precies in?**

In de eerste plaats verplicht de ondernemer zich in de overeenkomst om uw woning (en het appartementengebouw) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging. Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door een officiële verzekeraar. Dit houdt concreet in dat de op uw SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeraar de meerkosten voor de afbouw van uw woning (en het appartementengebouw) aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de ondernemer tijdens de bouw van de woning (en het appartementengebouw) insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de **insolventiewaarborg** genoemd.

De verzekeraar heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van uw woning (c.q. het appartementengebouw) dan wel terugbetaling van de reeds door u betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De dekking bedraagt maximaal 100% van de aanneemsom. U loopt derhalve met een SWK waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

In de tweede plaats verstrekt de ondernemer u (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK garantie. Dit betreft een kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u als verkrijger. Deze garantie is een 'extra' bovenop de verplichtingen die de ondernemer reeds heeft op grond van de met u gesloten overeenkomst.



Deze SWK garantie gaat drie maanden na oplevering van de woning in. De duur hiervan is in het algemeen zes jaar, maar er gelden voor onderdelen van de woning kortere termijnen. Voorts zijn er enkele uitsluitingen. Voor ernstige gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar.

In geval van een appartementsrecht gelden er twee garantietermijnen. Eén voor het privégedeelte van de individuele appartementseigenaar en één voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De garantietermijn voor het privégedeelte gaat drie maanden na oplevering van het privégedeelte in. De garantietermijn voor de gemeenschappelijke gedeelten gaat drie maanden na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in. Overigens kan alleen de Vereniging van Eigenaars aanspraak maken op de SWK garantie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

### **Deze SWK garantie houdt samengevat het volgende in:**

De ondernemer garandeert dat de toegepaste constructies, materialen en onderdelen (onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden) deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd. Daarnaast garandeert de ondernemer dat de woning en het gebouw voldoen aan de Bouwbesluit eisen en dient de woning de tussen partijen overeengekomen indeling te hebben.

De nadere uitwerking van de bouwtechnische garantienormen is opgenomen in een aparte bijlage van de SWK Garantie- en waarborgregeling, het zogenaamde Garantiesupplement. Deze bijlage bestaat uit modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden. Op het aan u verstrekte SWK waarborgcertificaat kunt u lezen welke versies van welke modules van toepassing zijn.

De prestatie van de ondernemer uit hoofde van deze SWK garantie is voorzien van een waarborg van de verzekeraar. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

Een garantierechtige kan hierop in de volgende gevallen een beroep doen:

1. Bij insolventie (faillissement) van de ondernemer na het ingaan van de SWK garantietermijn (dit is vanaf drie maanden na oplevering van de woning en/of de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw).
2. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een vonnis van de arbiter van De Geschillencommissie na te komen, waarin hij is veroordeeld om een SWK garantiegebrek te herstellen, waarbij de uitvoering van de waarborg is beperkt tot dat SWK garantiegebrek.

De dekking is begrensd tot in totaal € 120.000,- inclusief BTW (prijsspeil 2020 met een jaarlijkse indexatie) per woning voor de gehele garantieperiode als het een eengezinswoning betreft.

In geval van een privégedeelte van een appartementengebouw bedraagt de maximale dekking in het kader van de gebrekenwaarborg € 20.000,- inclusief BTW (prijsspeil 2020 met een jaarlijkse indexatie) per privégedeelte voor de gehele garantieperiode. Voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementencomplex kent de SWK Garantie- en waarborgregeling een dekking van maximaal € 100.000,- inclusief BTW (prijsspeil 2020 met een jaarlijkse indexatie) maal het aantal privégedeelten in het gebouw (waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven), eveneens voor de gehele garantieperiode.

Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend. Raadpleeg daarom altijd de volledige tekst van de SWK Garantie- en waarborgregeling inclusief toelichting. U treft de tekst van zowel de SWK Garantie- en waarborgregeling als de toelichting verderop in deze brochure aan.

## **5. Uitvoering waarborgen en toezicht van De Nederlandsche Bank**

Op uw SWK waarborgcertificaat vindt u de naam van de verzekeraar die u de waarborgen verschaft. SWK werkt samen met de genoemde verzekeraar en voert uit naam van deze verzekeraar de waarborgen uit. Voor een beroep op de waarborg moet een garantieregerechtigde derhalve bij SWK zijn.

De Nederlandsche Bank is op grond van de wet verplicht om toezicht te houden op alle verzekeringsactiviteiten in Nederland. Verkrijgers van een SWK waarborgcertificaat hebben de zekerheid van een waarborgproduct dat is ondergebracht bij een vergunninghoudende verzekeraar die onder toezicht staat van De Nederlandsche Bank.

## **6. Geschillenbeslechting**

Tenslotte wordt het sluitstuk van de SWK garantie gevormd door een laagdrempelige geschillenregeling. Meestal zullen geschillen met de ondernemer over de overeenkomst of de SWK Garantie- en waarborgregeling in onderling overleg opgelost kunnen worden. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kan SWK bemiddelen om een oplossing te bereiken. Is het niet mogelijk om het geschil in der minne op te lossen, dan kan het geschil worden voorgelegd aan De Geschillencommissie te Den Haag. Gaat het om een geschil tussen een ondernemer en een particuliere koper of een groep van particuliere kopers zoals een Vereniging van Eigenaren, dan is de Geschillencommissie Garantiewoningen de aangewezen commissie. Een geschil tussen een ondernemer en een zakelijke koper wordt beslecht door de Geschillencommissie Woningbouw. De Geschillencommissie is er zowel voor verkrijgers van een woning met SWK garantie als voor SWK ondernemers. Het moet dan gaan om geschillen naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling. Ook voor geschillen naar aanleiding van de koop- en/of aannemingsovereenkomst, waarin de geschillenregeling van De Geschillencommissie is overeengekomen, kunt u bij De Geschillencommissie terecht.

Verkrijgers van SWK woningen kunnen er ook voor kiezen om hun geschil aan de gewone rechter voor te leggen. Van belang bij de keuze tussen De Geschillencommissie en de gewone rechter is dat alleen op grond van een vonnis van De Geschillencommissie een beroep op de gebrekenwaarborg mogelijk is. De arbiter van De Geschillencommissie bepaalt in het vonnis welk deel van de uitspraak een schending van de SWK garantie betreft en derhalve onder de gebrekenwaarborg valt. De gewone rechter doet dit niet. Met andere woorden: met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op de gebrekenwaarborg worden gedaan.

Ook wanneer een geschil mocht ontstaan met SWK of de op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeraar over de uitvoering van de SWK Garantie- en waarborgregeling, kunt u of de Vereniging van Eigenaars bij De Geschillencommissie terecht.

Om een afgewogen keuze tussen een arbitrale procedure bij De Geschillencommissie en een procedure bij de gewone rechter te kunnen maken, wordt u aangeraden kennis te nemen van de website van De Geschillencommissie ([www.degeschillencommissie.nl](http://www.degeschillencommissie.nl)). Daarop wordt u uitvoerig geïnformeerd over de procedure bij De Geschillencommissie.







# DEEL 3

## OFFICIËLE TEKST

### SWK GARANTIE- EN WAAR- BORGREGELING 2020

Bij deze regeling hoort de Toelichting SWK Garantie- en waarborgregeling 2020.

#### DEFINITIES

##### **Aanneemsom**

Het afgesproken bedrag voor de uitvoering van het aannemingswerk zoals opgenomen in de overeenkomst.

##### **Akte van splitsing**

De notariële akte waarin de splitsing in appartementsrechten is vastgelegd.

##### **Algemene oplevering**

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Van de algemene oplevering is sprake indien het proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en door of namens de ondernemer en (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars is ondertekend.

##### **Appartementsrecht**

Een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en voor zover ter zake van het appartementsrecht een SWK waarborgcertificaat is verstrekt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.

##### **Bouwbesluit**

De van overheidswege opgelegde bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) ter zake van het huis c.q. het gebouw. De bouwtechnische voorschriften, die van toepassing zijn op deze regeling, strekken zich uit tot en met de voorschriften van het Bouwbesluit en de voorschriften waar expliciet in het Bouwbesluit naar wordt verwezen.

##### **De Geschillencommissie**

De Geschillencommissie, gevestigd te Den Haag. De Geschillencommissie Garantiewoningen beslecht geschillen waarbij de garantierechtigde een natuurlijk persoon of een Vereniging van Eigenaars is. De Geschillencommissie Woningbouw beslecht geschillen waarbij de garantierechtigde een rechtspersoon (met uitzondering van een Vereniging van Eigenaars) is.

### **Garantiegerechtigde**

De verkrijger in de zin van deze regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge deze regeling de rechten van die verkrijger, welke uit deze regeling voortvloeien, kan uitoefenen, alsmede de Vereniging van Eigenaars voor het haar betreffende gedeelte.

### **Garantienormen**

De in deze regeling omschreven normen, waaraan een huis dan wel een gebouw moet voldoen.

### **Garantiesupplement**

De in deze regeling van toepassing verklaarde bijlage met garantievoorwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen. Het Garantiesupplement is onderverdeeld in modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden.

### **Gebouw**

Een in appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat privégedeelten bevat.

### **Gebrekenwaarborg**

De herstelwaarborg van de verzekeraar bij gebreken na ingang van de garantietermijn.

### **Gemeenschappelijke gedeelten**

Die gedeelten van het gebouw die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als privégedeelte te worden gebruikt.

### **Huis**

Een eengezinshuis bestemd tot gebruik door de verkrijger.

### **Insolventiewaarborg**

De afbouwwaarborg van de verzekeraar bij insolventie van de ondernemer vóór ingang van de garantietermijn.

### **Meerwerk**

De extra werkzaamheden ter zake van het huis c.q. privégedeelte die de ondernemer en de verkrijger na het afsluiten van de oorspronkelijke overeenkomst schriftelijk met elkaar overeenkomen.

### **Modelovereenkomst**

De voor deze regeling vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomsten voor de bouw en/of koop van een huis dan wel een appartement(srecht) met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting.

### **Ondernemer**

Een ondernemer, die is ingeschreven in het register van ingeschreven ondernemingen van SWK en voor wat betreft artikel 3 en volgende mede de ondernemer die ten tijde van de aanvraag van het SWK waarborgcertificaat stond ingeschreven.

**Oplevering**

De oplevering van het huis c.q. het privégedeelte. Van de oplevering is sprake indien de verkrijger de sleutels in ontvangst heeft genomen en het proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en door of namens de ondernemer en de verkrijger is ondertekend.

**Overeenkomst**

De concrete overeenkomst zoals deze tussen ondernemer en verkrijger is gesloten.

**Planacceptatie**

De door SWK aan de ondernemer verstrekte schriftelijke bevestiging van inschrijving in het register van de met de aanmelding van het bouwplan gemoeide huizen c.q. gebouwen.

**Privégedeelte**

Een gedeelte van een gebouw dat blijkens de akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt door de verkrijger.

**Register**

Het door SWK bijgehouden Register waarin de bouwplannen zijn ingeschreven, die onder deze regeling zijn geaccepteerd.

**Register van ingeschreven ondernemingen**

Het door SWK bijgehouden register, waarin alle ondernemers zijn ingeschreven, die bij SWK zijn aangesloten.

**SWK**

SWK, gevestigd te Rotterdam.

**SWK garantie**

De kwaliteitsgarantie op het huis c.q. het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten die de ondernemer op grond van deze regeling verstrekt aan de garantierechtigde.

**SWK waarborgcertificaat**

Een door SWK op naam van de verzekeraar afgegeven waarborgcertificaat, op basis waarvan de garantierechtigde jegens de verzekeraar aanspraak kan maken op de insolventie- en gebrekenwaarborg als bedoeld in deze regeling.

**Vereniging van Eigenaars**

De vereniging waarvan de verkrijger c.q. garantierechtigde door de levering van het appartementsrecht van rechtswege lid wordt.

**Verkrijger**

- a. De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan tot de bouw of levering van een te bouwen of nieuw gebouwd huis met het oogmerk om dit huis zelf te gaan gebruiken.
- b. De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan tot levering van een appartementsrecht in een te bouwen of nieuw gebouwd in appartementsrechten te splitsen c.q. gesplitst gebouw, waarin de apparte-



mentsrechteigenaar als deelgerechtigde naast zijn aandeel in het gebouw tevens het uitsluitend gebruik verkrijgt van een privégedeelte. Die appartementsrechteigenaar moet het oogmerk hebben om dit privégedeelte zelf te gaan gebruiken.

### **Verzekeraar**

Een ingevolge de wet toegelaten verzekeraar, die jegens de garantierechtigde verantwoordelijk is voor het verstrekken en de uitvoering van de in deze regeling genoemde waarborgen.

## **ALGEMEEN**

### **Algemene bepalingen**

#### ***Artikel 1***

- 1.1 De ondernemer neemt op zich de huizen, dan wel de gebouwen, die zijn ingeschreven in het Register, te bouwen en/of te leveren en te garanderen en te doen waarborgen zoals hierna is bepaald.
- 1.2 De op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeraar draagt ten behoeve van de garantierechtigten zorg voor het verstrekken van de in deze regeling genoemde waarborgen.

### **Toepasselijkheid van deze regeling**

#### ***Artikel 2***

- 2.1 Deze regeling is van toepassing op verkrijgers c.q. garantierechtigten als gedefinieerd in deze regeling.
- 2.2 Deze regeling is van toepassing op een huis en privégedeelte c.q. gebouw zoals gedefinieerd in deze regeling alsmede op het via SWK bij de verzekeraar gemelde meerwerk.
- 2.3 SWK kan in overleg met de verzekeraar voor bij haar ingeschreven ondernemers al dan niet onder het stellen van voorwaarden afwijken van hetgeen in artikel 2.1 en artikel 2.2 is bepaald alsmede van de definities van verkrijger, huis, privégedeelte en gebouw.

## **AFDELING I: VERKRIJGING SWK WAARBORGCERTIFICAAT**

### **SWK waarborgcertificaat verkrijger voor het huis c.q. het privégedeelte**

#### ***Artikel 3***

- 3.1 De ondernemer zal binnen twee weken na de totstandkoming van de overeenkomst ten behoeve van de verkrijger een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat via SWK bij de verzekeraar indienen onder overlegging van een kopie van de overeenkomst.
- 3.2 De verzekeraar verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de verkrijger een SWK waarborgcertificaat, mits:
  - het bouwplan, waarvan het huis c.q. het privégedeelte onderdeel uitmaakt, is geaccepteerd door de verzekeraar en op het moment van ontvangst van de aanvraag staat geregistreerd in het Register; en
  - de door de verzekeraar voorgescreven modelovereenkomst met door de verzekeraar goedgekeurde aanvullingen en/of wijzigingen is gebruikt; en
  - de eventueel door de verzekeraar ter zake van het bouwplan verlangde extra zekerheid is verstrekt; en



- naar het oordeel van SWK en de verzekeraar geen andere belemmeringen bestaan om tot certificering over te gaan.

De verzekeraar behoudt zich voorts het recht voor om te wachten met verstrekking van het SWK waarborgcertificaat totdat de in de overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Een kopie van het SWK waarborgcertificaat wordt aan de ondernemer gezonden.

- 3.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt ingediend wanneer nog niet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voor afgifte is voldaan, wordt het verzoek tot afgifte aangehouden totdat aan deze voorwaarden is voldaan. Binnen vier weken nadat aan de voorwaarden is voldaan, zal het SWK waarborgcertificaat alsnog aan de verkrijger worden afgegeven.
- 3.4 De verzekeraar kan het verzoek per aangetekende brief aan de verkrijger afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.  
Op de dag van insolventie van de ondernemer zijn de huizen en de privégedeelten van de bouwplannen van de betreffende ondernemer, waarvoor nog geen aanvraag SWK waarborgcertificaat door de verzekeraar c.q. SWK is ontvangen, automatisch uitgeschreven uit het Register.
- 3.5 De verzekeraar kan ook ambtshalve of op verzoek van de verkrijger een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger verstrekken.
- 3.6 Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de verkrijger aanspraak maken op de in deze regeling opgenomen waarborgen voor het huis c.q. privégedeelte als bedoeld in afdeling III.

## **SWK waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten**

### ***Artikel 4***

- 4.1 De ondernemer zal binnen twee weken na de algemene oplevering ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat via SWK bij de verzekeraar indienen onder overlegging van een kopie van het proces-verbaal van oplevering en een afschrift van de definitieve akte van splitsing.
- 4.2 De verzekeraar verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de Vereniging van Eigenaars een SWK waarborgcertificaat, mits het bouwplan, waarvan het gebouw onderdeel uitmaakt, is geaccepteerd door de verzekeraar en staat geregistreerd in het Register en daarnaast de algemene oplevering heeft plaatsgevonden. Een kopie van het SWK waarborgcertificaat wordt aan de ondernemer gezonden.
- 4.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt ingediend wanneer nog niet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voor afgifte is voldaan, wordt het verzoek tot afgifte aangehouden totdat aan deze voorwaarden is voldaan. Binnen vier weken nadat aan de voorwaarden is voldaan, zal het SWK waarborgcertificaat alsnog aan de Vereniging van Eigenaars worden afgegeven.

- 4.4 De verzekeraar kan het verzoek per aangetekende brief aan de Vereniging van Eigenaars afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.
- 4.5 De verzekeraar kan ook ambtshalve of op verzoek van de Vereniging van Eigenaars een SWK waarborgcertificaat aan de Vereniging van Eigenaars verstrekken.
- 4.6 Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de Vereniging van Eigenaars aanspraak maken op de in deze regeling opgenomen gebrekenwaarborg voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw als bedoeld in afdeling III.
- 4.7 De in lid 6 van dit artikel bedoelde waarborgrechten zijn beperkt tot de som van de aandelen (breukdelen) in de gemeenschap, die blijkens de toepasselijke akte van splitsing worden vertegenwoordigd door de individuele appartementsrechten, waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat aan de individuele verkrijgers is afgegeven. Ingeval niet voor alle appartementsrechten in een gemeenschap een SWK waarborgcertificaat is afgegeven, geldt derhalve een pro rata dekking voor het SWK waarborgcertificaat van de Vereniging van Eigenaars.
- In geval van ondersplitsing in appartementsrechten, is de dekking van de in dit artikel bedoelde waarborgrechten beperkt tot het pro rata deel, waarin de onder-VvE ingevolge de akte van hoofdsplitsing dient bij te dragen in de kosten van herstel van de gemeenschappelijke gedeelten van het registergoed, vermenigvuldigd met de som van de aandelen (breukdelen) in de onder-VvE('s), waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat aan de individuele verkrijgers is afgegeven (alles voor zover de herstellkosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van bepaalde eigenaren, dan wel anderen dan de eigenaren komen).
- De verzekeraar kan bij de acceptatie van een bouwplan de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende bouwplan beperken en de ondernemer verplichten daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de garantierechtigde.

## **AFDELING II: GARANTIE VAN DE ONDERNEMER**

### **Ingaan SWK garantietermijn**

#### **Artikel 5**

##### **Huis of privégedeelte**

- 5.1 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de ondernemer een huis of privégedeelte waarop deze regeling van toepassing is, heeft opgeleverd, zal hij daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen via SWK aan de verzekeraar.
- 5.2 De SWK garantietermijn gaat in drie maanden na de oplevering.
- 5.3 Indien de datum van oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, stelt de verzekeraar bindend vast of, en zo ja op welke datum de garantietermijn in de zin van deze regeling is ingegaan.
- 5.4 Indien een huis of privégedeelte waarvoor nog geen verkrijger bekend is, gereed is gekomen voor oplevering, stelt de verzekeraar bindend vast op welke datum de SWK garantietermijn in de zin van deze regeling ingaat c.q. is ingegaan. De SWK garantie gaat in principe in drie maanden na opleveringsgereedheid van het huis of privégedeelte.

De datum van opleveringsgereedheid kan door middel van een standaardformulier (datumverklaring) door de ondernemer via SWK aan de verzekeraar worden gemeld. Naar aanleiding van deze melding kan de verzekeraar het huis of privégedeelte inspecteren of doen inspecteren en de kosten van die inspectie aan de ondernemer in rekening brengen.

- 5.5 De opgaven, respectievelijk de beslissing van de verzekeraar, dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van ingang van de SWK garantietermijn, zodat de ondernemer noch tegenover de verkrijger noch tegenover de verzekeraar door die opgaven of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin het huis of privégedeelte zich bevindt.

#### Gemeenschappelijke gedeelten

- 5.6 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de algemene oplevering van het gebouw, waarin de verkrijger krachtens zijn appartementsrecht deelgerechtigde is, heeft plaatsgehad, zal de ondernemer daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen via SWK aan de verzekeraar.
- 5.7 Voor het ingaan van de aan de Vereniging van Eigenaars verleende SWK garantie geldt overigens al hetgeen in artikel 5.2 tot en met 5.5 is bepaald met dien verstande, dat voor 'huis of privégedeelte' moet worden gelezen 'de gemeenschappelijke gedeelten' en voor 'verkrijger' 'de Vereniging van Eigenaars'. Bij overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 5.3 kan de verzekeraar als uitgangspunt nemen, dat de algemene oplevering in elk geval geacht wordt te hebben plaatsgevonden twee maanden na de opleverings(gereedheid) van het laatste privégedeelte in het gebouw, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven.

### **Garantie, garantienormen en garantietermijn**

#### *Artikel 6*

- 6.1 De ondernemer garandeert aan de garantiegerechtigde, dat het huis of privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zullen voldoen aan de hierna genoemde garantienormen.
- 6.2 Door de ondernemer wordt aan de garantiegerechtigde gegarandeerd, dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en de installaties, onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; een en ander voor zover in deze regeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 6.3 Het huis of het privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw voldoen aan de toepasselijke eisen gesteld in het Bouwbesluit.
- 6.4 De verzekeraar is bevoegd om op verzoek van een ondernemer in het kader van experimenten in het belang van de volkshuisvesting huizen, privégedeelten en gebouwen en/of technische constructies onder de werking van deze SWK Garantie- en waarborgregeling te accepteren, die afwijken van de geldende technische eisen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling. De verzekeraar kan aan een acceptatie voorwaarden stellen, die waarborgen dat het niveau gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke eis.
- 6.5 In het bij deze regeling behorende Garantiesupplement zijn de SWK garantietermijnen voor verschillende onderdelen van het huis, het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en uitsluitingen van de SWK garantie (Module I), alsmede de eventuele aanvullende garantievooraanwaarden (Module II e.v.), opgenomen.

- Op de rechtsverhouding van partijen is de in de planacceptatie en op het SWK waarborgcertificaat genoemde versie van het Garantiesupplement van toepassing.
- 6.6 Het huis, het privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten zullen de indeling hebben die tussen de ondernemer en de verkrijger is overeengekomen. De indeling, die onder verantwoordelijkheid van de ondernemer is of zal worden uitgevoerd, zal voldoen aan de daarvoor geldende eisen van het Bouwbesluit.

### **SWK garantie als aanvulling op de overeenkomst**

#### **Artikel 7**

De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze SWK Garantie- en waarborgregeling laten de overige rechten en verplichtingen, die de ondernemer en de verkrijger jegens elkaar hebben ingevolge de overeenkomst, onverlet en korten deze niet.

### **Verzoek tot herstel**

#### **Artikel 8**

- 8.1 De garantiegerechtigde dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een (technisch) gebrek dat onder de SWK garantie valt de ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke SWK garantietermijn op de hoogte te stellen met het verzoek om tot herstel over te gaan. Binnen uiterlijk vier weken na het verzoek tot herstel van de garantiegerechtigde deelt de ondernemer schriftelijk aan de garantiegerechtigde mede of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De garantiegerechtigde zal de ondernemer toelaten om onderzoek naar de gesignaleerde gebreken te verrichten. Indien de ondernemer het gebrek onder garantie erkent zal hij de herstelwerkzaamheden vervolgens binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uitvoeren. De ondernemer is (behoudens overmacht, vakantie-sluiting of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt. De garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de ondernemer bij het (doen) uitvoeren van de herstelwerkzaamheden.
- 8.2 Indien achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een garantie-norm of geen schending van de contractuele aansprakelijkheid uit de overeenkomst ten grondslag lag, is de ondernemer gerechtigd om aan de garantiegerechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 110,- inclusief BTW in rekening te brengen.
- 8.3 Indien de garantiegerechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel als bedoeld in artikel 8.1 de overeengekomen koop- en/of aanneemsom inclusief het saldo van het meer- en minderwerk nog niet volledig aan de ondernemer heeft voldaan, worden de aanspraken uit deze regeling opgeschort totdat de garantiegerechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt ingeval de garantie-gerechtigde ingevolge de wet of een contractuele afspraak met de ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, dan wel ingeval hem zijn aanspraak op de bepalingen uit deze regeling in redelijkheid niet kan worden ontegensproken. Opschorting van aanspraken zal niet leiden tot verlenging van garantietermijnen. Indien achteraf blijkt, dat sprake was van een schending van de SWK garantie over de periode vanaf de dag van schriftelijke melding van het gebrek door de garantiegerechtigde aan de ondernemer tot aan de dag van herstel door de ondernemer, wordt de looptijd van de SWK garantie ter zake van het betreffende onderdeel voor de duur van de vorenbedoelde periode geacht te hebben stilgestaan.

- 8.4 In geval van faillissement, liquidatie of ontstentenis van de ondernemer, dient de garantiegerechtigde het verzoek tot herstel met overlegging van de nodige relevante gegevens rechtstreeks te richten aan SWK, die namens de verzekeraar het beroep op de waarborg in behandeling neemt.

### **Verlies aanspraken**

#### ***Artikel 9***

Buiten de toepasselijke SWK garantietermijn kan de garantiegerechtigde geen beroep op de SWK garantie meer doen, zelfs niet indien hij zou kunnen aantonen dat de tekortkoming waarover hij klaagt zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn.

### **Geschillen tussen garantiegerechtigde en ondernemer**

#### ***Artikel 10***

- 10.1 Garantiegerechtigde en ondernemer zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Ieder der partijen kan zich desgewenst wenden tot SWK met het verzoek om tussen hen te bemiddelen. SWK kan ook ambtshalve bemiddeling voorstellen. Indien de garantiegerechtigde en de ondernemer niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 10.2 bedoelde geschillenregeling.
- 10.2 Alle geschillen tussen de ondernemer en de garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.
- De garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij De Geschillencommissie of de gewone rechter. Indien de ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door De Geschillencommissie of de gewone rechter beslecht wil hebben. De ondernemer is gebonden aan de door de garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze, dan heeft ook de ondernemer de vrijheid te kiezen voor De Geschillencommissie of de gewone rechter.
- 10.3 De rechtsvordering uit hoofde van een SWK garantiegebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van drie jaren na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn als vermeld in het Garantiesupplement.

## **AFDELING III: WAARBORGEN VAN DE VERZEKERAAR**

### **De insolventiewaarborg**

#### ***Artikel 11***

- 11.1 De verkrijger zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen veertien dagen nadat hem de insolventie van de ondernemer bekend is geworden, daarvan schriftelijk aan de verzekeraar melding maken.
- 11.2 Ingevolge deze regeling gelden als insolventie uitsluitend:
- a. het faillissement van de ondernemer;

- b. het geval dat, naar het uitsluitende oordeel van de verzekeraar, voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de ondernemer haar betalingen heeft gestaakt en/of in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met de hiervoor onder a. genoemde situatie.

Indien ten gevolge van molest de sub a of sub b genoemde situatie is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van deze regeling. Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage is gedeponneerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het SWK waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.

- 11.3 Indien ten gevolge van insolventie de ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst na te komen, wordt de verkrijger door de verzekeraar schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen.

De verzekeraar heeft bij de schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:

- a. de verzekeraar treft een afbouwregeling met een ander bouwbedrijf dan de ondernemer en betaalt de meerkosten voor de verkrijger voor het afbouwen van het huis c.q. het privégedeelte en gebouw ten opzichte van de in de oorspronkelijke overeenkomst genoemde aanneemsom;
- b. de verzekeraar betaalt de reeds uit hoofde van de overeenkomst door de verkrijger aan de ondernemer betaalde termijnen aan de verkrijger terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

In geval van optie b. verkrijgt de verzekeraar de eigendom van het door de verkrijger gekochte.

- 11.4 a. De verkrijger machtigt door ondertekening van de overeenkomst de verzekeraar onherroepelijk en bij uitsluiting om in geval van insolventie van de ondernemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie van de ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een afbouwregeling. Voorts is de verzekeraar gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in aanbouw zijnde huis c.q. privégedeelte/ gebouw die de verzekeraar nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.

- 11.4 b. De verzekeraar zal na bekendwording van de insolventie van de ondernemer, namens de verkrijger, de curator bij schriftelijke sommatie overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet bevestiging verzoeken van de afbouw van het huis c.q. het gebouw. Bij gebreke van voornoemde bevestiging binnen de termijn genoemd in de sommatie dan wel in geval van een schriftelijke melding van de curator dat hij de overeenkomst niet gestand doet, geldt de schaderegeling als in artikel 11.3 omschreven en wordt de verkrijger geacht een beroep te hebben gedaan op deze insolventiewaARBORG.

- 11.5 De verkrijger is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht aan de verzekeraar alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen en is in het bijzonder verplicht zijn vordering op de ondernemer uit hoofde van de overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de verzekeraar te cederen. In het geval de verkrijger ter gelegenheid van de oplevering gebruik heeft gemaakt van

het recht om ex artikel 7:768 BW 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten, dan wel de ondernemer ter zake een vervangende zekerheid ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld, is de verkrijger tevens (op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling) verplicht diens eventuele vordering op dit depot c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de herstelkosten van opleveringsgebreken en/of zorgpunten, die in de eerste drie maanden na oplevering zijn gemeld, aan de verzekeraar te cederen. Tevens is de verkrijger van een appartementsrecht verplicht op eerste verzoek van de verzekeraar eventuele vorderingen op mede-eigenaren, die niet in het bezit van een SWK waarborgcertificaat zijn, aan de verzekeraar over te dragen.

Hierbij moet onder andere worden gedacht aan de vordering tot medewerking aan de afbouw van het gebouw en tot het financieel bijdragen in de afbouwkosten van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, welke kosten als gemeenschappelijke kosten in de zin van artikel 5:112 lid 1 sub a BW juncto artikel 5:122 lid 3 BW worden aangemerkt.

Van cessie zijn verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 uitgesloten. Hetzelfde geldt voor een eventuele subrogatie van de verzekeraar in de rechten van de verkrijger. Van een subrogatie in verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 is geen sprake.

- 11.6 Wanneer er door de verzekeraar een afbouwregeling ter zake van het huis c.q. het privégedeelte wordt getroffen ontvangt de verkrijger – als onderdeel van de schadeloosstelling – een vergoeding van 0,25 promille van de in de oorspronkelijke overeenkomst genoemde aanneemsom per te laat opgeleverde kalenderdag met een maximum van € 75,- per kalenderdag tot maximaal 150 kalenderdagen, doch deze aanspraak kan eerst geldend worden gemaakt met ingang van de dag waarop het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare werkdagen voor het huis c.q. het privégedeelte met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% overschrijding niet wordt vergoed).

De vergoedingsregeling is uitsluitend van toepassing op een huis c.q. een privégedeelte dat op het moment van insolvent raken van de ondernemer conform artikel 11.2 nog niet is opgeleverd in de zin van de overeenkomst.

- 11.7 De berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 11.6 vindt als volgt plaats. Uitgegaan wordt van het in de overeenkomst tussen de ondernemer en de verkrijger oorspronkelijk overeengekomen aantal werkbare werkdagen verhoogd met 10%. Door middel van onderstaande tabel wordt de datum, waarop het huis c.q. het privégedeelte uiterlijk opgeleverd moet worden, berekend. Gedeelten van een maand worden pro rata toegerekend. In het kader van deze schaderegeling wordt niet uitgegaan van het werkelijke aantal werkbare werkdagen, maar van het in de tabel genoemde forfaitaire aantal werkbare werkdagen.

<b>maand</b>	<b>werkbare werkdagen</b>
januari	11
februari	9
maart	18
april	15
mei	17
juni	21
juli	10
augustus	15
september	19
oktober	19
november	18
december	12

Indien de aldus berekende oplevertermijn (inclusief de verhoging van 10%) wordt overschreden, komt aan de verkrijger de in artikel 11.6 genoemde vergoeding toe. Op de in artikel 11.6 omschreven schadevergoeding wordt in mindering gebracht elke schadevergoeding ter zake van bouwijdoverschrijding waarop de verkrijger jegens de afbouwende partij aanspraak zou kunnen maken ingevolge de tussen hen geldende afbouwovereenkomst.

- 11.8 In geval van toepasselijkheid van artikel 11.3 bedraagt de schadeloosstelling – inclusief de in artikel 11.6 omschreven schadevergoeding – maximaal 100% van de aanneemsom (exclusief het bedrag aan meerwerk dat niet via SWK bij de verzekeraar is gemeld).
- 11.9 Ingeval de verkrijger bij de oplevering geen gebruik heeft gemaakt van zijn (wettelijk) opschortingrecht om 5% van de aanneemsom (ex artikel 7:768 BW) in depot te storten bij de notaris en in depot te houden bij de notaris, totdat de onder het opschortingrecht vallende gebreken zijn hersteld, strekt een bedrag ter hoogte van de werkelijke herstelkosten ter zake van deze gebreken in mindering op de in de artikelen 11.3 en 11.8 bedoelde schadeloosstelling, doch tot een maximum van 5% van de aanneemsom. Deze bepaling is niet van toepassing indien de ondernemer tijdig een vervangende zekerheid van 5% van de aanneemsom, zoals een bankgarantie, ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld en de verkrijger deze zekerheid handhaaft totdat de onder het opschortingrecht vallende gebreken zijn hersteld.
- 11.10 De navolgende betalingen, die de verkrijger heeft verricht uit hoofde van de overeenkomst dan wel overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, komen voor rekening en risico van de verkrijger en vallen niet onder de dekking van de insolventiewaARBORG:
- betalingen voorafgaand aan de onvoorwaardelijke notariële levering;
  - betalingen vooruitlopend op de verrichte prestatie van de ondernemer in het kader van de tussen de ondernemer en de verkrijger overeengekomen en door de verzekeraar goedgekeurde termijnregeling;
  - betalingen na de datum van insolventie van de ondernemer, tenzij de verzekeraar vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.
- Voorts komen niet voor vergoeding in aanmerking:
- door de ondernemer verleende kortingen wegens subsidies of vergoedingen door derden. De verkrijger dient ter verkrijging en/of behoud van de subsidies zelf de noodzakelijke maatregelen te nemen;



- e. de financiële gevolgen van ontbinding van de overeenkomst zonder toestemming van de verzekeraar.
- 11.11 Bij een afbouwregeling overeenkomstig artikel 11.3.a. worden de in artikel 11.10 bedoelde betalingen nogmaals door de verzekeraar verlangd van de verkrijger. In geval van een schadeloosstelling overeenkomstig artikel 11.3.b. strekken de vorenbedoelde betalingen in mindering op het door de verzekeraar aan de verkrijger uit te keren bedrag.
- 11.12 De insolventiewaARBorg is niet van toepassing op een in artikel 5.4 bedoeld huis c.q. privégedeelte. Van de insolventiewaARBorg zijn voorts uitgesloten:
- het bouw- en woonrijp maken van het/de terrein(en) waarop het huis c.q. het gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het huis c.q. het gebouw;
  - het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevindt/bevinden, waarop het huis c.q. het gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het huis c.q. het gebouw;
  - het saneren van het/de terrein(en) waarop het huis c.q. het gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het huis c.q. het gebouw;
  - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het huis c.q. het gebouw.
  - de eventuele meerkosten voor de verkrijger als gevolg van een van overheidswege gewijzigd percentage omzetbelasting tussen het moment van aangaan van de overeenkomst en de oplevering.
- Vorderingen van de verkrijger, die met eventuele openstaande vorderingen van de failliet kunnen worden verrekend, zullen door de verzekeraar namens de verkrijger met de vorderingen van de failliet worden verrekend. Dergelijke verrekenbare vorderingen vallen uitdrukkelijk niet onder de dekking van de insolventiewaARBorg.
- 11.13 Uitsluitend de verkrijger kan een beroep op de insolventiewaARBorg via SWK bij de verzekeraar indienen. Een beroep op de insolventiewaARBorg door de Vereniging van Eigenaars is niet mogelijk.
- 11.14 Ingeval de ondernemer vóór de onvoorwaardelijke notariële levering in staat van insolventie raakt conform het gestelde in artikel 11.2, komen de insolventiewaARBorg, alsmede de gebrekenwaARBorg, te vervallen.

## **De gebrekenwaARBorg**

### ***Artikel 12***

In geval van een huis c.q. een privégedeelte

- 12.1 De garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de ondernemer bij het (doen) uitvoeren van het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van De Geschillencommissie. Indien de ondernemer in gebreke blijft om het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van De Geschillencommissie na te komen, voert de verzekeraar op eerste schriftelijk verzoek van de garantiegerechtigde de prestatie uit waartoe de ondernemer is veroordeeld, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van een garantienorm, met dien verstande dat de ondernemer na het beroep van de garantiegerechtigde op de gebrekenwaARBorg bij de verzekeraar nog een laatste gelegenheid heeft om de prestatie uit te voeren waartoe hij is veroordeeld overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
- Een in het vonnis van De Geschillencommissie toegewezen dwangsom valt niet onder de

dekking van de gebrekenwaarborg. Alleen een vonnis van De Geschillencommissie kan als basis dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg. Met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan. Indien in het arbitrale vonnis een termijn is genoemd waarbinnen moet worden gepresteerd, is de ondernemer bij overschrijding van die termijn van rechtswege in verzuim. Indien het arbitrale vonnis geen termijn noemt is de ondernemer eerst na voorafgaande ingebrekestelling door de garantierechtigde, met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming, in verzuim.

In geval de verzekeraar opteert voor herstel in natura in plaats van vergoeding van herstelkosten (als bedoeld in artikel 12.3) schakelt de verzekeraar voor rekening van de ondernemer een ander bouwbedrijf dan de ondernemer in om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. Ter zekerheid van de voldoening van de kosten daarvan stelt de ondernemer een zekerheid in de vorm van een bankgarantie ten behoeve van de verzekeraar.

De verzekeraar schakelt geen ander bouwbedrijf dan de ondernemer in indien de ondernemer binnen zes weken na het beroep op de gebrekenwaarborg door de garantierechtigde een herstelplan indient via SWK bij de verzekeraar en de verzekeraar binnen zes weken na ontvangst daarvan schriftelijk bevestigt dat het herstelplan naar het oordeel van de verzekeraar toereikend is om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. De ondernemer is verplicht het herstelplan binnen de door de verzekeraar gestelde herstelperiode uit te voeren. Ingeval de complexiteit van het herstelplan daartoe aanleiding geeft, kan de verzekeraar langere termijnen toepassen dan de bedoelde termijnen van zes weken.

- 12.2 In geval van insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn (als bedoeld in artikel 11.2) kan de garantierechtigde via SWK de verzekeraar tot nakoming van de SWK garantie aanspreken. In dit geval geldt voor de garantierechtigde een eigen risico van € 275,- inclusief BTW per garantiejaar. Na ontvangst van het verschuldigde bedrag neemt de verzekeraar de aanspraak op nakoming van de in SWK garantie behandeling. Het bepaalde in artikel 11.5 is van overeenkomstige toepassing. Indien bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn opleveringsgebreken en/of zorgpunten als bedoeld in het wettelijk opschortingrecht niet door de ondernemer zijn verholpen en deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten de SWK garantie schenden, kan de verzekeraar op verzoek van de garantierechtigde voor herstel zorg dragen tot op het niveau van de SWK garantie onder de voorwaarden dat de melding door de garantierechtigde via SWK aan de verzekeraar plaatsvindt binnen de geldende SWK garantietermijn en dat de garantierechtigde conform artikel 11.5 het depot c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de herstelkosten heeft gecedeerd aan de verzekeraar. Ingeval de garantierechtigde het depot c.q. de vervangende zekerheid ter zake van de nog niet verholpen en onder het opschortingrecht vallende gebreken niet heeft gehandhaafd, komen de vorenbedoelde herstelkosten tot een maximum van 5% van de aanneemsom voor rekening en risico van de garantierechtigde.
- In geval de garantierechtigde zelf zorg draagt voor herstel van de vorenbedoelde opleveringsgebreken en/of zorgpunten, vallen deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten alsmede het herstel daarvan buiten de werking van de gebrekenwaarborg, tenzij de verzekeraar na beoordeling van het herstel c.q. het herstelplan schriftelijk bevestigt dat het herstel voldoet aan het niveau van de SWK garantie en is c.q. wordt uitgevoerd door een te goeder naam bekend staande aannemer.

- 12.3 De verzekeraar heeft in beide voornoemde gevallen de keuze om – voor zover van toepassing – het herstel in natura uit te voeren dan wel de herstelkosten tegen finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schadevergoeding aan de verkrijger te vergoeden. Ingeval de garantierechtigde c.q. de ondernemer de uitvoering van het beroep op de gebrekenwaarborg door de verzekeraar betwist, dient de garantierechtigde c.q. de ondernemer aan te tonen dat de bedoelde uitvoering voor wat betreft de SWK garantie geen recht doet aan het arbitrale vonnis van De Geschillencommissie.
- 12.4 De waarborg van de verzekeraar uit hoofde van dit artikel gaat niet verder dan de SWK garantie en is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 120.000,- inclusief BTW (2020 = 100) per huis voor de gehele garantieperiode. Dit bedrag wordt voor nieuwe SWK waarborgcertificaten jaarlijks aangepast conform het consumenten-prijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS met dien verstande dat de éénmaal voor de garantierechtigde bij afgifte van een SWK waarborgcertificaat geldende bedragen gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd blijven.
- 12.5 Binnen het in het vorige lid genoemde maximum komen uitsluitend de volgende kosten eveneens voor vergoeding in aanmerking:
- a. schadekosten, die een direct gevolg zijn van de herstelwerkzaamheden onder de gebrekenwaarborg;
  - b. kosten, die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de gebrekenwaarborg, mits gemaakt na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verzekeraar. Te denken valt hierbij onder meer aan: kosten van vervangende huisvesting, ontruiming, tijdelijke opslag en herplaatsing van inrichting en inboedel enzovoorts.
- 12.6 Een beroep op de waarborg als bedoeld in dit artikel is niet (meer) mogelijk in de volgende gevallen:
- a. indien sprake is van een vonnis van de gewone rechter;
  - b. indien de garantierechtigde niet binnen twee jaar na het verzoek tot herstel aan de ondernemer daadwerkelijk een arbitrale procedure bij De Geschillencommissie aanhangig heeft gemaakt dan wel via SWK de verzekeraar tot nakoming van de SWK garantie heeft aangesproken conform artikel 12.2;
  - c. gedurende de termijn dat hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van De Geschillencommissie;
  - d. gedurende de behandeling van het hoger beroep door De Geschillencommissie tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dit hoger beroep ziet op een veroordeling die betrekking heeft op de schending van een garantienorm;
  - e. indien de garantierechtigde niet binnen één jaar na het verstrijken van de in het vonnis van De Geschillencommissie genoemde hersteltermijn dan wel – ingeval in het bedoelde vonnis geen hersteltermijn is genoemd – binnen één jaar na dagtekening van het in eerste aanleg of in hoger beroep gewezen arbitrale vonnis van De Geschillencommissie een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan.
- In geval van een privégedeelte
- 12.7 In geval van een privégedeelte zijn de artikelen 12.1 t/m 12.6 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de maximale waarborg als bedoeld in artikel 12.4 € 20.000,- inclusief BTW bedraagt.

In geval van gemeenschappelijke gedeelten

- 12.8 In geval van gemeenschappelijke gedeelten zijn de artikelen 12.1 t/m 12.6 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de waarborg als bedoeld in artikel 12.4 maximaal zoveel malen € 100.000,- inclusief BTW bedraagt als er in het gebouw privégedeelten zijn, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven.  
Het eigen risico als bedoeld in artikel 12.2 bedraagt € 550,- inclusief BTW.
- 12.9 In geval het betreffende gebouw naar het oordeel van de verzekeraar daartoe aanleiding geeft, kan de verzekeraar voor dat gebouw, of delen daarvan, de onderlinge verhouding van het gedeelte waarin de verkrijger voor het privégedeelte, respectievelijk de Vereniging van Eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten, participeert in het in de artikelen 12.7 en 12.8 genoemde referentiebedrag vaststellen, hetgeen tot wijziging van de daarin genoemde maxima zal leiden.  
In dat geval zal op het SWK waarborgcertificaat worden aangegeven, welk maximum ter zake van het desbetreffende SWK waarborgcertificaat van toepassing is.
- 12.10 Bij een beroep op de gebrekenwaarborg ter zake van de gemeenschappelijke gedeelten zal met inachtneming van de definitieve akte van splitsing altijd het aandeel, dat ingevolge artikel 4.7 aan de Vereniging van Eigenaars wordt toegekend, opnieuw worden vastgesteld.
- 12.11 Indien de Vereniging van Eigenaars in de zin van deze regeling een geldig beroep doet op de gebrekenwaarborg, zal de verzekeraar wanneer zij ex artikel 12.3 voor herstel in natura opteert voor herstel zorg dragen nadat de Vereniging van Eigenaars een geldbedrag, gebaseerd op de hoogte van de schade, heeft gestort op de rekening van de verzekeraar voor het aandeel dat buiten de pro rata dekking van de waarborg valt.  
Dit bedrag kan de Vereniging van Eigenaars verhalen op de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars die geen SWK waarborgcertificaat bezitten.
- 12.12 Ingeval de verzekeraar voor herstel in natura opteert en een meerderheid van de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars niet instemt met een door de verzekeraar beoogde afbouw van het gebouw c.q. beoogd herstel dan wel ingeval het in artikel 12.11 bedoelde bedrag niet binnen de door de verzekeraar gestelde betalingstermijn is gestort, is de verzekeraar gerechtigd conform de pro rata dekking van de waarborg de afbouwkosten c.q. herstelkosten tegen finale kwijting aan de garantierechtigde te vergoeden.

## **AFDELING IV: OVERIGE BEPALINGEN**

### **Overgang van de rechten van de verkrijger uit deze regeling en het SWK waarborgcertificaat**

#### ***Artikel 13***

- 13.1 De in deze regeling bedoelde SWK garanties en waarborgen worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW, hetgeen impliceert dat de SWK garantie- en waarborgrechten uit deze regeling bij notariële levering van het huis dan wel het appartementsrecht van rechtswege overgaan op de opvolgende verkrijger, onder de voorwaarde dat deze aan de definitie van verkrijger als bedoeld in de aanhef van deze regeling voldoet. Bij een beroep op deze regeling dient de verkrijger desgevraagd aan te kunnen tonen de eigenaar van het huis c.q. het appartementsrecht te zijn.

Artikel 6:251 lid 1 BW luidt:

“Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.”

- 13.2 Indien de garantierechtige een regeling met de ondernemer heeft getroffen waarbij de ondernemer onder deze regeling vallende gebreken aan het huis c.q. privégedeelte niet heeft hersteld, maar tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht, dan is de opvolgende verkrijger aan deze afspraken en financiële afwikkeling gebonden. Dit impliceert dat de opvolgende verkrijger geen aanspraak meer kan maken op herstel van deze gebreken door de ondernemer of de verzekeraar en ter zake geen beroep kan doen op de waarborg.

### **Geschillen tussen verzekeraar/SWK en garantierechtige**

#### ***Artikel 14***

- 14.1 Garantierechtige en verzekeraar/SWK zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Indien de garantierechtige en de verzekeraar/SWK niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 14.2 bedoelde geschillenregeling.
- 14.2 Alle geschillen tussen de verzekeraar/SWK en de garantierechtige naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.
- De garantierechtige heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij De Geschillencommissie of de gewone rechter. Indien de verzekeraar/SWK een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de garantierechtige per aangetekende brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door De Geschillencommissie of de gewone rechter beslecht wil hebben.
- De verzekeraar/SWK is gebonden aan de door de garantierechtige gemaakte keuze. Maakt de garantierechtige binnen de gestelde termijn geen keuze, dan heeft ook de verzekeraar/SWK de vrijheid te kiezen voor De Geschillencommissie of de gewone rechter.

### **Inwerkingtreding**

#### ***Artikel 15***

Deze regeling treedt in werking per 1 januari 2020 en zal uitsluitend van toepassing zijn op huizen c.q. privégedeelten c.q. gemeenschappelijke gedeelten waarvoor het plan via SWK bij de verzekeraar is aangemeld op of na 1 januari 2020.

### **Uitvoeren van werkzaamheden in het kader van deze regeling**

#### ***Artikel 16***

De verzekeraar is met SWK overeengekomen dat SWK de werkzaamheden in het kader van deze regeling uit naam van de verzekeraar mag uitvoeren.

# DEEL 4

## TOELICHTING SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2020

Deze toelichting hoort bij de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020.

In dit deel vindt u een artikelgewijze toelichting op de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020. De regeling betreft zowel eengezinshuizen als appartementsrechten.

### **GARANTIESUPPLEMENT**

De inhoud van het in deze regeling van toepassing verklaarde Garantiesupplement is afhankelijk van de stand der techniek en de geldende denkbeelden over bouwregelgeving. Hierdoor is de inhoud van het Garantiesupplement aan veranderingen onderhevig. Let er op welke versie van het Garantiesupplement in de koop- en/of aannemingsovereenkomst van toepassing is verklaard. Het Garantiesupplement is als een los inlegblad in de brochure opgenomen en is onderverdeeld in modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden. De verschillende versies van de modules van het Garantiesupplement kunnen worden geraadpleegd op de website van SWK ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

### **DEFINITIES**

De regeling begint met een aantal definities. De inhoud hiervan spreekt grotendeels voor zich. Slechts de definitie van ondernemer behoeft enige toelichting. De garantieplichtige ondernemer wordt vermeld op het SWK waarborgcertificaat en kan een deelnemer van SWK zijn of een partij die slechts voor één of enkele plannen bij SWK is ingeschreven. Dit laatste gebeurt door ondertekening van een zogenaamde derdenovereenkomst door SWK, de betreffende partij en de deelnemer van SWK die het plan of de plannen bij SWK aanmeldt.

### **Artikel 1 Algemene bepaling**

In dit artikel is de verplichting van de ondernemer opgenomen om de woning/het gebouw conform de garantienormen te bouwen en ervoor zorg te dragen dat de waarborgen worden afgegeven aan de garantiegerechtigde. Voorts is opgemerkt dat de op het SWK waarborgcertificaat vermelde verzekeraar zorg draagt voor het verstrekken van de in de regeling genoemde waarborgen. Dit betreft de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg.

### **Artikel 2 Toepasselijkheid van deze regeling**

In dit artikel is het toepassingsgebied van de regeling omschreven en zijn hierop enkele uitzonderingen geformuleerd. SWK en de verzekeraar kunnen bepaalde categorieën woningen, appartementsrechten en gebouwen wel of niet onder de SWK regeling laten vallen.

### **Artikel 3 SWK waarborgcertificaat verkrijger voor het huis c.q. het privégedeelte**

In artikel 3 wordt beschreven hoe de verkrijger van de SWK woning het SWK waarborgcertificaat kan verkrijgen. De verkrijger heeft recht op een SWK waarborgcertificaat van SWK indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK en er tussen partijen een door SWK goedgekeurde overeenkomst inclusief (eventuele) afwijkingen en/of aanvullingen is afgesloten. Met de totstandkoming van de overeenkomst wordt bedoeld het moment waarop de ondernemer en de verkrijger beiden de overeenkomst hebben ondertekend en de mogelijkerwijs van toepassing zijnde opschortende voorwaarden allen in vervulling zijn gegaan.

Door ontvangst van het SWK waarborgcertificaat verkrijgt de verkrijger – tot een bepaald maximum – waarborgen ingeval de ondernemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Deze waarborgen zijn in de artikelen 11 en 12 omschreven. Ingeval de afgifte van het SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd, worden de verkrijger en de ondernemer hierover geïnformeerd onder opgaaf van redenen.

#### **Artikel 4 SWK waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten**

In artikel 4 wordt beschreven hoe de Vereniging van Eigenaars het SWK waarborgcertificaat voor de gemeenschappelijke gedeelten kan verkrijgen. De Vereniging van Eigenaars heeft recht op een SWK waarborgcertificaat van SWK indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK en de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten heeft plaatsgevonden.

Door ontvangst van het SWK waarborgcertificaat verkrijgt de Vereniging van Eigenaars – tot een bepaald maximum – een waarborg ingeval de ondernemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Deze waarborg is in artikel 12 omschreven. In artikel 4 lid 7 wordt beschreven dat er een beperkte dekking voor de gemeenschappelijke gedeelten geldt, indien niet voor alle privégedeelten in het gebouw een SWK waarborgcertificaat wordt afgegeven. Ingeval de afgifte van het SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd, worden de Vereniging van Eigenaars en de ondernemer hierover geïnformeerd onder opgaaf van redenen.

#### **Artikel 5 Ingaan SWK garantietermijn**

Blijkens artikel 5 gaat de garantietermijn van een huis of privégedeelte in beginsel 3 maanden na oplevering in. Van de oplevering moet de ondernemer binnen 14 dagen daarna opgave doen aan SWK. Wordt deze opgave niet (tijdig) gedaan of is deze onjuist of onvolledig, dan stelt SWK de ingangsdatum van de SWK garantie bindend vast.

Het kan voorkomen dat een huis gereed is voor oplevering, maar dat deze nog niet is verkocht. De ondernemer kan hiervan opgave doen aan SWK door middel van een zogenaamde datumverklaring. SWK stelt dan bindend vast op welke datum de garantietermijn is ingegaan. In beginsel is dat 3 maanden na de door de ondernemer opgegeven datum van opleveringsgereedheid. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de privégedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten in een appartementengebouw. Indien een dergelijke woning in een later stadium wordt verkocht en wordt opgeleverd aan een verkrijger, is een deel van de SWK garantietermijn derhalve reeds verstreken.

#### **Artikel 6 Garantie, garantienormen en garantietermijn**

De SWK garantie is van toepassing op de onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer geleverde constructies, materialen, onderdelen en installaties. De insolventie- en gebrekenwaarborg gaan niet verder dan het niveau van de SWK garantie waarvoor de ondernemer tegenover de garantierechtigde instaat op grond van de overeenkomst en de regeling. De ondernemer geeft aan de garantierechtigde de garantie dat de woning of het gebouw (inclusief meerwerk) zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn – onder normale omstandigheden – deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover er in de SWK Garantie- en waarborgregeling geen beperkingen zijn opgenomen;
- de Bouwbesluit eisen, zoals van toepassing op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen);
- het huis dan wel het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten zullen de tussen partijen overeengekomen indeling hebben.

### ***Bouwbesluit eisen***

Bij nieuwbouw voldoet de woning/het gebouw aan de Bouwbesluit eisen voor nieuwbouw. In geval van vernieuwbouw zijn de Bouwbesluit eisen voor verbouw van toepassing. Standaard garandeert de ondernemer bij vernieuwbouw dat de woning/het gebouw voldoet aan het rechte kwaliteitsniveau, met als minimum het kwaliteitsniveau voor bestaande bouw. Dit kwaliteitsniveau kan bij vernieuwbouw worden gecombineerd met het kwaliteitsniveau voor nieuwbouw. In de overeenkomst aangaande vernieuwbouw kan worden vastgelegd op welk specifiek onderdeel van de woning/het gebouw welk kwaliteitsniveau van toepassing is.

### ***Garantiesupplement***

In het Garantiesupplement zijn garantietermijnen, garantie-uitsluitingen (Module I) en eventuele aanvullende garantievoorzwaarden (Module II) opgenomen.

### ***Garantietermijnen***

In het algemeen bedraagt de garantietermijn 6 jaar. Voor ernstige constructieve gebreken waardoor de bewoonbaarheid in het geding komt geldt een garantietermijn van 10 jaar. Voor bepaalde onderdelen worden kortere garantietermijnen genoemd.

### ***Garantie-uitsluitingen***

Een aantal zaken valt buiten de SWK garantie en daarom ook buiten de waarborg.

Kort samengevat zijn de belangrijkste zaken die buiten de SWK garantie vallen:

- geschillen op grond van de koop- en/of aannemingsovereenkomst, waaronder perceelsgröte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, bouwijd, 5% regeling en leveringsgeschillen;
- esthetische kwesties;
- gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud;
- schade door storm, brand, overstroming, stuifsnieuw e.d.;
- voorzieningen buiten het huis c.q. gebouw zoals drainage, bestrating, tuinophoging, perceel-scheiding, tuinmuren e.d.;
- glasruiten behoudens de isolerende werking van dubbelglas;
- andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk;
- normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.

### ***Gevolgschade***

Bij gevolgschade naar aanleiding van een garantiegebrek kan de garantierechtigde bij de ondernemer mogelijk aanspraak maken op een vergoeding op basis van dagwaarde.

De meeste polissen van inboedelverzekeraars bieden doorgaans een ruimere dekking op basis van nieuwwaarde.

### ***Gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling***

In de gevallen waarin de wensen voor minderwerk strijdig zijn met het Bouwbesluit kunnen partijen niettemin op vrijwillige basis overeenkomen dat bepaalde onderdelen van de woning niet worden aangebracht. Dit is niet geregeld in de modelovereenkomst. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen aan het niveau van het Bouwbesluit te laten voldoen verschuift dan van de ondernemer naar de verkrijger.

De toepasselijkheid van deze zogenaamde gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling moet tussen partijen schriftelijk worden overeengekomen. Duidelijk moet worden afgesproken wat niet door de ondernemer wordt aangebracht en welke consequenties dat voor de



aansprakelijkheidsverdeling tussen partijen heeft. Alles wat niet door de ondernemer wordt aangebracht komt voor rekening en risico van de verkrijger. Het spreekt natuurlijk vanzelf dat hierop ook geen SWK garantie (en dus ook geen waarborg) van toepassing is. Ook schade die het gevolg is van eigen werkzaamheden door de verkrijger komt voor rekening en risico van de verkrijger.

De ondernemer kan niet worden verplicht om deze gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling aan te bieden. Het is op strikt vrijwillige basis.

#### **Artikel 7 SWK garantie als aanvulling op de overeenkomst**

Uit artikel 7 blijkt dat de SWK garantie niet in de plaats komt van andere afspraken tussen verkrijger en ondernemer in de standaardovereenkomst, maar als aanvulling hierop fungeert. De SWK garantie kan worden gezien als een 'extra' bovenop de rechten en verplichtingen die ondernemer en verkrijger tegenover elkaar hebben op grond van de afgesloten overeenkomst.

#### **Artikel 8 Verzoek tot herstel**

Bij een beroep op de SWK garantie dient de procedure van artikel 8 te worden gevolgd. Gebreken moeten altijd schriftelijk en binnen de geldende SWK garantietermijn (zie Module I van het Garantiesupplement) bij de op het SWK waarborgcertificaat vermelde ondernemer worden gemeld.

Na een schriftelijke klachtmelding moet de ondernemer binnen vier weken schriftelijk meedelen of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten.

De garantierechtige is verplicht de ondernemer toe te laten om onderzoek naar de gebreken uit te voeren. Indien de ondernemer het gebrek onder SWK garantie erkent, dient hij de werkzaamheden binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uit te voeren.

De garantierechtige mag de uitvoering van de herstelwerkzaamheden niet belemmeren.

De ondernemer mag achteraf € 110,- inclusief BTW aan inspectiekosten in rekening brengen indien hij niet aansprakelijk is op grond van de SWK Garantie- en waarborgregeling of de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

Gedurende de periode dat een onderdeel niet voldoet aan de SWK garantie staat de looptijd van de SWK garantie stil. Deze periode loopt van de schriftelijke melding door de garantierechtige aan de ondernemer van het onder de SWK garantie vallende gebrek tot aan het herstel door de ondernemer.

De garantierechtige en de ondernemer kunnen schriftelijk vastleggen dat een door de ondernemer erkend gebrek onder SWK garantie wordt afgekocht in plaats van hersteld.

Dit kan uitkomst bieden bij situaties waarbij herstel niet mogelijk of wenselijk is. Na afkoop kan ten aanzien van het gebrek geen aanspraak meer worden gemaakt op de SWK garantie en waarborg. Bij doorverkoop geldt dit ook voor de opvolgende garantierechtige.

#### **Artikel 9 Verlies aanspraken**

Bij verzuim van de schriftelijke melding binnen de toepasselijke SWK garantietermijn vervallen de aanspraken.

#### **Artikel 10 Geschillen tussen garantierechtige en ondernemer**

Partijen zullen ernaar streven om eventuele geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Als dit niet lukt kan SWK desgewenst bemiddelen. Zo nodig kunnen geschillen op grond van de SWK Garantie- en waarborgregeling beslecht worden door middel van een arbitrageprocedure bij De Geschillencommissie of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De garantierechtige heeft de keuze tussen een procedure bij De Geschillencommissie of bij de

gewone rechter. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis van De Geschillencommissie is onder in het geschillenreglement genoemde voorwaarden mogelijk.

Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel ook hoger beroep open.

Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van De Geschillencommissie als basis kan dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van SWK. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan.

Vorderingen over garantiegebreken kunnen tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn bij De Geschillencommissie worden ingesteld. Hierna is de garantierechtigde niet ontvankelijk in zijn vordering.

Voor verdere bijzonderheden over de procedure bij De Geschillencommissie wordt verwezen naar de website van De Geschillencommissie ([www.degeschillencommissie.nl](http://www.degeschillencommissie.nl)).

### **Artikel 11 De insolventiewaarborg**

Zodra de verkrijger op de hoogte is van de onmacht van de ondernemer om zijn verplichtingen na te komen door insolventie (faillissement, surseance van betaling, etc.), dient dit schriftelijk aan de verzekeraar of SWK te worden gemeld. Tevens moet de verkrijger aan de verzekeraar en SWK alle medewerking bij de afhandeling verlenen. De verzekeraar is door de verkrijger onherroepelijk gevolmachtigd om de schade te beperken en af te handelen.

De verzekeraar zal naar eigen keuze de verkrijger schadeloos stellen op basis van het bedrag van de bijbetaling aan een afbouwende ondernemer of op basis van de reeds betaalde termijnen.

Wanneer door de verzekeraar een afbouwregeling wordt getroffen, heeft de verkrijger tevens recht op een vergoeding wegens te late oplevering (tot maximaal 150 kalenderdagen), wanneer het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare werkdagen met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% niet wordt vergoed). De schadeloosstelling is maximaal 100% van de overeengekomen aanneemsom.

Een onjuiste toepassing van het wettelijk opschortingrecht kan leiden tot een mindering op de schadeloosstelling tot een maximum van 5% van de aanneemsom. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de verkrijger het depot laat vrijvallen ondanks dat nog (opleverings)gebreken verholpen moeten worden of wanneer de ondernemer aankondigt in plaats van het depot bij de notaris een vervangende zekerheid in de vorm van een bankgarantie te stellen en de verkrijger voorafgaand aan de oplevering verzuimt bij de notaris te controleren of de bankgarantie is gesteld.

Een beroep op de insolventiewaarborg is alleen mogelijk vanaf de datum van de notariële levering (de eigendomsoverdracht bij de notaris). Bepaalde betalingen vallen niet onder de insolventiewaarborg. Het gaat om betalingen voorafgaand aan de notariële levering en betalingen die vooruitlopen op de verrichte prestatie van de ondernemer en de door de verzekeraar goedgekeurde termijnregeling. Ook niet door de verzekeraar goedgekeurde betalingen na de datum van insolventie van de ondernemer vallen buiten de insolventiewaarborg.

De insolventiewaarborg is niet van toepassing op een huis of privégedeelte dat na de datum van opleveringsgereedheid is verkocht. Tevens zijn de in artikel 11.12 genoemde zaken en vorderingen uitgesloten van de insolventiewaarborg. Verder is nog van belang dat een beroep op de insolventiewaarborg door een Vereniging van Eigenaars niet mogelijk is.

### **Artikel 12 De gebrekenwaarborg**

De verzekeraar waarborgt de door de ondernemer aan de garantierechtigde verstrekte SWK garantie. De door de ondernemer aan de garantierechtigde verstrekte contractuele garantie op grond van de overeenkomst valt niet onder de gebrekenwaarborg. Artikel 12.1 regelt de gebrekenwaarborg bij niet of niet tijdige uitvoering door de ondernemer van het arbitrale vonnis van De Geschillencommissie en artikel 12.2 regelt de gebrekenwaarborg bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn.

De garantierechtigde mag de uitvoering van een vonnis van De Geschillencommissie of

de gewone rechter niet belemmeren. Indien de ondernemer zijn herstel- en/of schadevergoedingsverplichtingen uit hoofde van een vonnis van de arbiter van De Geschillencommissie op grond van de schending van de SWK garantie niet of niet tijdig uitvoert, dan kan de garantiegerechtigde schriftelijk een beroep op de gebrekenwaarborg bij SWK doen. Hiervoor geldt geen eigen risico. SWK zorgt dan namens de verzekeraar voor de nakoming van de verplichtingen uit het arbitrale vonnis, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van de garantienorm. Een dwangsom valt niet onder de gebrekenwaarborg.

Indien er sprake is van een bouwkundig gebrek, dan zal de arbiter van De Geschillencommissie in het vonnis automatisch aangeven of, en zo ja in hoeverre, er sprake is van een schending van de garantienorm. Daartoe is hij op grond van het geschillenreglement van De Geschillencommissie gehouden.

De gewone rechter is niet aan het geschillenreglement van De Geschillencommissie gebonden. Hij is dan ook niet verplicht om in geval van een bouwkundig gebrek automatisch te toetsen of, en zo ja in hoeverre, er sprake is van schending van de garantienorm. Een vonnis van de gewone rechter kan niet als basis dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van SWK.

Bij insolventie van de ondernemer na ingang van de garantietermijn komt de verzekeraar de SWK garantie van de ondernemer na. Bij een beroep op de gebrekenwaarborg bij insolventie geldt per garantiejaar een eigen risico van € 275 inclusief BTW voor de verkrijger en € 550 inclusief BTW voor de Vereniging van Eigenaars.

De gebrekenwaarborg is beperkt tot maximaal € 120.000,- inclusief BTW (prijsspeil 2020 met een jaarlijkse indexatie) per huis voor de gehele SWK garantieperiode. Voor het privégedeelte van een appartementsrecht geldt een maximum van € 20.000,- inclusief BTW (prijsspeil 2020 met een jaarlijkse indexatie) en voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw geldt een maximum van € 100.000,- inclusief BTW (prijsspeil 2020 met een jaarlijkse indexatie) maal het aantal privégedeelten in het gebouw, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven. Deze bedragen worden voor nieuwe SWK waarborgcertificaten jaarlijks geïndexeerd. De geldende bedragen blijven verder onveranderd gedurende de duur van de waarborg.

Binnen aangegeven grenzen en voorwaarden kunnen bovendien enkele expliciet genoemde kosten voor vergoeding in aanmerking komen (zie artikel 12.5).

Van belang is de artikelen 9, 10.3 en 12.6 te onderscheiden. In artikel 9 is bepaald dat de garantiegerechtigde uitsluitend binnen de toepasselijke garantietermijn een beroep op de SWK garantie kan doen. In artikel 10.3 is bedongen dat vorderingen inzake herstel van garantiegebreken tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn bij De Geschillencommissie kunnen worden ingesteld. In artikel 12.6 staat beschreven wanneer de rechten uit de SWK gebrekenwaarborg vervallen.

### ***Artikel 13 Overgang van de rechten van de verkrijger uit deze regeling en het SWK waarborgcertificaat***

De SWK garantie en waarborgen gaan bij een eigendomsoverdracht van de woning van rechtswege over op een opvolgende eigenaar. Een opvolgende eigenaar zal bij een beroep op de garantie en waarborg moeten bewijzen, dat hij eigenaar van een SWK garantiewoning is en binnen de toepasselijke garantietermijnen handelt. De opvolgende eigenaar moet voldoen aan de definitie van verkrijger als bedoeld in de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Het komt in de praktijk voor dat de eerste eigenaar een regeling met de ondernemer heeft getroffen waarbij de ondernemer gebreken aan de woning tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht. Als dat het geval is, dan is de opvolgende eigenaar aan die afspraken gebonden. Hij of zij kan in dat geval dus niet alsnog jegens de ondernemer aanspraak maken op herstel van de betreffende gebreken. Evenmin kan ten aanzien van die gebreken dan nog aanspraak worden gemaakt op de SWK garantie en waarborg. Die rechten zijn immers afgekocht.

**Artikel 14 Geschillen tussen verzekeraar/SWK en garantierechtigde**

Het streven van partijen is om geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Zo nodig kunnen geschillen over de uitvoering van de SWK Garantie- en waarborgregeling, waaronder geschillen over de uitvoering van de waarborgen, worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij De Geschillencommissie of door middel van een procedure bij de gewone rechter. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis van De Geschillencommissie is onder in het Geschillenreglement genoemde voorwaarden mogelijk. Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel ook hoger beroep open. Zoals reeds is opgemerkt heeft de consument de keuze tussen een procedure bij De Geschillencommissie of bij de gewone rechter.

Voor nadere bijzonderheden over het procederen bij De Geschillencommissie wordt verwezen naar de website van De Geschillencommissie ([www.degeschillencommissie.nl](http://www.degeschillencommissie.nl)).

**Artikel 15 Inwerkingtreding**

In artikel 15 wordt de ingangsdatum van de regeling genoemd.

**Artikel 16 Uitvoeren van werkzaamheden in het kader van deze regeling**

In de praktijk verricht SWK uit naam van de verzekeraar het merendeel van de werkzaamheden in het kader van deze regeling. In alle voorkomende gevallen dient u dan ook met SWK contact op te nemen.

**Verwerking persoonsgegevens**

De voor het afgeven van een SWK waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.







# DE NIEUWE DEFENSIE BLOK 3A

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING VERKOOP

VERSIE 1.0  
22-07-2022



**era contour | TBI**  
Sterke buurten, gelukkige bewoners





## Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN .....	5	3. INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN EN INSTALLATIES .....	19
1.1 HET BOUWPLAN .....	5	3.1 TRAPPEN EN BALUSTRADEN .....	19
1.2 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN .....	8	3.2 BINNENWANDEN .....	19
1.3 RUIMTEBENAMING .....	8	3.3 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN .....	19
1.4 KRIJTSTREEPMETHODE .....	8	3.4 PLAFONDAFWERKING .....	20
1.5 TOEGANKELIJKHEID .....	8	3.5 WANDAFWERKING .....	20
1.6 BENG / ENERGIELABEL .....	9	3.6 VLOERAFWERKING .....	20
1.7 RC-WAARDE (isolatiewaarden) .....	9	3.7 OVERIGE AFWERKINGEN .....	21
1.8 WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN .....	9	3.8 INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTEN .....	21
1.9 CONSUMENTENDOSSIER .....	10	4. INTERIEUR PRIVÉ-GEDEELTE .....	23
2. EXTERIEUR EN ALGEMENE CONSTRUCTIE .....	11	4.1 BINNENWANDEN .....	23
2.1 PEILEN EN MATEN .....	11	4.2 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN .....	23
2.2 GRONDWERK EN RIOLERING .....	11	4.3 PLAFONDAFWERKING .....	23
2.3 TERREININRICHTING, BEPLANTING EN TUINAANLEG .....	11	4.4 WANDAFWERKING .....	24
2.4 FUNDERING .....	13	4.5 VLOERAFWERKING .....	24
2.5 VLOEREN, BOUWMUREN EN GEVELS .....	13	4.6 TEGELWERK .....	25
2.6 POSTVOORZIENING, VIDEOFOON EN ENTREEARMATUUR .....	16	4.7 KEUKENOPSTELLING .....	25
2.7 BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN .....	16	4.8 BINNENTIMMERWERK .....	26
2.8 BEGLAZING .....	17	4.9 SCHILDERWERK .....	26
2.9 HANG-EN SLUITWERK BUITEN .....	17	4.10 INSTALLATIES .....	26
2.10 ZONWERING .....	18	BIJLAGEN .....	30
2.11 DAKEN .....	18		

## **Voorwoord**

Als je besluit een nieuwbouwwoning te kopen in De Nieuwe Defensie wil je natuurlijk precies weten wat je krijgt. Hiervoor hebben wij deze Technische Omschrijving opgesteld. In dit document beschrijven we de ontwerpkeuzes die zijn gemaakt en geven we een omschrijving van alle toegepaste materialen en producten. De Technische Omschrijving vormt één geheel met de contracttekening waarop je de indeling en maatvoering van de woning kunt bekijken. Lees de Technische Omschrijving goed door. De technische taal is misschien soms wat lastig te begrijpen, maar de makelaar of onze wooncoach helpen je graag bij vragen.

## **Gekocht. En dan?**

Stel dat je een woning hebt gekocht in De Nieuwe Defensie. Wat staat je dan allemaal te wachten? Dit lees je in het Bouwdroom Magazine. Hierin laten we zien hoe het traject na aankoop van een woning in De Nieuwe Defensie er uit ziet. Je vindt er onder andere informatie over onze begeleiding en een aantal spelregels voor het doorvoeren van jouw woonwensen. Naast deze praktische informatie vind je in dit magazine ook inspiratie voor de keuken, badkamer en binnendeuren.

## **Heb je een vraag? Stel deze aan de makelaar.**

We hebben deze documenten met grote zorg én specifiek voor De Nieuwe Defensie Blok 3 samengesteld. Tijdens het bouwproces kun je hierop terugvallen als je een vraag hebt over een specifiek onderdeel van jouw woning. Het blijft echter een momentopname. Het kan gebeuren dat wij tijdens het ontwikkel- en bouwproces tegen dingen aanlopen waardoor we een wijziging moeten doorvoeren. Hierover informeren we je dan via een erratum.

Wij wensen je veel leesplezier. Heb je een vraag? Stel deze aan de makelaar. Zij helpen je graag verder.

*Team De Nieuwe Defensie*

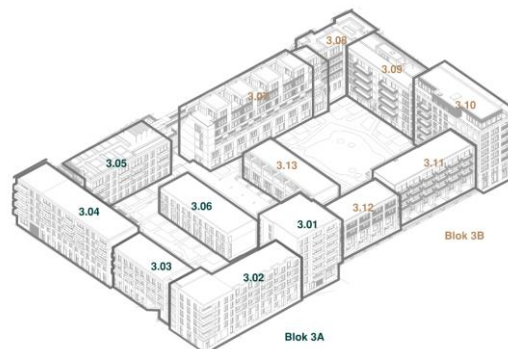
## 1. ALGEMEEN

Woorden met een \* worden toegelicht in de begrippenlijst achter in deze technische omschrijving.

In de technische omschrijving staan technische specificaties van het woongebouw en de individuele woningen, zoals onder andere de toepassing van materialen en kleuren omschreven. Voor de indeling en maatvoering van de woningen en algemene (verkeers-) ruimten verwijzen wij je naar de (losse) verkooptekeningen\* die behoren bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

De in deze technische omschrijving opgenomen plaatjes en foto's zijn een principe weergave, maar kunnen in werkelijkheid afwijken. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en zijn in hoofdzaak de contractstukken behorend bij de aankoop van de woning.



### Verdeling van de woningen over de verschillende Blokken en Bouwdelen:

- Blok 3A bestaat uit 98 koopwoningen, bouwnummer 3.01.301 t/m 3.06.398. Deze woningen zijn verdeeld over Bouwdeel 3.01 t/m 3.06.
- Blok 3B bestaat uit 96 koopwoningen, bouwnummer 3.07.399 t/m 3.13.494. Deze woningen zijn verdeeld over Bouwdeel 3.07 t/m 3.13.

In welk Bouwdeel een woning zich bevindt is terug te zien in de bouwnummeraanduiding en het bouwnummeroverzicht in bijlage 8.

### 1.1 HET BOUWPLAN

Het project De Nieuwe Defensie is gelegen aan het Merwedekanaal in Utrecht en maakt onderdeel uit van de vernieuwing van Merwedekanaalzone deelgebied 4. Dit deelplan bevindt zich tussen de Kanaaldijk, de Overste den Oudenlaan en de dr. M.A. Tellegenlaan.

De Nieuwe Defensie omvat in totaal de ontwikkeling en realisatie van circa 950 woningen/appartementen, parkeergarages, commerciële ruimten en binnentuinen. Het plan is opgedeeld in meerdere fasen. De inrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente gerealiseerd en valt buiten deze technische omschrijving en de verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving gaat over de tweede fase, blok 3. Dit blok\* is onderverdeeld in 2 subblokken (3A en 3B) die op hun beurt weer zijn onderverdeeld in 13 Bouwdelen\* (3.01 t/m 3.13).

### Technische ruimten

Naast de woningen en trappenhuizen worden er in de Bouwdelen ook verschillende technische ruimten gerealiseerd ten behoeve van nutsvoorzieningen zoals Warmte- en koudeopslag, elektriciteit en data. Deze ruimten zijn op de overzichtstekeningen terug te vinden.

### Bouwvolgorde

We beginnen met de bouw van de kelder, hierna volgt de bovenbouw Blok 3A en 3B.

### Parkeren en bergingen

De niet-openbare parkeergarage bevindt zich onder Blok 3. Hierin bevinden zich de bergingen en (fiets-)parkeerplaatsen. In de niet-openbare parkeergarage bevinden zich ook de bergingen en parkeerplaatsen van Toren 2. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen gereserveerd voor nog te ontwikkelen blokken.

In de parkeergarage wordt infrastructuur aangelegd voor het elektrisch laden van personenauto's. Er wordt een ringleiding aangelegd waardoor op elke parkeerplek een laadvoorziening kan worden gemaakt. In de keuzelijst kunt u kiezen voor een

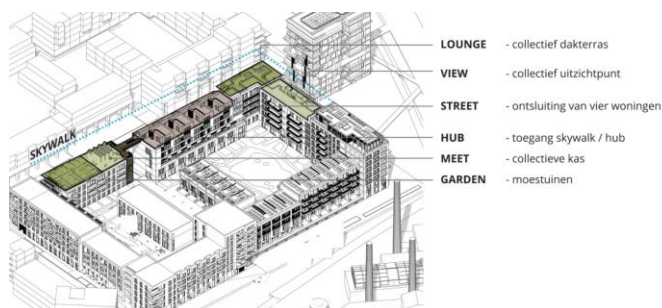
laadvoorziening. Deze is dan geplaatst bij oplevering van de parkeerplaats in de parkeergarage. Afhankelijk van het aantal gelijktijdig aangesloten auto's kan de laadsnelheid variëren.

Voor het laden van elektrische fietsen worden er in de fietsenbergingen verschillende collectieve wandcontactdozen\* geplaatst die hiervoor gebruikt kunnen worden.

De toegewezen parkeerplaatsen, bergingen, fietsenstallingen en (nood-)trappenhuizen zijn weergegeven in het bouwnummeroverzicht. Deze is als bijlage 8 bij deze technische omschrijving toegevoegd.

### **Skywalk**

Op het dak van de Bouwdelen 3.05, 3.07, 3.08 en 3.09 bevindt zich een daktuin genaamd 'de Skywalk'. Dit is een semi-openbare daktuin die toegankelijk is via een extern trappenhuis en wordt verbonden door een brug tussen bouwdelen 3.05 en 3.07. 's Avonds en 's nachts is de Skywalk enkel toegankelijk voor bewoners van Blok 3.



De Skywalk bestaat uit verschillende functies. Op het dak van Bouwdeel 3.05 bevinden zich moestuinen en een collectieve kas. Het dak van Bouwdeel 3.07 is een galerij met vier woningtoegangen. Op het dak van 3.08 en 3.09 bevindt zich een collectief dakterras met uitzicht.

### **PV-panelen**

De PV-panelen op de eengezinswoningen in de Bouwdelen 3.06 en 3.13 worden gekoppeld aan de betreffende woningen. De verdeling van de panelen staat indicatief op de verkooptekening.

De PV-panelen op de overige bouwdelen worden gekoppeld op de Centrale Voorzieningen Kast (hierna CVZ) van de betreffende Vereniging van Eigenaars (hierna VvE).

### **Glasbewassing en gevelonderhoud**

Alle ramen van de woningen die niet bereikbaar zijn met een wassteel draaien naar binnen toe open. Op deze manier kunt u de ramen van binnenuit wassen.

Trappenhuizen met hoger gelegen kozijnen kunnen met een hoogwerker worden bewassen. Het plan voldoet voor glasbewassing aan de Risico Inventarisatie & Evaluatie voor de Schoonmaak en Glazenwassersbranche van december 2013.

Bij onderhoudswerkzaamheden aan de gevels dient door de VvE een hoogwerker of een steiger te worden ingezet. Op het kelderdek dient door de VvE rekening gehouden te worden met de maximale belasting van het dek.

### **Vereniging van Eigenaars**

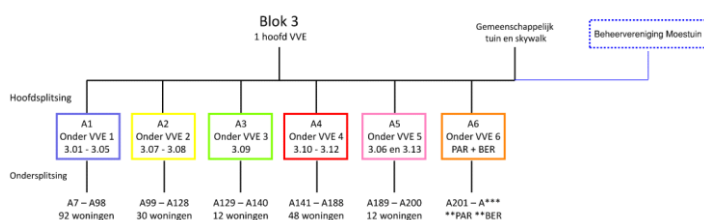
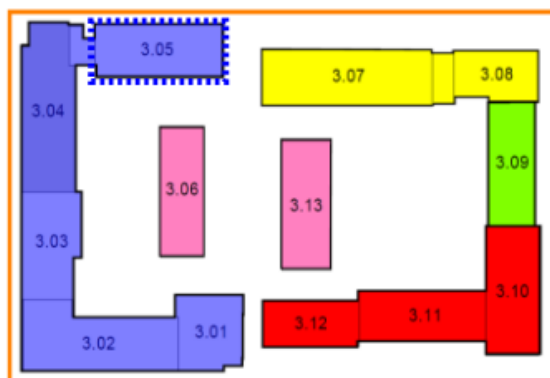
Wanneer u een appartement of een parkeerplaats koopt, wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE is de rechtspersoon die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en delen zoals gevels en daken. In de akte van splitsing is bepaald wat gemeenschappelijk is voor welke (groep) eigenaars. Het hoogste orgaan binnen de vereniging is de vergadering van eigenaars. Ook is er een bestuur. De verantwoordelijkheid van het bestuur is om de besluiten van de vergadering uit te voeren dan wel om voorstellen te doen aan de leden. Ook dient een bestuur op te treden als de regels die in de akte van splitsing zijn opgenomen worden overtreden.

Rekening houdend met de bouwkundige structuur is ervoor gekozen om het complex te splitsen in meerdere verenigingen. Ieder appartement of woning is onderdeel van één of meerdere VvE's.

De toewijzing van de VvE's en de daarbij behorende servicekosten worden zorgvuldig samengesteld en separaat bij de koopovereenkomst gevoegd. Ook wordt in de splitsingsakte de demarcatie exact vastgelegd. In onderstaand organogram is de structuur van de VvE's weergegeven. De A-nummers zijn de splitsingsnummers. Iedere woning en VvE heeft een apart splitsingsnummer wat in de akte en op de splitsingstekening is weergegeven. Welk bouwnummer welk splitsingsnummer heeft, is in het bouwnummeroverzicht terug te vinden.

Hieronder wordt het principe van de VvE-opbouw toegelicht:

**Bouwdelen Blok 3**



1. De Bouwdelen die zijn aangewezen op eenzelfde trappenhuis vallen veelal onder dezelfde VvE. Ook kan het zijn dat er meerdere Bouwdelen en trappenhuisen onder één VvE vallen omdat deze door een galerij of portiek met elkaar verbonden zijn.
2. Daarnaast is er een gemeenschappelijke (overkoepelende) VvE voor beheer en onderhoud van de binnentuin en de Skywalk.
3. Voor de niet-openbare parkeergarage waarin parkeerplaatsen en bergingen zijn opgenomen wordt een aparte VvE opgericht.

De VvE's worden opgericht zodra de akte wordt gepasseerd. De verenigingen worden over het algemeen drie maanden voor oplevering actief doordat op dat moment een eerste vergadering met de eigenaars wordt gehouden. In deze vergadering wordt onder andere voorgesteld om een bestuur, bestaande uit individuele eigenaars, te kiezen. Het initiatief voor deze vergadering wordt genomen door de Ontwikkelaar die hiervoor een VvE beheerorganisatie opdracht heeft gegeven.

### **Daktoetreding en dakveiligheid**

Om op de daken onderhoud te kunnen plegen worden de benodigde voorzieningen aangebracht. Aanlijn- en aanhaakvoorzieningen worden aangebracht waar men zich bij onderhoud aan dient te zekeren.

De daken zijn toegankelijk door middel van een dakluik in de dakvloer van de betreffende woning/het trappenhuis of met een vaste (kooi)ladder die vanaf het dak toegang biedt tot een hoger of lager gelegen dakdeel. Indien een toegang dicht bij een dakrand zit, is het mogelijk dat er aanvullende leuningen worden toegepast welke zichtbaar kunnen zijn.

De positie van de voorzieningen staat indicatief op de verkooptekening aangegeven.

### **Afvalinzameling**

De afvalinzameling gaat via ondergrondse afvalcontainers. De gemeente plaatst de containers en zal de exacte positie en datum van uitvoering bepalen. De plaatsing van de afvalcontainers is onderdeel van de definitieve inrichting van het openbaar gebied.

### **Toegang tot privé en gemeenschappelijke gebouwdelen**

#### **Woning**

Iedere koper krijgt bij oplevering een aantal identieke sleutels waar de woning mee te betreden is. Met deze sleutel is ook de privéberging in de parkeergarage te openen.

#### **Trappenhuisen**

Naast de sleutel voor de woning ontvangt iedere koper aparte set identieke sleutels die toegang geven tot het trappenhuis dat behoort tot de VvE waar de woning deel van uitmaakt. De verdeling van de woningen over de trappenhuisen is te vinden in het bouwnummeroverzicht in bijlage 8 van deze TO.

#### **Parkeergarage**

Via een handzender kunnen de bewoners vanuit de auto de poort van de parkeergarage bedienen.

De parkeergarage is te voet of per fiets te bereiken via één van de trappenhuisen of via de deur naast de in/uitrit. De verdeling van de woningen over de trappenhuisen die toegang bieden tot de parkeergarage is eveneens te vinden in het bouwnummeroverzicht in bijlage 8 van deze TO.

De fietsenberging in de parkeergarage is alleen toegankelijk voor de bewoners van de woningen die zijn toegewezen aan de betreffende fietsenstalling.

### Collectieve fietsenstalling

De collectieve fietsenstallingen zijn over verschillende plaatsen in de blokken verdeeld. De plaats hiervan is op de overzichtstekening van de begane grond en kelder terug te vinden. Iedere woning krijgt plaatsen toegewezen in één van deze stallingen. De toewijzing van de woning aan de fietsenstalling is terug te vinden in het bouwnummeroverzicht in bijlage 8 van deze TO.

### Werk- en CVZ-kasten

Deze kasten vallen onder het beheer van de betreffende VvE. De sleutels voor de toegang van deze ruimten worden overgedragen aan de verantwoordelijke bestuurder van de VvE.

### Postkasten

Iedere woning die een postkast heeft in de centrale hal krijgt hiervoor een aparte sleutel.

### Poorten tot het binnenterrein

De afsluitbare poorten (specifieke omschrijving is verderop in deze TO te lezen) zijn vanaf de buitenzijde van het blok te bedienen met de sleutel van de trappenhuizen. De binnentuin is bij gesloten hekken alleen toegankelijk voor de bewoners van het blok.

### Trappenhuis naar de skywalk

De afsluitbare poorten (specifieke omschrijving is verderop in deze TO te lezen) zijn vanaf de buitenzijde van het blok te bedienen met de sleutel van de trappenhuizen. De skywalk is bij gesloten hekken alleen toegankelijk voor de bewoners van het betreffende blok.

## **1.2 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning) en de bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven zijn van toepassing, alsmede de bepalingen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK\*) conform de Garantie- en Waarborgregeling 2020 en de garantiesupplementen Module I F en Module II U van het SWK.

## **1.3 RUIMTEBENAMING**

De verschillende ruimten van de woningen en gebouwen, zoals ze op de tekening zijn aangegeven, worden volgens het bouwbesluit als volgt aangeduid:

### **Tekening**

#### Binnen de woning

Entree/Hal/Overloop  
Woonkamer  
Werkkamer  
Woonkamer/keuken  
Keuken  
Slaapkamer  
Toilet  
Badkamer  
Berging  
Meterkast  
Technische ruimte

### **Bouwbesluit**

Verkeersruimte  
Verblijfsruimte  
Verblijfsruimte  
Verblijfsruimte  
Verblijfsruimte  
Verblijfsruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Onbenoemde ruimte  
Technische ruimte  
Technische ruimte

#### Buiten de woning

Entreehal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Lifthal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Bergingsgang	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Galerij	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Fietsenberging	Gemeenschappelijke bergingruimte
Hydrofooruimte	Technische ruimte
Traforuimte	Technische ruimte
Warmteopwekstation	Technische ruimte
WKO ruimte	Technische ruimte
Nutskast (Ziggo e.d.)	Technische ruimte
CVZ-kast	Technische ruimte
Werkkast	Bergingruimte
Parkeergarage	Stallingsruimte
Berging	Bergingruimte
Binnentuin/skywalk	Gemeenschappelijke buitenruimte
Tuin	Buitenruimte privé
Balkon /terras	Buitenruimte privé

## **1.4 KRIJTSREEPMETHODE**

De woningen worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is bij een aantal woningen gebruik gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode", wat volgens de regelgeving ook is toegestaan.

Een verblijfsruimte moet voldoen aan een bepaalde hoeveelheid daglicht wat binnenkomt via het glas in de kozijnen, ramen en deuren. Soms is een verblijfsruimte dusdanig groot dat er niet voldoende daglicht binnen komt voor de gehele verblijfsruimte. De ruimte wordt dan rekenkundig qua oppervlakte opgedeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. Het deel verblijfsruimte voldoet dan aan de daglichteisen, en hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving.

## **1.5 TOEGANKELIJKHEID**

Alle woningen voldoen aan de toegankelijkheidseis zoals deze in het bouwbesluit wordt gesteld. De woning kan vanuit de algemene ruimte, gemeenschappelijke buitenruimte of de openbare buitenruimte worden



betreden zonder dat er een hoogte van meer dan 2 cm hoeft te worden overbrugd. Ter plaatse van balkons zal de overgangshoogte groter zijn dan 2 cm.

### **1.6 BENG / ENERGIELABEL**

Conform de eisen van het Bouwbesluit voldoen de woningen of het woongebouw aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), waarbij moet worden voldaan aan wettelijk vastgestelde waarden voor woningen en woongebouwen. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen;

- **BENG 1: Energiebehoefte voor verwarming en koeling**  
(hoeveel warmte of koude behoefte heeft mijn woning)
- **BENG 2: Primair Fossiel energieverbruik**  
(voornamelijk het energieverbruik van de installaties)
- **BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie**  
(energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenluchtwarmte en biomassa)

Naast de eisen voor BENG wordt er een grenswaarde voorgeschreven voor temperatuuroverschrijding bij woningen, uitgedrukt in de TOjuli. In dit project is het mogelijk om de woning via de leidingen in de vloer beperkt te koelen. Daarmee wordt voldaan aan de TOjuli.

Het Energielabel laat zien hoe energiezuinig een gebouw of woning is. Het is ook bedoeld om inzicht te geven in maatregelen die energie besparen. Het energielabel kent een schaal die loopt van A tot en met G. Woningen met een A-label zijn het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

De woningen/appartementen hebben een energielabel A of hoger en voldoen hiermee. Het kan voorkomen dat er verschil zit tussen labels van de woningen onderling. Dit is afhankelijk van de positionering binnen het woongebouw en de eigenschappen van de woning. Bij oplevering zal voor iedere woning een eigen energielabel worden verstrekt.

### **1.7 RC-WAARDE (isolatiewaarden)**

De Rc\*-waarde is een onderdeel in de BENG-berekening en is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte)verliezen. Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen.

Voor de woningen realiseren wij de volgende gemiddelde Rc-waarden:

Positie:	Rc:
- Begane grondvloer	Rc > 3,7 m2.K/W
- Vloer boven buitenlucht of sterk geventileerde ruimte	Rc > 6,3 m2.K/W
- Vloer boven niet verwarmde besloten ruimte	Rc > 4,7 m2.K/W
- Vloer boven kelder	Rc > 4,7 m2.K/W
- Dakvloer	Rc > 6,5 m2.K/W
- Dakvloer galerij, terrassen en skywalk	Rc > 6,3 m2.K/W
- Wand grenzend aan buitenlucht of sterk geventileerde ruimte	Rc > 4,7 m2.K/W
- Wand grenzend aan niet verwarmde besloten ruimte	Rc > 4,7 m2.K/W

### **1.8 WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN**

Deze verkoopdocumentatie van het project De Nieuwe Defensie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname in het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen.

Conform de Algemene Voorwaarden SWK versie 2020, behorend bij de koop-/aannemings-overeenkomst, is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van een financiële vergoeding.

Wij zullen de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de verkrijger.

Wijzigingen kunnen onder andere voortvloeien uit:

- overheidseisen en voorschriften;
- eisen van de constructeur;
- eisen van Nutsbedrijven;
- kleur- en materiaalgebruik;
- de definitieve invulling van de woonomgeving (openbaar gebied) rondom de appartementen;

- de plaats, aantallen en afmetingen van lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie-onderdelen;
- het verloop van kanalen en leidingen;
- De beschikbaarheid van bouwmaterialen.

Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen, gaat deze omschrijving vóór de tekeningen. Als er strijdigheid is tussen de verkooptekeningen onderling, gaat de tekening met de grootste schaalverdeling voor (1:50 gaat voor 1:100, 1:100 gaat voor 1:200, enzovoort). De artist impressies, foto's en plattegronden zoals opgenomen in de verkoopbrochure en op de website zijn bedoeld om een indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Hiervoor zijn de verkooptekeningen bedoeld. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten zijn niet mogelijk.

### **1.9 CONSUMENTENDOSSIER**

Op basis van artikel 7:757a uit het burgerlijk wetboek zijn wij verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan u als koper. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld tegelijk met de brief dat uw woning gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 van het burgerlijk wetboek. Het dossier bevat documenten en tekeningen die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door ons of namens ons als ondernemer

Door ondertekening van de overeenkomst komen wij overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

#### Verklaringen en keuringen:

- Energielabel
- Meetrapport Ventilatie

#### Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijsten

#### Gebruikshandleidingen

- WTW-unit
- evt. PV-panelen en omvormer
- Rookmelders

#### Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen

#### Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Woonwijzer
- Overzicht garantie

#### Algemene ruimtes bij woongebouwen:

- Liften – keuring, handleiding
- Aanbiedingen voor onderhoudscontracten
- Revisietekeningen algemene ruimten
- Revisietekeningen W-installaties
- Revisietekeningen E-installaties
- Brandmeldinstallatie – keuring, handleiding
- Toegangscontrole installatie – keuring, handleiding
- Hydrofoor

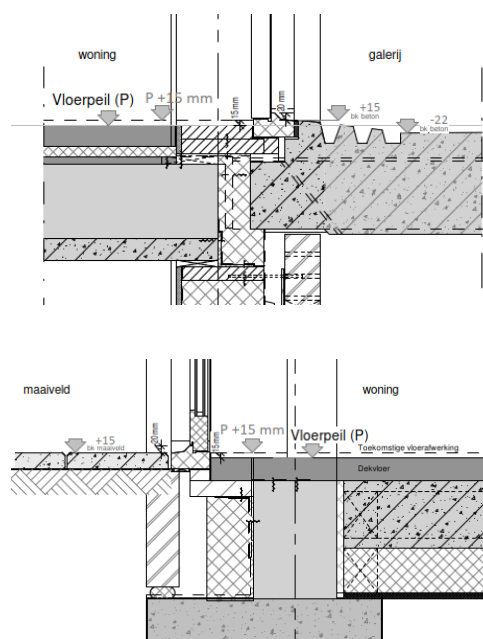


## 2. EXTERIEUR EN ALGEMENE CONSTRUCTIE

### 2.1 PEILEN EN MATEN

Op de verkooptekening staat de peilmaat ten opzichte van NAP aangegeven. Het peil is bepaald in overleg met de gemeente. Als peil geldt de bovenkant van de dekvloer.

De regelgeving schrijft voor dat er een maximale opstap mag zijn van 20mm tussen aansluitend terrein (maaiveld, galerij of corridor) en de woningentredeur. Aangezien wij geen vloerafwerking aanbrengen zal de dekvloer aan de zijde van de woning op dusdanige hoogte gelegd worden dat er een vloerafwerking van circa 15mm mogelijk is. Alle maten op tekening zijn indicatief.



Indicatie detail ter plaatse van woningentredeur

### 2.2 GRONDWERK EN RIOLERING

Onder het grondwerk vallen de werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, kelder en binnentuin, de leidingen in de grond en de bestrating op eigen kavel.

Als bodemafluiting in de kruipruimte van de begane grond bij de vloeren naast de kelder

wordt zand aangebracht. Bij hoge grondwaterstanden of natte weerperiodes kan gezien de bodemgesteldheid van de locatie water in de kruipruimte niet worden vermeden. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling zijn zettingen niet uit te sluiten.

De vuilwaterriolering van de woningen en de afwatering van de balkons/galerijen/kelderdek worden aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat, indien noodzakelijk, tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

De hemelwaterafvoeren van het dak en de binnentuinen worden aangesloten op het infiltratieriool van de gemeente. Dit infiltratieriool van de gemeente is direct verbonden met het grondwater en heeft een overstortvoorziening in het Merwedekanaal.

### 2.3 TERREININRICHTING, BEPLANTING EN TUINAANLEG

#### Openbaar gebied

De inrichting van het omliggende en aansluitende openbare gebied, inclusief infrastructuur, wordt gerealiseerd door derden in opdracht van de gemeente. De openbare inrichting op de situatietekening is een momentopname en kan door de gemeente worden gewijzigd. Aan het voorlopig ontwerp kunnen geen rechten worden ontleend.

Het moment van uitvoeren van de definitieve inrichting wordt bepaald door de gemeente. Indien de definitieve inrichting bij oplevering nog niet (volledig) kan worden gerealiseerd zorgt de gemeente voor een tijdelijke verharding zodat de woningen goed bereikbaar zijn.

#### In- en uitrit parkeergarage

De in- en uitrit van de parkeergarage bestaat uit een betonnen hellingbaan. De oppervlakte is ruw gebedemd.

#### Binnentuin

De binnentuin is deels semi-openbaar en deels privé. Het semi-openbare deel wordt ingericht met verhardingen, beplantingen, bomen en meubilair. De privé buitenruimten die grenzen

aan het semi-openbare deel worden afgewerkt met betontegels.

De verhardingen in het semi-openbare deel bestaan uit betonpaden, betontegels en halfverharding van harsgebonden grind. Niveauverschillen in het terrein worden overbrugd met betontrappen of hellingbanen. De beplanting bestaat uit grassen en heesters. De beplanting en bomen bestaat uit jonge aanplant. De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen. Hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van het appartement/gebouw nog geen beplanting aanwezig is. Alle beplanting en het beheer hiervan is onderdeel van de VvE. De inboet en onderhoud voor het eerste jaar zijn opgenomen in de koopsom.

Het meubilair bestaat uit zitelementen en verlichtingselementen. De overgangen tussen verharding en plantvakken bestaan uit gemoffeld metaal. De plantvakken tussen de privé buitenruimten worden verhoogd uitgevoerd. In de binnentuin wordt een tappunt voor handmatig bewateren / sproeien van de beplanting opgenomen.

De binnentuin wordt ter plaatse van de doorgangen naar het openbaar gebied voorzien van poorten. Deze poorten worden elektrisch aangedreven en voorzien van een dag/nacht schakeling zodat de poorten overdag open staan. Voor bediening van de poort in de nachtstand wordt aan de buitenzijde een sleutelschakelaar geplaatst en aan de binnenzijde een drukknop. De poort tussen Bouwdeel 3.05 en 3.07 wordt tevens aangesloten op de videofoon van de woningen van Bouwdeel 3.06 en 3.13. De postbussen van deze Bouwdelen worden nabij deze poort aan de buitenzijde geplaatst.

Het dek van de kelder tussen de Bouwdelen is voorzien van retentiekragen waarin het hemelwater wordt opgevangen. Dit water geldt als buffer tijdens een droge(re) periode. Overtollig water wordt gereguleerd afgevoerd naar de riolering van de gemeente. Op diverse posities in de binnentuin zijn controleschachten in de beplanting opgenomen.

De indicatieve ontwerptekening van de binnentuin is bij de verkoopstukken opgenomen. Verdere omschrijving van kleuren en materialen is terug te vinden in de kleur- en materialenstaat achterin deze TO.

### **Skywalk**

De skywalk is semi-openbaar en deels privé. Het semi-openbare deel wordt ingericht een kas, verhardingen, beplantingen, bomen en meubilair.

De vloerafwerking van de Skywalk bestaat uit houten vlonders. De vloer van de kas worden afgewerkt met tegels.

Het meubilair bestaat uit houten zitelementen en verlichtingselementen. De overgangen tussen verharding en de tuinen bestaan uit gemoffeld metaal.

De beplanting bestaat uit grassen en heesters. De beplanting en bomen bestaat uit jonge aanplant en wordt aangebracht in het plantseizoen. Alle beplanting en het beheer hiervan is onderdeel van de VvE. De inboet en onderhoud voor het eerste jaar meegenomen in de koopsom.

### **Buitenruimte aan buitenzijde blokken op begane grond**

Voor Bouwdeel 3.05, 3.07, 3.11 en 3.12 wordt de afscheiding tussen de tuin en het openbaar gebied verhoogd uitgevoerd door middel van een betonnen keermuur. Bij de bouwdelen 3.07, 3.11 en 3.12 wordt de keermuur opgemetseld met gevelsteen.

Voor Bouwdeel 3.05 wordt het niveauverschil tussen de voorzone en het openbaar gebied overbrugd door een betontrap te realiseren. De trappen van Bouwdeel 3.07, 3.11 en 3.12 worden gemetseld.

De voorzone van Bouwdeel 3.03, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11 en 3.12 wordt bestraat met klinkers. De voorzone van Bouwdeel 3.02 en 3.05 wordt afgewerkt met betonnen tegels op een zandbed.

De plantvakken tussen de voorzone en het openbaar gebied van Bouwdeel 3.01, 3.05, 3.07, 3.11 en 3.12 worden opgesloten met straatstenen. De plantenbakken tussen de voorzones van Bouwdeel 3.03, 3.09 en 3.11 worden gemetseld in dezelfde steen als de gevel. Alle beplanting en onderhoud is onderdeel van de VvE.

De voorzone van Bouwdeel 3.02 en 3.03 wordt voorzien van een houten zitelement.

### **Plantenbakken op de galerijen**

De plantenbakken op de galerijen van Bouwdeel 3.02, 3.05, 3.07, 3.11 en 3.12 zijn van metaal in

kleur gecoat. De plantenbakken op de galerij van Bouwdeel 3.03 worden omkleed met bamboe. Alle plantenbakken op de galerij behoren tot de VvE. Deze plantenbakken worden gevuld met substraat en beplanting.

### **Plantenbakken op de skywalk**

De plantenbak tussen het privé terras en de skywalk van 3.07 is toegewezen aan de woning. Overige plantenbakken en beplanting op de skywalk zijn onderdeel van de VvE.

### **Buitenruimten aan de binnentuin**

De buitenruimten worden uitgevoerd naar ontwerp van de landschapsarchitect. De indicatieve ontwerptekening van de binnentuin is bij de verkoopstukken opgenomen.

De plantvakken tussen de privé buitenruimten worden verhoogd uitgevoerd. Deze plantvakken en de plantvakken tussen de privé buitenruimten en de semi-openbare buitenruimten zijn onderdeel van de VvE.

Tegen de gevel grenzend aan de binnentuin wordt, ter plaatse van de buitenkozijnen, een metalen roostergoot geplaatst. Die voert het water naar de retentielaag van de binnentuin waar het water wordt gebufferd. De tuin wordt uitgevoerd met betontegels. Onder het zandpakket worden de retentiekragen afgedekt met een filterdoek.

Verdere omschrijving van kleuren en materialen is terug te vinden in de kleur- en materialenstaat achterin deze TO.

## **2.4 FUNDERING**

De fundering bestaat uit een betonnen funderingsbalken op deels prefab betonnen en deels in het werk gestorte palen. Deze fundering wordt toegepast waar geen kelder onder het gebouw zit.

De keldervloer wordt ter plaatse gestort en voorzien van zogenaamde funderingspoeren en liftputten op deels prefab betonnen en deels in het werk gestorte palen.

De fundering wordt uitgevoerd volgens door de constructeur vervaardigde tekeningen en berekeningen.

## **2.5 VLOEREN, BOUWMUREN EN GEVELS**

### **Parkeergarage/kelder**

De niet-openbare parkeergarage (vanaf nu parkeergarage genoemd) en kelder wordt uitgevoerd in een monoliet gestorte betonvloer. De vrije doorrijhoogte naar de parkeergarage is minimaal 2.10 meter en wordt met een verkeersbord aangegeven.

Het dek van de parkeergarage bestaat uit betonnen kanaalplaten, gedragen door betonnen balken, kolommen en wanden. Op een aantal plaatsen zijn stalen liggers opgenomen.

### **Begane grondvloer**

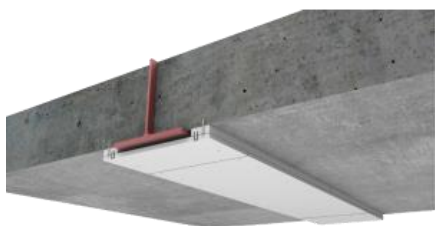
De begane grondvloer boven de parkeergarage wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer. Ter plaatse van de woningen wordt de vloer aan de onderzijde voorzien van thermische isolatie.

De begane grondvloer welke niet boven de kelder gesitueerd is, wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonvloer waaronder een kruipruimte aanwezig is. Voor de toegankelijkheid van de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd vloerluik in een metalen omranding. De exacte plaats van het kruipluik kan door verdere technische uitwerking in werkelijkheid afwijken van de positie op de verkooptekeningen.

### **Verdiepingsvloeren en dakvloeren**

De verdiepingsvloeren en dakvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte betonlaag. In deze vloeren zitten aan de onderzijde zichtbare V-naden. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling.

Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren stalen liggers of betonbalken toegepast. De dikte van deze constructie wordt bepaald door de constructeur en kan, indien noodzakelijk voor de sterkte, onder de betonvloer uitsteken. Indien de constructieve balk onder de vloer uitsteekt is dit zoveel mogelijk op tekening door middel van een stippellijn aangegeven. In geval een metalen ligger in de vloer is opgenomen zal deze worden bekleed met een plaatmateriaal. De betonbalken worden niet verder afgewerkt. Dit valt onder de eigen wandafwerking.



*Indicatie afwerking metalen ligger*

### **Dragende wanden**

De woningscheidende wanden, dragende gevelwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in beton.

De dragende betonnen gevelwanden worden aan de buitenzijde voorzien van isolatie, luchtspouw en een buitenspouwblad.

### **Kolommen**

Volgens de opgave van de constructeur worden stalen hulpkolommen toegepast voor de constructieve opvang van vloerdelen. De posities staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

### **Voor- en achtergevels**

De voor- en achtergevels worden grotendeels 'niet dragend' uitgevoerd.

De niet-dragende gevels worden als volgt samengesteld:

- Geïsoleerd houtskeletbouw\* element, aan de binnenzijde van het appartement afgewerkt met een gipsvezelplaat;
- Luchtspouw;
- Een buitenspouwblad.

Het buitenspouwblad bestaat, conform de verkooptekening en de kleur- en materialenstaat, uit de volgende samenstellingen:

- Gevelmetselwerk
- Prefab gehydrofobeerde betonelementen
- Bekleding van vlakke aluminium beplating
- Bekleding van geprofileerde aluminium beplating
- Bekleding van bamboe delen
- Bekleding van houten delen
- Bekleding van vezelcementbeplating
- Bekleding van keramische tegels

In het buitenspouwblad worden aluminium waterslagen opgenomen. Aan de zijkanen van de kozijnen wordt een aluminium zetwerk

opgenomen. Het een en ander conform tekening en kleur- en materialenstaat.

### **Metselwerk en gevelvulling**

Het buitenspouwblad wordt afhankelijk van de detaillering gemaakt van gemetseld baksteen of een steenstrip. Er worden meerdere soorten bakstenen/steenstrips toegepast, overeenkomstig de kleur- en materialenstaat. Het metselwerk (baksteen) wordt verwerkt met een doorstrijk metselmortel. Het metselwerk wordt volgens de kleur- en materiaalstaat uitgevoerd in halfsteensverband, wildverband, wildverband met uitstekende lagen, staand halfsteensverband of staand wildverband.

In het metselwerk (baksteen) worden open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw. Tevens worden dilataties\* aangebracht in het metselwerk. Het metselwerk wordt boven de kozijnen opgevangen door thermisch verzinkte stalen gemoffelde lateien en geveldragers.

In de gevel nabij verschillende hoofdentrees en poorten naar het binnenterrein worden sleutelbuizen opgenomen. In de sleutelbuizen wordt de hoofdsleutel van het complex geplaatst. De Brandweer en de NUTS-bedrijven hebben toegang tot deze sleutelbuizen om in geval van calamiteiten toegang te krijgen tot de gebouwen en het binnenterrein.

### **Gevelbekleding overig**

Op de gevels van Bouwdeel 3.04, 3.08 en 3.13 wordt gehydrofobeerd prefab betonnen gevelbekleding toegepast.

Geanodiseerde aluminium beplating, in vlakke en geprofileerde uitvoering:

- Vlak als gevelinvulling in Bouwdeel 3.02, 3.04, 3.07, 3.08, 3.10
- Geprofileerd als gevelinvulling in Bouwdeel 3.07, 3.10, 3.12, 3.13.

In Bouwdeel 3.03, 3.05, 3.09 en 3.11 worden bamboe delen als paneelinvulling toegepast.

In Bouwdeel 3.06 worden geprofileerde en vlakke keramische tegels toegepast.

In Bouwdeel 3.04 en 3.08 wordt ter plaatse van inpandige balkons en nissen een vezelcementplaat in kleur toegepast.

In Bouwdeel 3.02 en 3.13 worden houten delen toegepast. De houten gevelbekleding wordt brandvertragend geïmpregneerd en afgewerkt

met een coating. De coating vraagt onderhoud, welke wordt omschreven in het onderhoudsadvies voor schilderwerk. Dit advies wordt verstrekt bij oplevering van de woning.

Het een en ander conform tekening en kleur- en materialenstaat.

### **Nestkasten**

In de gevels van de Bouwdeel 3.01, 3.08, 3.09 en 3.10 en bij het trappenhuis naar de skywalk worden nestkasten voor vogels geplaatst.

In de gevels van de Bouwdeel 3.01, 3.02, 3.11 en 3.12 worden vleermuiskasten geplaatst.

### **Klimplanten**

Aan de zuidwestgevel van Bouwdeel 3.07 en 3.12 worden rvs kabels ten behoeve van het opklimmen van planten gemonteerd.

### **Buitenplafond**

Ter plaatse van overstekken in de gevel worden buitenplafonds aangebracht.

Deze plafonds bestaan bij Bouwdeel 3.01, 3.02, 3.03, 3.05, 3.07, 3.09, 3.10 en 3.12 uit steenstrips op beplating.

Bij Bouwdeel 3.02, 3.04 en 3.08 wordt een plafond van beplating in kleur aangebracht.

Bij Bouwdeel 3.11 wordt een lattenwerk van bamboe aangebracht.

Bij Bouwdeel 3.04 wordt een plafond van aluminium beplating aangebracht.

Bij bouwdeel 3.02 en 3.13 wordt een lattenwerk van hout aangebracht.

Waar nodig worden de plafonds voorzien van thermische isolatie.

### **Balkons, terrassen en galerijen**

De balkons en terrassen worden gemaakt van prefab beton of in het werk gestort beton. Verschillende bovenwoningen worden ontsloten via prefab betonnen galerijplaten of in het werk gestorte galerijen.

Het loopvlak van de prefab betonnen galerijen wordt voorzien van een anti-slip structuur. Inherent aan de eigenschappen van prefab beton kunnen er luchtbellens, vlek-/wolkvorming en kleurnuances aanwezig zijn in de betonelementen.

De in het werk gestorte betonnen balkons/terrassen/galerijen, boven een woning

of een algemene ruimte, worden afgewerkt met isolatie en dakbedekking en betonnen tegels op verstelbare tegeldragers.

De in het werk gestorte betonnen terrassen van bouwnummers 3.07.415, 3.07.416, 3.07.417, 3.07.418, 3.09.413, 3.09.414, 3.09.439, 3.09.440, 3.10.444, 3.10.445, 3.10.447, 3.10.449, 3.10.451, 3.10.453 en 3.10.455 worden afgewerkt met isolatie, dakbedekking en anti-slip hardhouten vlinderplanken op dragers.

Bij bouwnummers 3.12.481 t/m 3.12.488 is de buitenruimte gelegen aan de galerij. De scheiding tussen het privédeel en het semi-openbare deel is weergegeven op de verkooptekeningen. De plantenbakken nabij deze buitenruimten en het daarbij behorende onderhoud en inboet behoren tot de VvE.

### **Overige gevelonderdelen**

De kabelgoot voor de nutsvoorzieningen aan het plafond van de 2<sup>e</sup> verdieping van de galerij wordt afgewerkt met een aluminium bekleding in Bouwdeel 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3.07, 3.08, 3.11 en 3.12.

Ter plaatse van de onderzijde van de gevelkozijnen, exclusief deurkozijnen, worden er aluminium waterslagen toegepast.

De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim of dakkap.

De gemetselde borstweringen van de Bouwdelen 3.07, 3.08, 3.09, 3.10 en 3.11 alsmede de bamboe borstwering van Bouwdeel 3.07/08 en de borstwering van keramische tegels van Bouwdeel 3.06, worden afgedekt met een aluminium zetwerk en aan de binnenzijde van het balkon afgewerkt met beplating in kleur.

Langs de galerij van Bouwdeel 3.04 worden houten balken gemonteerd welke doorlopen in een pergola op het dak niveau.

### **Trappenhuis (buiten)**

In Bouwdeel 3.04 wordt op de galerij tussen de 3e en 4e verdieping een stalen wenteltrap geplaatst.

Aan de zijgevel van Bouwdeel 3.05 bevindt zich een extern trappenhuis en liftkern welke toegang geeft tot de skywalk. Het trappenhuis bestaat uit stalen trappen, bordessen en hekwerken. De liftkern is van prefab beton.



### **Balustraden (buiten)**

Op balkons, terrassen, galerijen en de skywalk worden metalen gemoffelde balustraden aangebracht, uitgevoerd als recht spijlenhekwerk, bijzonder patroon spijlenhekwerk, geperforeerde staalplaat of ingevuld met glazen panelen. Op de verdiepingen worden in de kozijnopeningen waar nodig Franse balkons toegepast. De Franse balkons worden uitgevoerd als een spijlen-, of glazen hekwerk.

## **2.6 POSTVOORZIENING, VIDEOFOON EN ENTREEARMATUUR**

In de frontplaat van de postkasten wordt ter plaatse van de hoofdentree een videofooninstallatie met kiesvenster opgenomen.

De woningen met een videofooninstallatie hebben naast de voordeur een beldrukker die is geïntegreerd in het metalen huisnummerbordje. Boven dit element wordt bij de woningen waar de voordeur zich buiten bevindt een armatuur geplaatst. Dit lichtpunt wordt gevoed vanuit de centrale meterkast van het bouwdeel en is geschakeld met een schemerschakelaar.

De bouwnummers 3.02.319 t/m 3.02.324, 3.03.343 t/m 3.03.345, 3.04.357 t/m 3.04.363, 3.05.379 t/m 3.05.384, 3.06.393 t/m 3.06.398, 3.07.399 t/m 3.07.406, 3.08.419 en 3.08.420, 3.09.429 t/m 3.09.432, 3.10.441 t/m 3.10.443, 3.11.455 t/m 3.11.460, 3.12.477 t/m 3.12.480 en 3.13.489 t/m 3.13.494 hebben in de voordeur een briefsleuf. Naast de voordeur wordt een gemoffeld metalen element geplaatst waarin beldrukker en huisnummer zijn opgenomen. Boven dit element wordt een armatuur geplaatst.

Bij hoofdentree **E3.01** van **Bouwdeel 3.01** worden postkasten voor bouwnummers 3.01.301 t/m 3.01.318 in de gevel opgenomen, uitgevoerd in metaal. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep met ingegraveerd huisnummer en aan de buitenzijde een met een sleutel afsluitbaar deurtje.

Bij hoofdentree **E3.02** van de **Bouwdelen 3.02 en 3.03** worden postkasten voor bouwnummers 3.02.325 t/m 3.02.342 en 3.03.346 t/m 3.03.356 in de gevel opgenomen, uitgevoerd in metaal. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep met ingegraveerd huisnummer

en aan de buitenzijde een met een sleutel afsluitbaar deurtje.

Bij hoofdentree **E3.05** van de **Bouwdelen 3.04 en 3.05** worden postkasten voor bouwnummers 3.04.364 t/m 3.04.378 en 3.05.385 t/m 3.05.392 in de gevel opgenomen, uitgevoerd in metaal. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep met ingegraveerd huisnummer en aan de buitenzijde een met een sleutel afsluitbaar deurtje.

Bij hoofdentree **E3.07** van de **Bouwdelen 3.07 en 3.08** worden postkasten voor bouwnummers 3.07.407 t/m 3.07.418 en 3.08.421 t/m 3.08.428 in de gevel opgenomen, uitgevoerd in metaal. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep met ingegraveerd huisnummer en aan de binnenzijde een met een sleutel afsluitbaar deurtje.

Bij hoofdentree **E3.09** van **Bouwdeel 3.09** worden postkasten voor bouwnummers 3.09.433 t/m 3.09.440 in de gevel opgenomen, uitgevoerd in metaal. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep met ingegraveerd huisnummer en aan de binnenzijde een met een sleutel afsluitbaar deurtje.

Bij hoofdentree **E3.10** van **Bouwdelen 3.10, 3.11 en 3.12** worden postkasten voor bouwnummers 3.10.444 t/m 3.10.454, 3.11.461 t/m 3.11.476 en 3.12.481 t/m 3.12.488 in de gevel opgenomen, uitgevoerd in metaal. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep met ingegraveerd huisnummer en aan de binnenzijde een met een sleutel afsluitbaar deurtje.

Nabij de kopgevel van **Bouwdeel 3.05** worden ter plaatse van de poort postkasten en een videofoon opgenomen voor **Bouwdeel 3.06** (Bouwnummers 3.06.393 t/m 3.06.398) en **Bouwdeel 3.13** (bouwnummers 3.13.489 t/m 3.13.494). Hiervoor wordt een zuil geplaatst aan de buitenzijde van de poort uitgevoerd in metaal. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep met ingegraveerd huisnummer en aan de binnen- of buitenzijde een met een sleutel afsluitbaar deurtje.

## **2.7 BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

De buitenkozijnen in de gevel worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium. De te openen schuifpuien, ramen en deuren in de kozijnen zijn

aangegeven op de verkooptekeningen, alsmede de draai- of schuifrichting van deze onderdelen.

Rondom de kozijnen wordt, met uitzondering van de kozijnen gelegen naast de prefab gevelbekleding van Bouwdeel 3.04 en 3.08 en zoals aangegeven op de tekeningen, de spouw afgedicht met aluminium zetwerk. In Bouwdeel 3.06 zijn deze kaders op sommige plaatsen dieper uitgevoerd.

De entreepuien aan de straatzijde van de hoofdentrees E3.01, E3.02, E3.05, E3.07, E3.09 en E3.10 bestaan uit schuifdeuren op een deurautomaat. Deze deurautomaten zijn gekoppeld aan de videofooninstallatie. Aan de binnenzijde van de entreehal wordt een bewegingsmelder en drukknop opgenomen. Aan de buitenzijde wordt de deur bediend met een sleutelschakelaar.

De entreepuien aan de tuinzijde van de hoofdentrees E3.07, E3.09 en E3.10 bestaan uit schuifdeuren op een deurautomaat. Bouwdeel E3.01, E3.02 en E3.05 hebben een draaideur op een deurautomaat. Aan de binnenzijde van de entreehal wordt een bewegingsmelder en drukknop opgenomen. Aan de buitenzijde wordt de deur bediend met een sleutelschakelaar.

De deuren vanuit de (nood-)trappenhuizen naar de straat en naar de galerijen zijn voorzien van een deurdranger en zijn handbediend.

De deuren vanaf de straat naar de collectieve fietsenstalling hebben een draaideur op een deurautomaat. De bediening vindt plaats door een sleutelschakelaar aan de buitenzijde. Aan de binnenzijde is een drukknop geplaatst.

In algemene ruimten, zoals trappenhuizen en lifthallen, worden aluminium ventilatie roosters opgenomen.

De parkeergarage wordt voorzien van een stalen vouwdeur. De deur heeft een geperforeerde structuur ten behoeve van de ventilatie van de parkeergarage. De garagedeur wordt voorzien van een in- en uitrit signalering. De bediening vindt plaats door een handzender.

De kozijnen en deuren van de nutsvoorzieningen, traforuimten en het warmteoverdrachtstation worden uitgevoerd als roosterpuiken in metaal.

Verdere omschrijving van kleuren en materialen is terug te vinden in de kleur- en materialenstaat achterin deze TO.

## **2.8 BEGLAZING**

De glasopeningen van de buitenkozijnen van de woningen en algemene ruimten worden voorzien van triple isolerende beglazing. De beglazing voldoet daar waar nodig aan de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en aan de eisen zoals gesteld in NEN 3569:2011 "Risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend en vallend glas".

Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan tussen de toe te passen beglazing onderling kleurverschil optreden.

## **2.9 HANG-EN SLUITWERK BUITEN**

De buitendeuren en –ramen van de woningen en algemene (verkeers-) ruimten worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk met kerntrekbeveiliging in het deurbeslag (SKG\*\*). Hiermee voldoet het hang- en sluitwerk aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen 2015 (PKVW\* 2015) op woningniveau.

Het hang- en sluitwerk is een systeemgebonden uitvoering aan het fabricaat van de pui. De cilindersloten van de woningentreedeur, eventueel balkon-/terras-/tuindeur en de buiten de woning gelegen bergingsdeur zijn met dezelfde sleutel te openen.

De deuren van de algemene entree-, verkeersruimten en fietsenstallingen worden bediend met een separate sleutel. De toegankelijkheid hiervan is omschreven in hoofdstuk 1.

### **Ramen**

De te openen buitenramen worden uitgevoerd met zogenaamde draai-kiep, kiep- of draaimogelijkheid, een en ander zoals aangegeven op tekening. De horizontaal schuivende schuifpuiken in de appartementen en woningen, zijn van binnenuit te bedienen.

### **Toegangsdeuren van appartement**

De toegangsdeuren van het appartement zijn voorzien van een 3-puntssluiting met cilinderslot en veiligheidsbeslag.

### **Deurdrangers**

De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van een deurdranger, evenals alle draaiende buitendeuren van de gemeenschappelijke ruimten.

## **2.10 ZONWERING**

Ter plaatse van de gevelkozijnen op de Zuid-Oost en Zuid-West gevel is rekening gehouden met het kunnen plaatsen van zonwering, in de vorm van screens. Er is ruimte gehouden voor het plaatsen van een screen en er is een voedingskabel aangebracht waar de screens aan gekoppeld kunnen worden. De kozijnen onder een balkon of galerij en de kozijnen waar zich een voordeur in bevindt worden niet voorzien van de voorbereidingen.

Woningen in Bouwdeel 3.05 (bouwnummers 3.05.379 t/m 3.05.384), Bouwdeel 3.06 (bouwnummers 3.06.393 en 3.06.398), Bouwdeel 3.07 (bouwnummers 3.07.399 en 3.07.406), Bouwdeel 3.09 (bouwnummers 3.09.429 t/m 3.09.432) en Bouwdeel 3.10 (bouwnummers 3.10.441 en 3.10.442), met een buitenruimte op de begane grond en georiënteerd op de zon, zijn voorzien van voorzieningen om een knikarmscherm te kunnen plaatsen. In de gevel zijn hiervoor constructieve montageonderdelen opgenomen en er is bij deze woningen een voedingskabel aangebracht. Deze voorzieningen worden meegenomen bij de volgende woningen:

Deze zonwering kan na oplevering via de VvE worden aangeschaft. De architect bepaalt de kleur van het zonweringsdoek, de geleiders en de zonweringsbakken. De bediening van de eventuele zonwering gaat via een draadloze afstandsbediening. Voor de voeding is, zoals op de verkooptekening aangegeven, een bedraade leiding tussen de dichtstbijzijnde centraaldoos en de gevel opgenomen.

## **2.11 DAKEN**

### **Platte daken**

Het dak van Bouwdeel 3.05, 3.08, 3.09 wordt voorzien van isolatie, dakbedekking en een retentiedak pakket. Het kelderdek wordt voorzien van een retentiedak pakket zonder isolatie. Op het dak wordt water verzameld en langzaam afgevoerd naar de riolering. Dit dak is niet voorzien van afschot. De retentiekraften worden afgewerkt met grond waarop beplanting, grassen, halfverhardingen, betontegels en grind worden aangebracht. Als afscheiding van de diverse afwerkingen worden aluminium hoeklijnen op de retentiekraften geplaatst.

De overige daken worden voorzien van isolatie, dakbedekking en gedeeltelijk afgewerkt met mossedum. Indien noodzakelijk worden er ter

voorkoming van opwaaien betontegels aangebracht op de hoekpunten van het dak.

Op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht voor de afvoer van hemelwater, voor het ventileren van het gebouw, ontluchting van de riolering, PV-panelen en valbeveiliging.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een daktrim of dakkap. Op oppervlakten van platte daken kan water blijven staan.

### **Daktoetreding**

Op de daken zijn voorzieningen aangebracht voor gebruik van valbeveiliging. De hoge daken zijn via een algemene verkeersruimte bereikbaar door middel van een afsluitbaar dakluik met een metalen vouwtrap of afneembare trap aan de wand in het trappenhuis. Het dak van Bouwdeel 3.03 is bereikbaar middels een afgesloten deur in het trappenhuis. Het dak van Bouwdeel 3.04 is bereikbaar door een (kooi)ladder.

Voor toetreding tot de daken van Bouwdeel 3.06 en 3.13 wordt een afsluitbaar dakluik met een metalen vouwtrap in de dakvloer van de betreffende woning geplaatst. De positie staat indicatief op de verkooptekeningen aangegeven.

Voor toetreding tot het dak van Bouwdeel 3.07 worden stalen gemoffelde aanhaakvoorzieningen tegen de dakrand geplaatst. Deze aanhaakvoorzieningen worden gebruikt om de positie van een te plaatsen ladder te borgen.

### **Hemelwaterafvoeren**

Ter plaatse van de balkons/terrassen en galerijen wordt een aansluiting gemaakt voor de hemelwaterafvoeren in de buitengevel. De posities van deze afvoeren staan indicatief op de verkooptekening.

De daken worden voorzien van een afvoersysteem waarbij de leidingen eventueel in de dakvloer worden ingestort en afvoeren in de schachten weggewerkt zijn.

De platte daken krijgen noodoverstort voorzieningen (spuwers), die dienst doen als signaalfunctie. Dit zijn extra afvoeren bij de gevels, die het regenwater afvoeren indien de normale afvoeren verstopt zitten of bij extreme regenval overbelast zijn.



## 3. INTERIEUR

### ALGEMENE RUIMTEN EN INSTALLATIES

#### 3.1 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trappen en (tussen-)bordessen in de hoofdtrappenhuizen van E3.01, E3.02, E3.05, E3.07, E3.09 en E3.10 en het noodtrappenhuis N3.09 (BG – 1<sup>e</sup>) en N3.10 worden uitgevoerd in prefab beton. De fabrieksmatig gerolde structuur van de onderzijde van de trappen en bordessen wordt niet verder afgewerkt. In het prefab beton kunnen luchtbellens, kleurnuances en vlek/wolkvorming zichtbaar zijn.

In het noodtrappenhuis N3.01, N3.07, N3.08, N3.09, N3.11 en N3.12 wordt een stalen trap met leuning en bordessen geplaatst.

De trap in het hoofdtrappenhuis E3.01 van de begane grond naar de eerste verdieping wordt als stalen trap uitgevoerd.

Langs de muurzijde van het hoofdtrappenhuis wordt bij het niveauverschil op begane grond van de straatzijde naar de binnentuin een bamboe balk als leuning gemonteerd.

Langs de muurzijde van de trap van het hoofdtrappenhuis wordt een metalen leuning gemonteerd.

Langs het schalmgat\* van het hoofdtrappenhuis wordt een metalen strip hekwerk aangebracht.

Langs het schalmgat van het noodtrappenhuis wordt een metalen spijlenhekwerk aangebracht.

De vloerrand bij de betontrap en de vloerrand bij de vide worden afgewerkt met een geschilderde getimmerde afwerking.

#### 3.2 BINNENWANDEN

De betonwanden tussen de hoofdentree, het trappenhuis en de naastgelegen woningen worden voorzien van geïsoleerde metalstud voorzetwanden.

De niet dragende wanden tussen de trappenhuizen en algemene ruimten en de woning worden uitgevoerd als een woning scheidende metalstudwand.

De liftschachten worden uitgevoerd in prefab beton.

De voorzetwanden en de metalstudwanden worden afgewerkt met gipsplaten.

De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in de kelder tussen de bergingen onderling worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.

De niet brandwerende binnenwanden van de bergingsclusters worden niet tot tegen het plafond gemaakt in verband met ventilatie van de bergingen.

De overige niet-dragende binnenwanden in de algemene ruimten worden uitgevoerd in metalstud.

#### 3.3 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN

De binnenkozijnen van de algemene ruimten, techniekruimten en verkeersruimten worden uitgevoerd in hout en zijn afgewerkt met dekkende verf. De deuren worden uitgevoerd als houten deuren (soms met glasopening) en dekkend geschilderd of voorzien van een HPL beplating.

De kozijnen en geluidswerende deuren van de woningtoegangen binnen de algemene ruimten zijn van plaatstaal. In de deuren is een deurspion opgenomen.

Waar nodig, in verband met ventilatie van de achterliggende ruimte, worden aluminium ventilatieroosters in de deuren geplaatst.

Deurkozijnen die toegang geven tot collectieve fietsenstallingen worden voorzien van ingefreesde hoeklijnen en de deur wordt aan de buitenzijde voorzien van een schopplaat.

Ten behoeve van de brandcompartimentering van de stallingruimte worden, waar noodzakelijk, brandwerende en zelfsluitende roldoeken toegepast.

De liftdeur en het front van de liftoegang worden uitgevoerd in geschilderd staal.

De glasopeningen in de binnenkozijnen en deuren van de algemene ruimten worden voorzien van enkelbladige beglazing. De beglazing wordt letsel werend uitgevoerd conform de norm NEN 3569.

De sleutels van de binnendeuren naar de algemene techniekruimten en werkkasten worden in beheer van de VVE gegeven.

### **3.4 PLAFONDAFWERKING**

De plafonds van de entreehal, lifthal en de verdiepingen van het hoofdtrappenhuis worden afgewerkt met een akoestische dempende plafondplaat. Dit plafond wordt op enkele verdiepingen als verlaagd plafond uitgevoerd.

De collectieve fietsenstallingen worden voorzien van een plafond van houtwolcement. Waar nodig wordt dit plafond geïsoleerd.

De techniekruimten, bergkasten en werkkasten worden naast de plaatselijk benodigde isolatiepanelen niet voorzien van plafondafwerking.

De plafonds van de noodtrappenhuisen worden afgewerkt met spuitwerk.

De onderzijde van de prefab beton trappen en bordessen worden niet als plafond gezien en blijven onafgewerkt.

In de kelder ter plaatse van het plafond welke zich aan de onderzijde van een woning scheidende vloer bevindt, wordt een plafond van houtwolcementplaten met isolatie aangebracht. De overige delen van het plafond zijn onafgewerkt.

### **3.5 WANDAFWERKING**

De wanden worden, ter plaatse van de overgang met de vloer, voorzien van een aluminium plint.

De wanden van het noodtrappenhuis worden afgewerkt met spuitwerk. Op de overgang van de wanden met vloeren wordt een gemoffelde aluminium plint geplaatst.

In de werkkasten worden bij de uitstortgootsteen wandtegels over een breedte van circa 1 meter en een hoogte van circa 1.5 meter verlijmd. De wanden van de werkkasten en techniekruimten worden verder niet afgewerkt.

De onderste band van de wanden en kolommen van de parkeergarage wordt donkergrijs gesausd en daarboven lichtgrijs. Ter plaatse van de uitgangen naar de trappenhuisen wordt een accentkleur aangebracht. De bergingen van de woningen, de bergingsgangen, technische ruimten, werkkast, worden uitgevoerd als "schoon werk" en niet nader afgewerkt. Hierdoor blijven de materialen in het zicht.

### **Hoofdtrappenhuisen**

De wanden van de hoofdtrappenhuisen worden afgewerkt met renovlies behang met sauswerk. Plaatselijk wordt in de entreehallen E3.01, E3.02 en E3.05 sauswerk in een accent kleur toegepast.

In entreehal E3.01 wordt de nis van de lift afgewerkt met bamboe.

In entreehal E3.02 en E3.05 wordt de wand ter plaatse van de entree over de begane grond en eerste verdieping deels afgewerkt met bamboe.

In entreehal E3.09 wordt de wand ter plaatse van de nis voor de lift op de begane grond en één wand aan de binnentuinzijde over de begane grond en eerste verdieping deels afgewerkt met bamboe.

In entreehal E3.10 wordt de wand ter plaatse van de nis voor de lift op de begane grond en één wand langs de trap over de begane grond en eerste verdieping deels afgewerkt met bamboe.

### **3.6 VLOERAFWERKING**

De vloeren van de hoofdentree, de verdiepingsvloeren en de entrees van de kelder worden voorzien van vloertegels in diverse formaten. De tegels worden verlijmd op de dekvloer.

Achter de entreepuien van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht. In de hoofdentrees waar een kruipruimte onder de vloer aanwezig is, wordt een vloerluik aangebracht zodat deze kruipruimte bereikbaar is.

De vloeren van het noodtrappenhuis worden voorzien van linoleum.

De prefab beton trappen en bordessen blijven onafgewerkt.

De vloeren van de techniekruimten, werkkasten en prefab betonnen bordessen worden niet afgewerkt.

De vloeren van de fietsenstallingen worden slijtvast afgewerkt.

In de kelder wordt de vloer van de volledige parkeergarage, de bergingsgangen en de fietsenstalling voorzien van een vloercoating. De parkeerplaatsen in de parkeergarage worden gemarkeerd en voorzien van nummers.

In de kelder wordt de vloer van de bergingen en werkkasten niet afgewerkt. De vloer wordt gevlinderd waardoor de vloer een vlakke gladde uitstraling krijgt.

### **3.7 OVERIGE AFWERKINGEN**

In de entreehal en de lifthallen op de verdiepingen worden aluminium huisnummer verwijsborden of plakletters aangebracht.

In de entreehallen wordt, zoals aangegeven op tekening, een zitelement en/of plantenbak van bamboe geplaatst.

In de parkeergarage worden vluchtroutes aangegeven en worden daar waar nodig verwijsborden naar de entree's aangebracht. In de bergingsgangen en lifthallen worden waar nodig conform de eisen van PKVW bolspiegels toegepast.

De kleuren van de verschillende onderdelen zijn in de kleur en materialenstaten te vinden.

### **3.8 INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTEN**

#### **Waterinstallaties**

De koudwaterleiding van de algemene ruimten wordt aangelegd vanaf de watermeter. De watermeter wordt geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt aangesloten op de volgende (tap-)punten:

- tappunt boven de uitstortgootsteen in de werkkast;
- hydrofoor;
- aansluitpunt(en) ten behoeve van de bewatering van de binnentuin;
- aansluitpunt(en) ten behoeve van de bewatering van de skywalk;
- aansluitpunt(en) op de verdiepingen ten behoeve van de gemeenschappelijke plantenbakken.

#### **Werkkast**

De werkkasten worden voorzien van:

- een uitstortgootsteen met emmerrooster;
- waterkraan inclusief close-up boiler.

#### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke ruimten wordt aangesloten op de centrale meter in de algemene meterruimte

van het betreffende Bouwdeel. Deze wordt beheerd door de Vereniging van Eigenaars.

In Bouwdeel 3.02 bevindt zich een klanttrafo. Deze transformeert één middenspanningsaansluiting naar meerdere laagspanningsaansluitingen en voert de elektrotechnische installatie voor algemeen gebruik.

De elektrische installatie in de parkeergarage en bergingen worden gedeeltelijk als opbouw uitgevoerd. De uitvoering van het schakelmateriaal is Jung AS 500.

Vanuit de meterruimte zijn de leidingen, centraal- en montagedozen in opbouw- en inbouwuitvoering zoveel mogelijk opgenomen in de wanden en plafonds.

Op de algemene installatie worden onder meer aangesloten:

- liften;
- verlichting en noodverlichting;
- deurautomaten, videofoon, bellentableau;
- brandmeldinstallatie (tevens telefoonaansluiting t.b.v. doormelding);
- boilers in werkkasten;
- bergingen; lichtpunt met armatuur;
- hydrofoor;
- ribbelkachel in hydrofoorroimte;
- garagedeur;
- ventilatie algemene ruimten en parkeergarage;
- schakelkasten algemene voorzieningen;
- PV-panelen;
- hellingbaanverwarming parkeergarage;
- in collectieve fietsenstallingen laadvoorziening voor elektrische fietsen;
- parkeersysteem elektrisch laden personenauto's op tussenmeter;
- armaturen nabij de voordeuren van de woningen;
- brandschermen;
- wandcontactdozen in de algemene ruimten.

#### **Hellingbaanverwarming**

De hellingbaan van de parkeergarage wordt ter plaatse van de rijstroken voorzien van een elektrische hellingbaanverwarming om opvriezen van de hellingbaan te voorkomen.

#### **Verlichting**

De algemene (gemeenschappelijke) ruimten in de woongebouwen en parkeergarage worden voorzien van de benodigde lichtpunten inclusief

armaturen. Volgens het Bouwbesluit wordt noodverlichting aangebracht. Dit houdt in dat verschillende armaturen bij stroomuitval op de accu blijven branden. Tevens worden er op verschillende plaatsen op de buitengevel armaturen geplaatst.

In het ontwerp van de binnentuinen is ook verlichting opgenomen in de vorm van grondspots, paaltjes en inbouwarmaturen. Deze worden op verschillende plaatsen in de hoogteafscheidings geplaatst.

### **Ventilatie**

De algemene verkeersruimten (corridors, trappenhuizen, fietsenstallingen op begane grond) worden voorzien van natuurlijke luchttoevoer en natuurlijke luchtafvoer.

De bergingen, bergingsgangen en fietsenstallingen in de kelder worden voorzien van natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer\*.

De parkeergarage wordt voorzien van een mechanisch afzuigsysteem dat ondersteund wordt door stuwdrukventilatoren. In Bouwdeel 3.10 is een afzuigkanaal voorzien voor de parkeergarage dat bovendaks uitblaast. Het afzuigsysteem is aangesloten op een CO-LPG Detectie- systeem.

### **Liften**

De hoofdentrees E3.01, E3.02, E3.05, E3.07, E3.09 en E3.10 worden voorzien van een elektrische liftinstallatie (machinekamerloos) met stopplaatsen op de kelder, begane grond en alle verdiepingen waar woningtoegangen zijn. De liftkooi is uitgerust met een spiegel, een handleuning en een wettelijk voorgeschreven alarm. De lift van E3.10 is uitgerust als brandweerlift die bij brand door de brandweer kan worden aangestuurd.

De entree ET01 en ET02, ten behoeve van naastgelegen torens en blokken, in Bouwdeel 3.02 en 3.08 naar de kelder wordt voorzien van een lift met stopplaatsen op de begane grond en in de kelder.

De lift van in de HUB naar de skywalk wordt voorzien van een (buiten)lift met stopplaatsen op de begane grond en het dakniveau van bouwdeel 3.05.

De kaders en fronten van de liftoegangen en de deuren van de liften worden uitgevoerd in geschilderd metaal.

De lift wordt gedurende de bouwperiode bekleed met een tijdelijke houten bescherming. Deze bescherming wordt in overleg met de VvE na oplevering verwijderd.

### **Droge blusleiding**

In verscheidene entreehallen en in de parkeergarage wordt een droge blusleiding geplaatst. Deze droge blusleiding kan door de brandweer worden gebruikt bij het blussen van een brand. De droge blusleiding heeft een aansluiting in de gevel nabij de entree van het gebouw.

### **Draagbare handblustoestellen**

In de parkeergarage, technische ruimten en in de bergingsclusters worden daar waar noodzakelijk draagbare handblussers opgehangen.

### **Brandmeld en ontruimingsinstallatie**

In de parkeergarage wordt een brandmeld- en ontruimingsinstallatie aangebracht. Deze is tevens gekoppeld aan de CO-LPG detectie en de brandschermen in de parkeergarage. Indien het systeem in werking treedt sluiten de brandschermen en kan de dichtbijzijnde vluchtroute worden gekozen. De installatie is tevens voorzien van een doormelding naar een opvolgingsdienst.

Ook wordt de parkeergarage voorzien van vluchtrouteaanduidingen.

### **Deurontgrendeling vluchtroute**

Op een aantal plaatsen in de kelder en in trappenhuizen worden deuren uitgevoerd met een vluchtontgrendeling. In een normale situatie zijn deze deuren met een sleutel te openen en bij brand kan de deur worden geopend d.m.v. een nooddrukknoop.

## 4. INTERIEUR PRIVÉ-GEDEELTE

Voor het afwerkingsniveau van de woningen is gekozen voor drie klassen: Comfort, Luxe en Excellent. Het onderscheid daarin zie je terug bij de keuzes voor binnendeurkozijnen, binnendeuren, hang- en sluitwerk van de binnendeuren, vloer- en wandtegels, en het type sanitair. Per bouwnummer is een keuze gemaakt in het afwerkingsniveau. Zie hiervoor het bouwnummeroverzicht en de afwerkstaten in de bijlagen van deze Technische Omschrijving.

### 4.1 BINNENWANDEN

De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 en 100 mm. De wanddikte is afhankelijk van de functie van de diverse ruimten.

De dragende binnenwanden ten behoeve van de stabiliteit worden uitgevoerd in beton. De wanddikte is afhankelijk van de positie, zie hiervoor de tekening.

Op verschillende plaatsen wordt een metalstud\* woningscheidende wand toegepast.

### 4.2 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN

De binnendeurkozijnen hebben een doorloophoogte van minimaal 2,3 meter. Ze worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen (Comfort) óf houten montage kozijnen (Luxe en Excellent). De binnendeurkozijnen worden allemaal uitgevoerd zonder bovenlichten. De montage punten blijven afgedekt zichtbaar.

De deuren van de meterkasten zijn vlakke deuren in opdek (Comfort) of stompe (Luxe en Excellent) uitvoering.

Binnendeuren behorende bij de plaatstalen montage kozijnen worden uitgevoerd met "opdek deluxe" deur type CN56. Binnendeuren behorende bij de houten montage kozijnen worden uitgevoerd in een houten stompe deur type CN56. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt en worden voorzien van een RVS deurgreep met ronde rozet. De binnendeur tussen de hal en de woonkamer wordt voorzien van een deur met glasopeningen, type CN08.

De binnendeuren in de woningen worden voorzien van de volgende sloten:

- Badkamer(s) en toilet(ten): vrij- bezetslot
- Meterkasten: kastslot (zonder kruk)
- Overige binnendeuren: loopslot

Onder de deur van de toiletruimte en badruimte wordt een dorpel aangebracht.

Onder de overige binnendeuren in de woning worden geen dorpels aangebracht.

Onder de deuren is een minimale ruimte van 13 mm noodzakelijk ten behoeve van ventilatie binnen de woning. De ruimte onder de deur is 28 mm, waarbij er rekening is gehouden met een vloerafwerking (bijvoorbeeld laminaat) van 15 mm. Uitzondering hierop is de situatie indien de deur van de techniek ruimte waar de WTW unit in staat direct grenst aan een verblijfsruimte. Dit specifieke kozijn wordt uitgevoerd met een snoerprofiel in het kozijn en deze specifieke deur wordt uitgevoerd met extra geluidwerende vulling en een valdorpel. Onder de deur wordt een kunststenen dorpel geplaatst.

Indien twee verblijfsruimten, al dan niet op dezelfde bouwlaag gelegen, worden gescheiden door één enkele deur, wordt deze deur uitgevoerd met een zwaardere vulling waardoor de deur meer geluid tegen houdt. Dit is conform de eisen vanuit het bouwbesluit.

De deur(en) van de meterkast(en) worden, ten behoeve van ventilatie, voorzien van 2 deurroosters (1 boven/1 onder).

### 4.3 PLAFONDAFWERKING

De plafonds binnen de woning worden voorzien van wit structuurspuitwerk. Met uitzondering van het plafond in de meterkast. Dit plafond wordt niet afgewerkt.

De V-naden van de betonnen breedplaatelamenten blijven zichtbaar. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling van de breedplaatvloer en kan in een enkele situatie een onregelmatige verdeling hebben.

In verscheidene woningen op de 2<sup>e</sup> verdieping worden invoerleidingen van de Nutsbedrijven vanaf de galerij naar de meterkast weggewerkt door een aftimmering van gipsplaten tegen het plafond. Deze gipsplaten worden voorzien van structuurspuitwerk.



In verscheidene woningen op de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> verdieping worden invoerleidingen van de Nutsbedrijven vanaf de entreehal naar de meterkast weggewerkt door een verlaagd plafond. Deze gipsplaten worden voorzien van structuurspuitwerk.

De plaats van deze koven of plafonds is op de tekening weergegeven.

#### **4.4 WANDAFWERKING**

Alle gipsblokken en betonwanden in de woning worden behangklaar vanaf circa 50 mm boven de dekvloer (plintzone) afgewerkt conform groep 3 van TBA-Tabelkaart 2. Voor de metalstud en houtskeletbouw wanden wordt afwerkingsniveau klasse C gehanteerd<sup>1</sup>.

Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen<sup>1</sup>, met uitzondering van:

- de wanden in de meterkast: deze worden niet nader afgewerkt;
- de wanden van de badruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk;
- de wanden van de toiletruimte: deze worden deels uitgevoerd met tegelwerk en het overige deel is behangklaar.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen, ter plaatse van borstweringen of verhogingen, worden composiet vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen zijn opgedeeld in meerdere elementen. De overige dagkanten worden afgewerkt met een strook gipsvezel- of gipskartonplaat.

Op het planchet ter plaatse van de toiletten wordt doorgeteld in gelijke tegels als de wandafwerking.

#### **4.5 VLOERAFWERKING**

Op de vloeren wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht bestaande uit een onderlaag van isolatie met daarop circa 65 mm anhydriet\*.

Uitzondering is het vloergedeelte van de badkamer. In de badkamer wordt een zandcement dekvloer aangebracht.

In de deklaag van anhydriet of zandcement worden de leidingen van de vloerverwarming opgenomen. In de bad- en toiletruimte wordt een tegelvloer aangebracht.

De anhydrietvloer wordt niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn<sup>1</sup>.

Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of de woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal  $R_c=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$  bedragen.

In de appartementen wordt een zwevende dekvloer toegepast. Dit betekent dat er een isolatielaag onder de afwerkvloer (anhydriet) wordt aangebracht om contactgeluid zoveel mogelijk tegen te gaan. Om dit in stand te houden is het van groot belang dat de vloerafwerking juist wordt aangebracht. De volgende informatie is daarom van belang:

- De vloerconstructie van het appartement wordt uitgevoerd als een zwevende dekvloer met een geluidsisolatieverbetering van +10 dB.
- Het aanbrengen van vloerbedekking moet voldoen aan de eisen volgens de NEN 5077. Hierbij is het belangrijk dat de vloerafwerking niet direct tegen de wanden aan wordt gelegd om de zwevende dekvloer in stand te houden.
- De vloerafwerking/vloerbedekking van de privé-gedeelte dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden naar onderliggende woningen zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen. Tenzij dit geschiedt met inachtneming van de normen die bij het Huishoudelijk Reglement of door de VvE zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige

<sup>1</sup>TBA\_Tabelkaart 2, zie bijlage 1.

<sup>2</sup>NEN 2747:2001-Tabel 1, zie bijlage 2.

eigenaars en/of gebruikers. Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de VvE de normen niet heeft vastgesteld geldt het volgende; alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid met meer dan 10 decibel verbeterd is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN1070 of NEN5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de contactgeluid isolatie-index.

Praktische richtlijnen bij het toepassen van harde vloerafwerking:

Onder harde vloerafwerkingen wordt verstaan laminaat, vinyl, linoleum en akoestisch vergelijkbare afwerkingsproducten;

- Harde vloerafwerkingen mogen alleen worden toegepast wanneer zij volledig vrij worden gehouden van bouwdeelen die behoren tot de constructie zoals buitenwanden, woningscheidende wanden en kolommen. Aan te houden afstand tot opgaand werk: 8 mm. Houdt hierbij ook rekening met het krimp- en uitzettingsgedrag van de door u gekozen vloerbedekking.
- Plinten en andere randafwerkingen mogen geen akoestisch contact veroorzaken tussen de vloer en het opgaande werk. Bevestig plinten bijvoorbeeld aan de wand en houdt ze vrij van de vloerbedekking.
- Harde vloerafwerkingen worden bij voorkeur gelijmd op de dekvloer. Een los gelegde of enigszins verend op foamachtig materiaal opgelegde afwerklaag kan nadelige gevolgen hebben voor de geluidsisolatie, deze kan aanzienlijk verslechteren;
- Houdt ten alle tijden rekening met de bindende bepalingen zoals opgenomen in het splitsingsakten en/of het huishoudelijk reglement;

Houdt er rekening mee dat bij geconstateerde geluidsoverlast de bewoner/eigenaar die de harde vloer heeft gelegd moet kunnen aantonen op welke wijze de vloerafwerking is gelegd en aan de normen voldoet

Door de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren, kan in de dekvloeren niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747:2001-Tabel 1<sup>2</sup>.

#### **4.6 TEGELWERK**

De wanden en vloeren van de bad- en toiletruimte worden, overeenkomstig de afwerkstaat en het bouwnummeroverzicht, voorzien van tegelwerk. Het type tegelwerk en de verwerking ervan is verschillend per afwerkingsniveau (Comfort, Luxe of Excellent).

De douchehoek wordt op afschot betegeld richting de draingoot. Aan de open zijde en onder de douchewand wordt een dorpel toegepast. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

In het toilet wordt het wandtegelwerk, afhankelijk van het tegelformaat, respectievelijk circa 1,5 meter of 1,6 meter boven de vloer aangebracht. Boven het tegelwerk wordt de wand behangklaar afgewerkt. In de badkamer worden de wanden tot aan het plafond betegeld.

De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een haaks RVS hoekprofiel. De inwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een kitvoeg. Kleur kit- en voegwerk:

- Kit- en voegwerk bij vloertegels, kleur grijs.
- Kit- en voegwerk bij wandtegels, kleur wit.

#### **4.7 KEUKENOPSTELLING**

De woningen worden zonder keuken geleverd. Wel worden de installatie voorzieningen aangebracht op de basis positie zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Voor het plaatsen van de keuken zijn er verschillende mogelijkheden die verder worden toegelicht in het Bouwdroom magazine.

De te plaatsen keuken dient voorzien te zijn van een recirculatiekap. Aansluiting op de WTW-ventielen is niet toegestaan zodat vervuiling van de kanalen door kookluchten wordt voorkomen. Ook wordt beschadiging van het WTW systeem door overdruk voorkomen.

#### **4.8 BINNENTIMMERWERK**

De trappen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout. Het betreft een 'open trap' of een 'dichte trap'. Een overzicht waar welk type trap wordt toegepast is in het bouwnummeroverzicht opgenomen. De traptreden worden niet nader afgewerkt. De vloerrand en wandovergang tussen de verdieping nabij een trapsparring, vide of split-level situatie wordt voorzien van een geschilderde betimmering.

Langs de muurzijde van de trap wordt een wit geïsoleerde leuning gemonteerd op metalen leuningsteunen.

Ter plaatse van trapgaten worden bij de open zijde van de trappen houten spijlenhekken gemonteerd zoals op tekening aangegeven. Indien op het traphek een leuning gemonteerd wordt zal er een multi-spijlenhek worden toegepast.

De naden langs de trap worden niet dicht gezet. In de treden kunnen gebruikssporen, zoals scheurtjes en/of kale plekken zitten die niet nader worden afgewerkt of dichtgezet. De vurenhouten traptreden worden gegrond en dienen na oplevering zelf afgelakt en/of bekleed te worden. Een houten trap is een natuurproduct en 'werkt'. Hierdoor kan de trap kraken.

Het hoogteverschil bij de woningen met een verhoogde begane grond van minder dan 1 meter wordt overbrugd door een dichte trap. Deze trappen worden uitgevoerd zonder traphek.

Het hoogteverschil bij de woningen met een verhoogde begane grond van meer dan 1 meter wordt overbrugd door een dichte trap. Deze trappen worden uitgevoerd met traphek. Daarnaast wordt de vloerrand afgewerkt met een houten spijlen hekwerk.

De woningen met een vide worden op de viderand afgewerkt met een houten spijlen hekwerk.

De stalen hulpkolommen die worden geplaatst tegen de binnenspouwbladen worden geschilderd of afgetimmerd en behangklaar afgewerkt.

#### **4.9 SCHILDERWERK**

De houten binnendeurkozijnen worden dekkend afgewerkt waarbij de schroefgaten worden afgewerkt met een kunststof dop.

De trappen worden dekkend geschilderd met uitzondering van de treden. Deze worden fabrieksmatig behandeld met grondverf. De onderzijde van dichte trappen voor zover deze zich bevinden in een trapkast worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en niet nader afgewerkt waardoor ook de schroefgaten in het zicht zullen blijven.

De traphekken worden dekkend geschilderd.

#### **4.10 INSTALLATIES**

##### **Sanitair**

In de woningen wordt sanitair geleverd en gemonteerd. Het sanitair wordt geleverd volgens de omschrijving in de afwerkstaat sanitair. Op de verkooptekening is de positie van het sanitair aangegeven.

##### **Riolering**

Alle sanitaire toestellen, wasmachine en de afleverset van de stadsverwarming worden voorzien van een aansluitpunt. De riolering wordt via de vloer en schachten en uiteindelijk via de kelder afgevoerd en aangesloten op het gemeentelijk riool.

##### **Verwarmingsinstallatie**

De woningen worden voorzien van een aansluiting op het warmte- en koudenet van Eneco. De verwarming is een combinatie van een WKO-systeem in combinatie met stadsverwarming. De koude wordt gerealiseerd vanuit het WKO-systeem. Een WKO-systeem (Warmte- en Koude Opslag) is een duurzaam systeem wat door middel van 2 diepe bronnen in de wijk in de zomer warmte uit de woningen opslaat in de bodem. In de winter wordt deze warmte gebruikt om de woning weer te verwarmen. Let op, het systeem kan de binnentemperatuur met enkele graden verlagen maar is geen airco.

De individuele afleverset wordt geplaatst in de meterkastruimte. De woningen worden verwarmd of gekoeld middels vloerverwarming/koeling.

De vloerverdeler staat indicatief op de verkooptekening. Bij plaatsing buiten de



technische ruimte, wordt de verdeler afgewerkt met een witte metalen omkasting.

De verblijfsruimtes zijn individueel te regelen. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van de SWK garantieregeling.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is de installatie in staat de navolgende temperaturen te bereiken en te behouden:

Entree (verkeersruimte)	18°C
Gang (verkeersruimte)	18°C
Toiletruimte	18°C
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	22°C
Slaapkamer (verblijfsruimte)	22°C
Werkkamer (verblijfsruimte)	22°C
Inloopkast (Onbenoemde ruimte)	15°C
Badkamer	22°C
Berging/technische ruimte	15°C

De installatie wordt geregeld door middel van een thermostaat per verblijfsruimte.

In de badkamer wordt aanvullend op de vloerverwarming een elektrische handdoekradiator geplaatst.

Op de volgende plekken wordt geen (vloer)verwarming aangebracht:

- Vloer in de douchehoek;
- Vloer onder de opstelplaats van de keuken, aan de zijde van de wand;
- In de toiletruimte(n) en berg ruimte(n).

Bergingen buiten de appartementen worden niet verwarmd.

### **Gasaansluiting**

De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting.

### **Koud waterinstallatie**

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een watermeter.

De volgende tappunten worden, indien van toepassing, conform de tekening, aangesloten op het koudwatersysteem:

- kraanaansluiting in de keuken afgewerkt met stopkraantje;

- vaatwasseraansluiting in de keuken afgewerkt met stopkraantje;
- spoelinrichting van het toilet;
- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wastafelkraan in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;
- badkraan in de badkamer (indien bad aanwezig);
- tapkraan van de wasmachineaansluiting;
- aansluitpunt WKO afleverset.

### **Wasmachine- en condensdrogeraansluiting**

De opstelplaats voor de wasmachine en condensdroger staat op verkooptekening aangegeven met respectievelijk de letters 'WM' en 'WD'. De opstelplaats bestaat uit een elektra-aansluiting voor de wasmachine en condensdroger (aparte elektragroepen), een waterkraan voor de wasmachine en een afvoerleiding voor de wasmachine met een T-stuk voor de condensdroger. De leidingen blijven in het zicht.

### **Warm waterinstallatie**

Vanaf de afleverset worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- kraanaansluiting in de keuken afgewerkt met stopkraantje;
- wastafelkraan in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;
- badkraan in de badkamer (indien bad aanwezig);

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer zijn, zoveel mogelijk, weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de appartementen/woningen zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

### **CW-Klasse**

De CW-klasse\* (Comfort Warm water) zegt iets over de beschikbaarheid van warmtapwater in een woning. Afhankelijk van het aantal tappunten en het uitstromingsdebiet is de CW-klasse van de aansluiting op het stadsverwarmingsnet bepaald. De CW-klasse verschilt per bouwnummer en is te vinden in het bouwnummeroverzicht welke als bijlage 8 bij deze TO is gevoegd.

### **Ventilatie**

De woning wordt voorzien van een WarmteTerugWin (WTW\*) ventilatiesysteem. Er wordt 'gebruikte' lucht afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine. De plaats van deze afzuigpunten in het plafond is indicatief op tekening weergegeven.

De WTW-unit wordt geplaatst in de technische ruimte in de woning en aangesloten op een gemeenschappelijk leidingkanaal. In de betonvloeren zijn luchtkanalen naar de aanvoer-/afzuigpunten aangebracht. In de ruimte waar de WTW-unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd.

De verse lucht wordt aangevoerd via kanalen vanaf het dak naar de WTW-unit. In de WTW-unit wordt de aanvoerlucht door middel van een zogenaamde warmtewisselaar voorverwarmd door de afgezogen lucht uit de woning. De verse lucht wordt na de warmte uitwisseling ingeblazen via plafondpunten die eveneens indicatief op tekening zijn weergegeven.

Zowel inblaas- als afzuigpunten worden voor oplevering nauwkeurig ingeregeld om te zorgen voor een goede ventilatiebalans.

### **Elektra**

In de woningen wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast van de woning. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast.

In de woningen worden de wandcontactdozen en schakelaars uitgevoerd in fabricaat Jung AS 500.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is op de verkooptekening aangegeven. De plaats van de elektrapunten is indicatief en kan door het bouwproces wat afwijken.

De hoogte van een wandlichtpunt is circa 1800 mm boven de afwerkvloer. Woningen met afwerkingsniveau Luxe en Excellent worden in de badkamer uitgerust met een spiegel voorzien van LED-verlichting. Het lichtpunt nabij de wastafel wordt hierop aangesloten.

In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen, loze leidingen en datapunten geplaatst op circa 300 mm boven de afwerkvloer. De wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik bij de keukenopstelplaats worden geplaatst op circa 1200 mm boven de afwerkvloer. De wandcontactdoos in de meterkast wordt conform voorschriften geplaatst.

De lichtschakelaars worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst. De lichtschakelaar bij de keukenopstelplaats wordt op 1200 mm boven de afwerkvloer geplaatst. De lichtschakelaar bij het inbouwreservoir van de toiletruimte wordt op een hoogte van 1350 mm boven de afwerkvloer geplaatst.

Bij de oplevering ontvangt u een schema van de groepenindeling. Bij oplevering worden de meterstanden opgenomen en kunt u een eigen energieleverancier kiezen.

### **Armaturen en beldrukkers**

De levering en aansluiting van armaturen in de woning is niet bij de koopsom inbegrepen.

Nabij de voordeuren van de woningen die grenzen aan een galerij, straat of binnentuin wordt een armatuur geplaatst die is aangesloten op de algemene meterkast van het bouwdeel en wordt geschakeld door een schemerschakeling. De plaats van de armaturen is indicatief op de verkooptekening weergegeven.

Bij de voordeur wordt een beldrukker toegepast. De uitvoering verschilt per bouwnummer. De beldrukkers worden geïntegreerd in een element waarin tevens het huisnummer is opgenomen. Het een en ander conform de kleur- en materialenstaat.

Alle woningen met de toegangsdeur in de corridor, op de galerij of in de binnentuin worden voorzien van een videofooninstallatie met elektrische deuropener voor de bediening van de centrale entreedeur op de begane grond.

### **Rookmelders**

Binnen de woningen worden volgens het Bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een batterij back-up. De plaats van de benodigde rookmelders is op tekening indicatief aangegeven en kan nog wijzigen.

### **DATA aansluiting**

De aansluiting wordt verkregen door het sluiten van een abonnement bij een provider. Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Voor de data (UTP) worden aansluitpunten in de woonkamer op circa 300 mm boven de vloer aangebracht. De meterkast wordt voorzien van glasvezelaansluitpunten (KPN en Ziggo). De posities zijn op verkooptekening aangegeven.

### **Loze leidingen**

In alle slaapkamers en werkkamers wordt één loze leiding met controledraad aangebracht die doorloopt tot in de meterkast. De montagedozen worden aangebracht op circa 300 mm boven de vloer. De posities zijn op verkooptekening aangegeven.

Via het koperskeuzetraject kan worden gekozen om deze loze leidingen te bedraden en af te monteren voor een functie naar keuze.

### **Bedrade leidingen**

Verschillende woningen met gevels op de Zuid-Oost en/of Zuid-West kant zijn in basis voorzien van bedrade leidingen t.b.v. het aanbrengen van zonwering. Deze leidingen lopen vanaf het raam naar de dichtstbijzijnde centraaldoos. De positie nabij het raam is indicatief op de verkooptekening weergegeven.

Via de VvE kan ervoor worden gekozen om zonwering te laten plaatsen.

## BIJLAGEN

### In binder Technische Omschrijving

- Bijlage 1: TBA Tabelkaart oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk
- Bijlage 2: NEN 2747:2001 Vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken
- Bijlage 3: Begrippenlijst
- Bijlage 4: Kleur- en materialenstaat exterieur d.d. 22-07-2022
- Bijlage 5: Afwerkstaat kelder d.d. 22-07-2022
- Bijlage 6: Afwerkstaat algemene ruimtes d.d. 22-07-2022
- Bijlage 7: Afwerkstaat woningen en sanitair d.d. 22-07-2022
- Bijlage 8: Bouwnummeroverzicht d.d. 22-07-2022
- Bijlage 9: Organogram splitsing VvE structuur d.d. 22-07-2022

### Losse documenten

- Verkooptekeningen per woningtype d.d. 22-07-2022
- Overzichtsgevels d.d. 22-07-2022
- Overzichtsplattegronden d.d. 22-07-2022
- Prijslijst d.d. 14-07-2022
- Bouwdroom Magazine d.d. 04-07-2022

# BIJLAGE 1. TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen, maart 2018

Toepassing voor steenachtige materialen:

**TBA** | Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen

**Toelichting**

(1) Ter voorkoming van conflictsituaties over de esthetische eisen die de opdrachtgever aan het werk kan stellen, is het bij Groep 0 en 1 verplicht een proefvlak te benoemen. Voor de overige groepen is het raadzaam een proefvlak te benoemen als referentie voor de overeengekomen werkzaamheden. Indien er geen proefvlak is overeengekomen dient de beoordeling plaats te vinden door een onafhankelijk ter zake kundige.

Om bij Groep 0 de hechting van het afwerksysteem te kunnen garanderen dient het gehele oppervlak geschuurd te worden door degene die het afwerksysteem aanbrengt. Bij Groep 1, het aanbrengen van een mat afwerksysteem, dienen plaatselijke (opliggende) onregelmatigheden te worden weggeschuurd door degene die het afwerksysteem aanbrengt.

(2) Tenzij vooraf anders is overeengekomen en schriftelijk is vastgelegd.

(3) Oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan.

(4) Door het uitreden van kalk in minerale pleisters zijn kleur nuances mogelijk en toegestaan.

(5) Deze tabel dient ook ter bepaling van de vlakheid van profielen.

De hoeknauwkeurigheid dient als volgt te worden bepaald:

Lengte van het aangrenzende oppervlak (Ø) meter	Afwijking van de rechte (haakse) hoek mm
Ø < 0,25	3
≥ 0,25 Ø < 0,5	5
≥ 0,5 Ø < 1	6
≥ 1 Ø ≤ 3	8

**Meetapparatuur:**  
De vlakheidsmetingen dienen te worden uitgevoerd met precisie-instrumenten die overeenkomen met de gekozen onderlinge afstand tussen de meetpunten.

**Visuele beoordeling stukadoorswerk Binnen:**  
Tijdens een beoordeling mag er geen strijklucht op het te beoordelen oppervlak vallen. Zie ook Bijlage A van NEN 13914-2.

**Technisch Bureau Afbouw**  
Mauritskade 27, 2514 HD Den Haag  
Telefoon: 070 33 66 500  
E-mail: info@tbaafbouw.nl  
www.tbaafbouw.nl

**tba**

**Techniek**

**TBA Tabelkaart 2**

**Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen**

maart 2018

TBA   Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen									
Criteria	Groep 0		Groep 1	Groep 2	Groep 3	Groep 4	Groep 5	Groep 6	
Toepassing:	Glad oppervlak, verkregen door het aanbrengen van een één- of meertaagsysteem, waaraan zeer hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een glanzend (zijde-/hoogglans), handmatig of mechanisch aangebracht, afwerksysteem.		Glad oppervlak waaraan hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een mat afwerksysteem, vinylbehang, een glasvlies versterkt verfsysteem of een fijne sierpleister met een korrel dikte tot 1 mm.	Glad oppervlak dat naderhand wordt voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 1 mm.	Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm.	Gelijkmatig gestructureerd (geschuurd of gespoten) oppervlak met een maximale korrel dikte tot 3 mm.	Grof gestructureerd, geschuurd of gespoten oppervlak met een korrel dikte groter dan 3 mm.	Glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijke reparatie.	
Plaatselijke onregelmatigheden:	Niet toegestaan Proefvlak verplicht (1)		Volgens proefvlak Proefvlak verplicht (1)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	Volgens proefvlak (1)	Volgens proefvlak (1)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3). In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm.	
Kleurverschillen:	Toegestaan (2)		Toegestaan (2)	Toegestaan	Toegestaan	Niet toegestaan (4)	Niet toegestaan (4)	Toegestaan	
Vlakheidstolerantie in mm bij een					Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.			Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.	
onderlinge	0,2 m	0,5	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.		
afstand tussen	0,4 m	1	1	1,5		1,5	2		
de meetpunten	1,0 m	1,5	2	3		3	3		
van (5):	2,0 m	2	5	5		5	5		

# BIJLAGE 1

## Toepassing voor gipsplaat afwerking:

### Tba | Afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds

#### Conversietabel

Er bestaan veel overeenkomsten tussen de Nederlandse tabel "Afwerkingsniveaus gipskarton en gipsvezelplaten" en de Europese tabel "Kwaliteitsniveaus gipskartonplaatssystemen".

Om daar inzicht in te krijgen is de volgende conversietabel opgesteld.

Afwerkingsniveau klasse	A	N.v.t.	B	C	D	E	F
Kwaliteitsniveau	Q4	Q3	N.v.t.	Q2	N.v.t.	Q1	N.v.t.

De Q-niveaus komen in Nederland zeer dichtbij de in de tabel aangegeven corresponderende Afwerkingsniveaunklassen.

In Nederland zijn de Afwerkingsniveaunklassen leidend ten opzicht van Q-niveaus, omdat de Afwerkingsniveaunklassen meetbaar zijn.

Q3 wordt in Nederland (nog) niet uitgevoerd. Deze bewerking omvat het breed uitmessen van de finishlaag en het aanbrengen van een schraaplaag over het resterende oppervlak.

#### Kwaliteitsniveaus gipskartonplaatssystemen

Kwaliteitsniveau	Q1	Q2	Q3	Q4
Afwerkingsniveau.	Afgevoegd oppervlak.	Glad oppervlak voor normale visuele eisen.	Glad oppervlak voor hoge visuele eisen.	Glad oppervlak voor zeer hoge visuele eisen.
Visuele eisen van het oppervlak.	Geen eisen.	Normale eisen.	Hogere eisen. Grotendeels gereduceerde oneffenheden en groeven onder direct licht. Onder strijklicht zijn oneffenheden nog steeds mogelijk.	Hoogste kwaliteit. Nagenoeg geen oneffenheden en groeven zichtbaar onder direct strijklicht. Schaduwwerking onder strijklicht wordt grotendeels voorkomen.
Bewerkingseisen van oppervlak en voegen.	Voegen en schroefgaten gevuld met een geschikte voegenvuller.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht (Q2) met een brede finishlaag. Een geschraapte finishlaag aanbrengen over het resterende plaatoppervlak. Indien nodig schuren.	Voegen en schroefgaten gevuld en oppervlak volledig gefimd met een laagdikte van minimaal 1 mm dikte.
Toepassingsgebied.	Uitsluitend geschikt voor functionele toepassing, zoals voor stabiliteit, brandwerendheid of geluidsisolatie. Tegelwerk op gipsvezelplaat. Stucwerk.	Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit) pleisters met korrelgrootte van 1 t/m 3 mm.	Fijn gestructureerde wandbekledingen, (spuit)pleisters met een korrelgrootte < 1 mm. Gematteerde verfsystemen.	Gladde, (zijde)glanzende wandbekledingen zoals metallic- en/of vinylbehang. (Zijde)glanzende verfsystemen en hoogwaardige dunne glanspleistersystemen.

## BIJLAGE 2 <sup>2</sup> NEN 2747:2001 Vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken

De relevante meetpuntafstanden (L il) die bij de beoordeling moeten worden aangehouden, moeten zijn bepaald volgens 7.4.2.

Bij zeer kritische vloeroppervlakken (zoals gangen in hoogstapelmagazijnen > 6 m hoog) mogen in aanvulling op tabel 1 afwijkende vlakheden met strengere keuringscriteria tussen de partijen worden overeengekomen. Wanneer geen vlakheidsklasse voor een te meten vloer is overeengekomen wordt, ongeacht het voorgenomen gebruik van de vloer, de vlakheidsklasse 7 uit tabel 1 van toepassing verklaard.

Tabel 1 - Classificatie van de vlakheid van vloeren

Vlakheidsklasse	Afstand tussen de meetpunten (L il) Mm	Maximaal toelaatbaar hoogteverschil in mm (afgerond op 0,5 mm nauwkeurig)		
		maximale maatafwijking ( $\Delta h$ )	toets laag (h l)	toets hoog (h h)
1	500	1,5	2,0	3,0
	1000	2,0	2,5	4,0
	2000	3,0	3,5	5,5
	4000	6,0	6,5	10,0
2	500	2,0	2,5	4,0
	1000	3,0	3,5	5,5
	2000	4,0	4,5	7,0
	4000	7,0	7,5	11,5
3	500	3,0	3,5	5,5
	1000	4,0	4,5	7,0
	2000	6,0	6,5	10,0
	4000	8,0	8,5	13,0
4	500	4,0	4,5	7,0
	1000	5,0	5,5	8,5
	2000	7,0	7,5	11,5
	4000	10,0	10,5	16,5
5	500	4,0	4,5	7,0
	1000	6,0	6,5	10,0
	2000	8,0	8,5	13,0
	4000	12,0	12,5	19,5



### **3 Begrippenlijst**

#### **Anodiseren:**

Anodiseren is de benaming voor een behandelmethode van aluminium waarbij een elektrochemisch proces gebruikt wordt om een oxidelaag te vormen op het materiaal. Hierdoor vormt de oxidehuid een beschermende laag op het aluminium. Bijzonder is dat bij het anodiseren geen extra laag aangebracht wordt op het aluminium. Het anodiseren zorgt voor een laag die opgebouwd wordt vanuit het bestaande aluminium. De oxidelaag is volledig geïntegreerd in het materiaal en vormt een sterke moleculaire verbinding.

#### **Anhydriet**

Een anhydriet vloer is een gipsgebonden vloer die in één keer op het vloeroppervlak wordt aangebracht. De vloer wordt in tegenstelling tot de zandcement dekvloer niet gesmeerd, maar gevloeid.

#### **Blok**

De groep van Bouwdelen dat rondom de binnentuin is gepositioneerd. Zie voor de blokindeling het schema in hoofdstuk 1

#### **Bouwdeel**

Het deel van het Blok met een eigen identiteit en een al dan niet gedeelde ontsluiting van een trappenhuis. Zie voor de Bouwdeelindeling het schema in hoofdstuk 1

#### **CO<sub>2</sub>:**

Koolstofdioxide

#### **CW-Klasse:**

De hoeveelheid warm water wordt aangegeven met een Comfort Warmwater label (CW-label).

#### **Dilatatie:**

Dilatatie is de methode om het in- en uitzetten van materialen op te vangen door het materiaal op te delen in meerdere stukken. De naad die dan ontstaat kan open blijven of de naad kan worden afgedicht met bijvoorbeeld kit of zwelband.

#### **Houtskeletbouw:**

Gevelelementen, opgebouwd uit houten regels en aan de binnenzijde een beplating. Tussen de

houten regels wordt isolatie aangebracht, aan de binnenzijde (woningzijde) wordt een dampdichte folie aangebracht. Aan de zijde van de spouw wordt een waterkerende folie aangebracht.

#### **Krijtstreep:**

Een woning moet voldoen aan de eisen voor daglicht. Deze eisen worden gesteld aan verblijfsgebieden en verblijfsruimten. Door belemmeringen zoals bijvoorbeeld dakoverstek, uitbouwen of dergelijke kan het voorkomen dat de kozijnen en ramen of deuren niet voldoende daglicht doorlaten om aan die eisen te voldoen.

In dat geval is het toegestaan om de ruimte fictief op te splitsen in een deel verblijfsgebied of verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglicht toetreding hoeft in dat geval alleen over het gedeelte van verblijfsgebied of verblijfsruimte te worden uitgerekend.

#### **Mandeligheid:**

Dit is een vorm van gebonden mede-eigendom van bijvoorbeeld een afscheidingsmuur, een heg of een pad, een watergang, een binnentuin of parkeerterrein. De eigenaren van de erven die er deel van uitmaken zijn dan de gezamenlijke eigenaren van die muur, heg, pad, watergang, binnentuin of parkeerterrein. Dit houdt in dat ook het onderhoud hiervan voor gezamenlijke rekening komt en dat men niet eenzijdig tot verandering, afbraak of kappen mag overgaan. Het gedeelte pad moet vrij voor alle partijen toegankelijk en bruikbaar blijven.

Mandeligheid is geregeld in Boek 5 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek, Titel 5, de artikelen 60 en volgende.

#### **Metalstud:**

Wand, opgebouwd als lichte scheidingswand. Het frame bestaat uit metalen profielen. Het frame wordt afgewerkt met gipsplaten. Voor ophanging van zware elementen worden houten verstevigingen in het frame geplaatst. In het frame kan isolatie worden opgenomen.

#### **Moffelen:**

Bij moffelen wordt er op de aluminiumprofielen een poederlak aangebracht. Door het aluminiumprofiel onder stroom te zetten, hecht de poederlak zich aan het profiel. In een moffeloven wordt de verf vervolgens in het



aluminium gebakken. De laklaag die zo ontstaat, laat de verf nooit los. De kleuren gaan dus niet afbladeren of vervagen.

Bijkomend voordeel van moffelen, is dat er geen natuurlijke oxidatie van de aluminiumprofielen optreedt.

#### MV:

Mechanische ventilatie waarbij lucht via een elektrisch apparaat wordt afgezogen.

#### Negge:

De ruimte tussen het kozijn en de voorkant (buitenzijde) van de gevel.

#### PKVW 2015:

Politie Keurmerk Veilig Wonen 2015. Zie hiervoor [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl)

#### Raamdorpels:

Een waterslag of raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De raamdorpels of waterslagen worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft er af te lopen. Vuil dat met het water meekomt loopt hierdoor ook niet direct langs de onderliggende gevel.

Metalen waterslagen kunnen bij regenval meer geluid produceren dan andere materialen. Er wordt anti-dreun folie toegepast om dit te verminderen.

#### RC:

De R-waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaallaag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken.

De R is de warmteweerstand van een materiaallaag.

Met Rc wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas e.d.); denk bij de R aan Resistance (weerstand) en bij de c van Rc aan het woord combination of construction (combinatie van de constructie).

#### Schalmgat:

Een schalmgat is het vrije open gedeelte in een trappenhuis, waar eigenlijk een vide over meerdere verdiepingen ontstaat.

#### Stootvoeg:

De stootvoeg is de verticale voeg bij metselwerk (de horizontale voeg heet lintvoeg). De voegen worden gevuld met specie (een mengsel van zand, water en cement).

Een open stootvoeg is een staande voeg zonder voegspecie voor een goede beluchting van de spouw en als uitlaat om water naar buiten af te voeren, bv. het zakwater boven loketten.

#### SWK:

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

#### Verduurzaamd hout:

Houtverduurzaming is een proces om hout, vooral niet-tropisch hardhout, beter bestand te maken tegen klimaat en omgevingsomstandigheden. Veelal worden hier toxische, anorganische stoffen voor gebruikt.

#### Verkooptekeningen:

De verkooptekeningen zijn de tekeningen die onderdeel zijn van de koop- c.q. aannemingsovereenkomst en zijn daarmee onderdeel van het contract.

#### Wandcontactdozen (WCD):

Een wandcontactdoos is niets anders dan een stopcontact geschikt voor het insteken van stekkers van elektrische apparaten.

#### WTW:

Warmteterugwinning is een methode voor hergebruik van warmte uit afvoerlucht of afvoerwater. Deze warmte wordt gebruikt als voorverwarming van ventilatielucht of tapwater. Hierbij wordt door een warmtewisselaar alleen de warmte uit de afvoerlucht of afvoerwater hergebruikt.

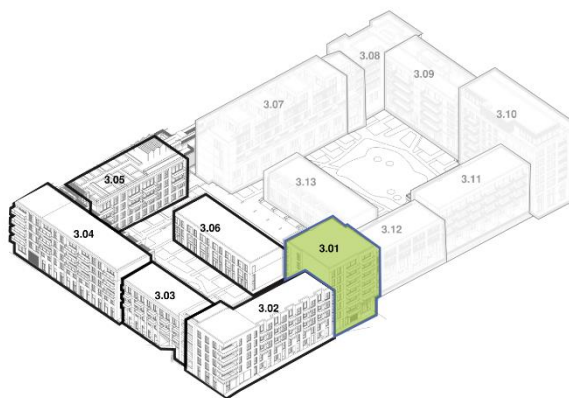
#### ZTA:

De zontoetredingsfactor of ZTA-waarde van een raam of beglazingssysteem geeft de verhouding tussen de binnenkomende en de opvallende zonnestraling (zowel directe als diffuse straling).

Hoe hoger de ZTA hoe meer zontoetreding in de winter (gunstig), maar ook in de zomer (ongunstig, koeling nodig door zonwering bij voorkeur aan de buitenzijde van het gebouw). Voor zeer grote glaspuien moet over het algemeen dus de ZTA laag gehouden worden om te veel warmtevorming 's zomers te vermijden, maar de lichttoetreding (LTA) zelf mag niet te laag zijn, bij voorkeur boven 50%.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



### Bouwdeel 3.01

bouwnummers 3.01.301 – 3.01.318

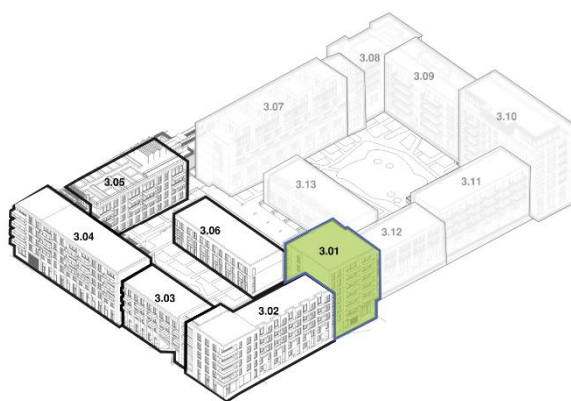
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Terrein - maaiveld</b>		
Vloergootelementen	Staal	Antraciet
Kantopsluitingen	Metaal	Grijs bruin
Terrastegels achtertuin	Beton	Grijs
Plantenbakken (begane grond)	Aluminium	Parelmoergrijs
Plantenbakken en keermuurelementen tuin	Metaal	Grijs bruin
<b>Gevel</b>		
Metselwerk	Baksteen	Oranje bont
Voegwerk	Metselcement	Middengrijs
Metselwerkondersteuning en lateien	Staal	Licht bruin
Nestkasten	Beton	Licht grijs
Vleermuiskast	Beton met steenstrips	Oranje bont
Spouw afwerkingsprofiel t.p.v. Diepe negge (reservering zonwering)	Metaal	Licht bruin
Plafondafwerking nissen	(minerale) steenstrips	Oranje bont
Plafondafwerking balkons	Coating/verf	Grijs bruin
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen incl. Draaiende delen en evt. Geïsoleerde paneelvullingen	Aluminium	Bruin
Schuifpuien	Aluminium	Bruin
Spouw afwerkingsprofiel	Aluminium	Bruin
Waterslagen	Aluminium	Bruin
Isolatieglas gevelkozijnen	Floatglas	Neutraal
Deuren en zijpanelen t.b.v. WOS en traforuimte	Metaal	Bruin
Franse balkons	Glas	Glas: blank/neutraal
Zonwering - screens (collectief via VvE te organiseren)	Aluminium Glasvezeldoek	Grijs bruin Antraciet

#### Disclaimer:

Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.  
Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.  
Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



#### Bouwdeel 3.01

bouwnummers 3.01.301 – 3.01.318

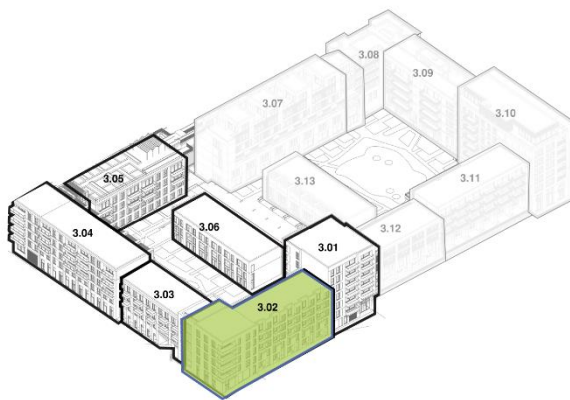
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken - dakranden - hwa's</b>		
Dakbedekking	Sedumdak	Divers
Daktegels	Beton	Grijs
Valbeveiliging/aanlijnbeveiliging	Metaal/rvs	Naturel
Daktrimmen	Aluminium	Licht bruin
Installaties, aftimmeringen, en (verzamel)kappen	Diverse	N.t.b.
Noodoverstort	Aluminium	Licht bruin
Zonnepanelen		N.t.b.
<b>Galerijen en balkons</b>		
Prefab galerijen en balkons	Beton	Licht grijs
Gevelelementen met metselwerk strips	Beton/steenstrips	Oranje bont
Balustrade bijzonder patroon	Metaal	Grijs bruin
<b>Entrees</b>		
Deurbelpaneel appartementen	Metaal	Grijs bruin

#### Disclaimer:

Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.  
Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.  
Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



#### Bouwdeel 3.02

bouwnummers 3.02.319 – 3.02.342

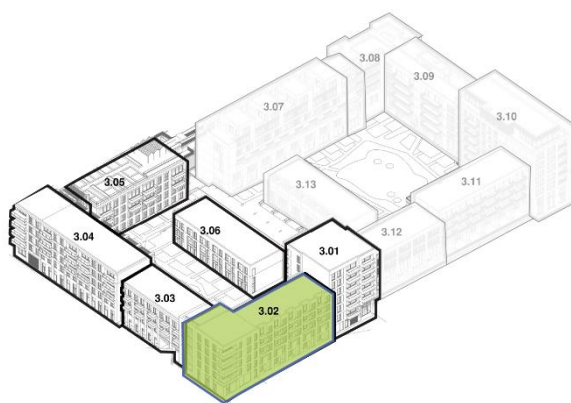
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Terrein - maaiveld</b>		
Vloergootelementen	Staal	Antraciet
Kantopsluitingen	Metaal	Grijs bruin
Terrastegels achtertuin	Beton	Grijs
Terrastegels voorzone	Beton	Grijs
Plantenbakken en keermuurelementen tuin	Metaal	Grijs bruin
<b>Gevel</b>		
Metselwerk	Baksteen	Wit grijs
Voegwerk	Metselcement	Wit
Metselwerkondersteuning en lateien	Staal	Licht grijs
Vleermuiskast	Beton met steenstrips	Wit grijs
Terugliggende gevelvlakken	Hout	Licht bruin
Terugliggende gevelbekleding/zetwerk	Aluminium	Parelmoergrijs
Spouw afwerkingsprofiel t.p.v. Diepe negge (reservering zonwering)	Metaal	Licht grijs
Plafondafwerking nissen	(minerale) steenstrips	Wit grijs
Plafond en gevelbekleding nissen/balkons	Vezelcementplaat	Wit grijs
Plafondbekleding nissen/balkons	Hout	Licht bruin
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen incl. Draaiende delen en geïsoleerde paneelvullingen	Aluminium	Licht brons
Schuifpuien	Aluminium	Licht brons
Spouw afwerkingsprofiel	Aluminium	Licht brons
Waterslagen	Aluminium	Licht brons
Isolatieglas gevelkozijnen	Floatglas	Neutraal
Deuren en zijpanelen t.b.v. WOS en traforuimte	Metaal	Licht brons
Voordeurbeslag	RVS	Blank
Franse balkons	Glas	Glas: blank/neutraal
Zonwering - screens (collectief via VvE te organiseren)	Aluminium Glasvezeldoek	Parelmoergrijs Licht beige

#### Disclaimer:

Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.  
Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.  
Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



### Bouwdeel 3.02

bouwnummers 3.02.319 - 3.02.342

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken - dakranden - hwa's</b>		
Dakbedekking	Sedumdak	Divers
Daktegels	Beton	Grijs
Valbeveiliging/aanlijnbeveiliging	Metaal/rvs	Naturel
Daktrimmen	Aluminium	Wit grijs
Installaties, aftimmeringen, en (verzamel)kappen	Diverse	N.t.b.
Hwa's in gevelvlak (afdekker aluminium)	Pvc/aluminium	Hwa: grijs Afdekplaat: wit grijs
Noodoverstort	Aluminium	Wit grijs
Zonnepanelen		N.t.b.
<b>Galerijen en balkons</b>		
Prefab galerijen en balkons	Beton	Licht grijs
Vloertegels balkons/galerijen boven verwarmde ruimte	Betontegel	Grijs
Vloerafwerking galerijen en aangrenzende terrassen	Beton antislip	Grijs
Balustrade	Metaal	Parelmoergrijs
Balustrade bijzonder patroon voor vloerrand	Metaal	Parelmoergrijs
Plantenbakken t.p.v. de galerijen	Metaal	Licht grijs
Muurafdekkers	Metaal	Wit grijs
Omkasting kabelgoot	Aluminium	Parelmoergrijs
Bankjes	Hout	Licht bruin
<b>Verlichting</b>		
Verlichting entrees ggb woningen	Metaal	Grafiet
Basis verlichting galerijen	Metaal	Grafiet
<b>Entrees</b>		
Deurbelpaneel grond gebonden woningen	Metaal	Parelmoergrijs
Briefplaat met tochtklep	Metaal	Parelmoergrijs
Deurbel plaat appartementen	Metaal	Parelmoergrijs

#### Disclaimer:

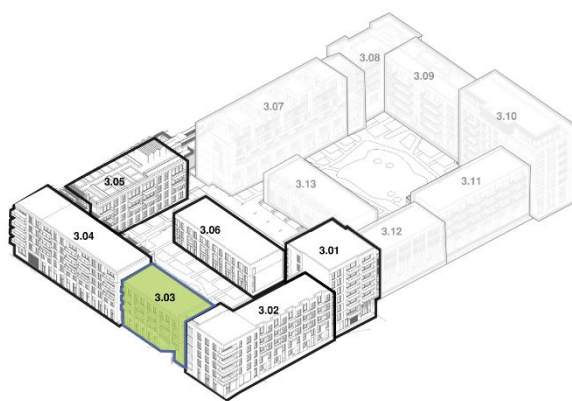
Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.

Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.

Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



### Bouwdeel 3.03

bouwnummers 3.03.343 – 3.03.356

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Terrein – maaiveld</b>		
Vloergootelementen	Staal	Antraciet
Kantopsluitingen	Metaal	Grijs bruin
Terrastegels achtertuin	Beton	Grijs
Plantenbakken en keermuurelementen straat	Steens metselwerk	Rood bont
Plantenbakken tuin	Metaal	Grijs bruin
<b>Gevel</b>		
Metselwerk	Baksteen	Rood bont
Voegwerk	Metselcement	Antraciet
Metselwerkondersteuning en lateien	Staal	Notenbruin
Terugliggende bamboe vlakken	Bamboe	Donker bruin
Spouw afwerkingsprofiel t.p.v. Diepe negge (reservering zonwering)	Metaal	Notenbruin
Plafondafwerking nissen	(minerale) steenstrips	Rood bont
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen incl. Draaiende delen en geïsoleerde paneelvullingen	Aluminium	Bruin
Schuifpuien	Aluminium	Bruin
Spouw afwerkingsprofiel	Aluminium	Bruin
Waterslagen	Aluminium	Bruin
Isolatieglas gevelkozijnen	Floatglas	Neutraal
Voordeurbeslag	RVS	Blank
Franse balkons	Glas	Glas: blank/neutraal
Zonwering - screens	Aluminium	Grijs bruin
(koperoptie, gevels conform overzichtstekening)	Glasvezeldoek	Antraciet
<b>Daken - dakranden - hwa's</b>		
Dakbedekking	Sedumdak	Divers
Daktegels	Beton	Grijs
Valbeveiliging/aanlijnbeveiliging	Metaal/rvs	Naturel
Daktrimmen	Aluminium	Notenbruin
Installaties, aftimmeringen, en (verzamel)kappen	Diverse	N.t.b.
Hwa's in gevelvlak (afdekker aluminium)	Pvc/aluminium	Hwa: grijs Afdekplaat: notenbruin
Noodoverstort	Aluminium	Notenbruin
Zonnepanelen		N.t.b.

#### Disclaimer:

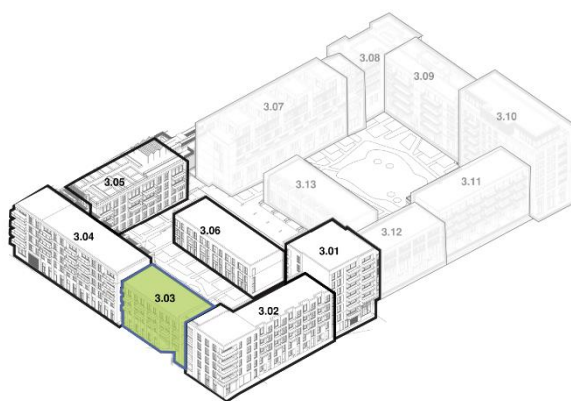
Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.

Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.

Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



#### Bouwdeel 3.03

bouwnummers 3.03.343 – 3.03.356

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Galerijen en balkons</b>		
Prefab galerijen en balkons	Beton	Licht grijs
Prefab betonnen gevelelementen	Beton/metselwerk	Rood bont
Vloertegels balkons/galerijen boven verwarmde ruimte	Betontegel	Grijs
Vloerafwerking galerijen en aangrenzende terrassen	Beton antislip	Grijs
Balustrade	Staal	Grijs bruin
Plantenbakken t.p.v. de galerijen	Bamboe	Donker bruin
Muurafdekkers	Metaal	Notenbruin
<b>Verlichting</b>		
Verlichting entrees grond gebonden woningen	Metaal	Grafiet
Basis verlichting galerijen	Metaal	Grafiet
<b>Entrees</b>		
Deurbelpaneel grond gebonden woningen	Metaal	Grijs bruin
Briefplaat met tochtklep	Metaal	Grijs bruin
Deurbelpaneel appartementen	Metaal	Grijs bruin

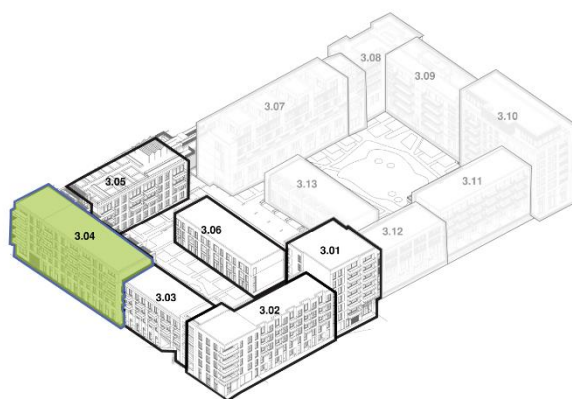
Disclaimer:

Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.  
Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.  
Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.



## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



#### Bouwdeel 3.04

bouwnummers 3.04.357 - 3.04.378

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Terrein – maaiveld</b>		
Vloergootelementen	Staal	Antraciet
Kantopsluitingen	Metaal	Grijs bruin
Terrastegels achtertuin	Beton	Grijs
Plantenbakken achtertuin	Metaal	Grijs bruin
<b>Gevel</b>		
Betonnen gevelelementen	Beton	Licht bruingrijs
Terugliggende gevelbekleding/zetwerk	Aluminium	Koper
Spouw afwerkingsprofiel t.p.v. Diepe negge (reservering zonwering)	Metaal	Licht bruin
Plafond en gevelbekleding nissen/balkons	Vezelcementplaat	Licht Bruin
Plafondbekleding nissen/balkons	Aluminium	Koper
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen incl. Draaiende delen en geïsoleerde paneelvullingen	Aluminium	Koper
Schuifpuien	Aluminium	Koper
Spouw afwerkingsprofiel	Aluminium	Koper
Waterslagen	Aluminium	Koper
Isolatieglas gevelkozijnen	Floatglas	Neutraal
Voordeurbeslag	RVS	Blank
Deuren en zijpanelen t.b.v. traforuimte	Aluminium	Koper
Franse balkons	Glas	Glas: blank/neutraal
Zonwering - screens	Aluminium	Koper
(kopersoptie, gevels conform overzichtstekening)	Glasvezeldoek	Licht beige
<b>Daken - dakranden - hwa's</b>		
Dakbedekking	Sedumdak	Divers
Daktegels	Beton	Grijs
Valbeveiliging/aanlijnbeveiliging	Metaal/rvs	Naturel
Installaties, aftimmeringen, en (verzamel)kappen	Diverse	N.t.b.
Nood overstort	Aluminium	Bruin
Kooiladders en daktrappen	Metaal	Bruin
Zonnepanelen		N.t.b.

#### Disclaimer:

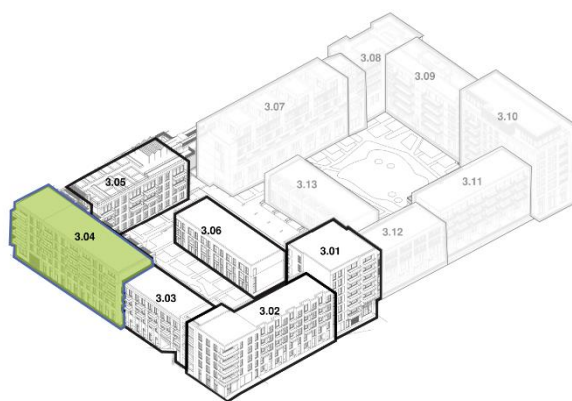
Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.

Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.

Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



#### Bouwdeel 3.04

bouwnummers 3.04.357 - 3.04.378

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Galerijen en balkons</b>		
Prefab galerijen en balkons	Beton	Licht grijs / Licht grijsbruin
Vloertegels balkons/galerijen boven verwarmde ruimte	Betontegel	Licht grijs
Vloerafwerking galerijen en aangrenzende terrassen	Beton antislip	Licht grijs
Balustrade	Metaal	Grijs bruin
Glazen balustrades	Glas/staal	Koper
Omkasting kabelgoot	Aluminium	Koper
Noodtrap	Metaal	Koper
<b>Verlichting</b>		
Verlichting entrees grond gebonden woningen	Metaal	Grafiet
Basis verlichting galerijen	Metaal	Grafiet
<b>Entrees</b>		
Deurbelpaneel grond gebonden woningen	Metaal	Koper
Briefplaat met tochtklep	Metaal	Koper
Deurbelpaneel appartementen	Metaal	Koper

Disclaimer:

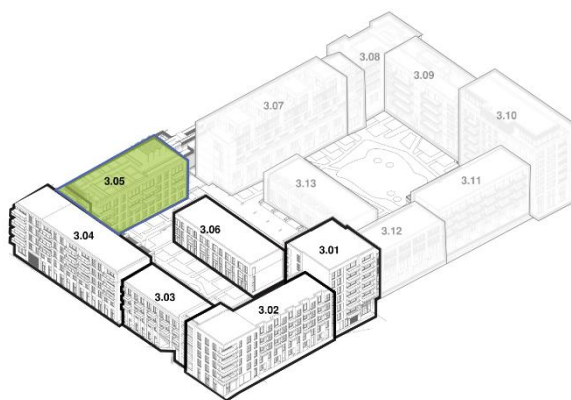
Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.

Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.

Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



#### Bouwdeel 3.05

bouwnummers 3.05.379 - 3.04.392

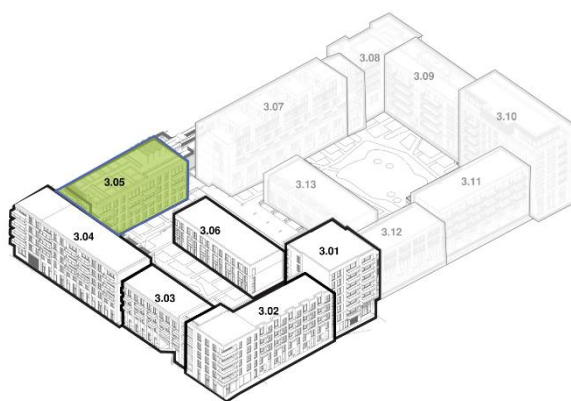
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Terrein – maaiveld</b>		
Vloergootelementen	Staal	Antraciet
Kantopsluitingen	Metaal	Grijs bruin
Terrastegels achtertuin	Beton	Grijs
Plantenbakken achtertuin	Metaal	Grijs bruin
Terrastegels voorzone	Beton	Grijs
Buitentrappen	Beton	Licht grijs
Plantenbakken en keermuurelementen straat	Beton	Licht grijs
<b>Gevel</b>		
Metselwerk	Baksteen	Rood bont
Voegwerk	Metselcement	Antraciet
Metselwerkondersteuning en lateien	Staal	Notenbruin
Terugliggende gevelvlakken	Bamboe	Donker bruin
Plafondafwerking nissen	(minerale) steenstrips	Rood bont
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen incl. Draaiende delen en geïsoleerde paneelvullingen	Aluminium	Bruin
Schuifpuien	Aluminium	Bruin
Spouw afwerkingsprofiel	Aluminium	Bruin
Waterslagen	Aluminium	Bruin
Isolatieglas gevelkozijnen	Floatglas	Neutraal
Voordeurbeslag	RVS	Blank
Franse balkons	Glas	Glas: blank/neutraal
Zonwering - screens	Aluminium	Grijs bruin
(kopersoptie, gevels conform overzichtstekening)	Glasvezeldoek	Antraciet
Zonwering - knikarmscherm	Aluminium	Notenbruin
(kopersoptie, gevels conform overzichtstekening)	Glasvezeldoek	donker grijs
<b>Daken - dakranden - hwa's</b>		
Dakbedekking	Retentiedak	Divers
Valbeveiliging/aanlijnbeveiliging	Metaal/rvs	Naturel
Daktrimmen	Aluminium	Notenbruin
Installaties, aftimmeringen en (verzamel)kappen	Diverse	N.t.b.
Noodoverstort	Aluminium	Notenbruin
Zonnepanelen		N.t.b.

#### Disclaimer:

Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.  
Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.  
Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



#### Bouwdeel 3.05

bouwnummers 3.05.379 - 3.04.392

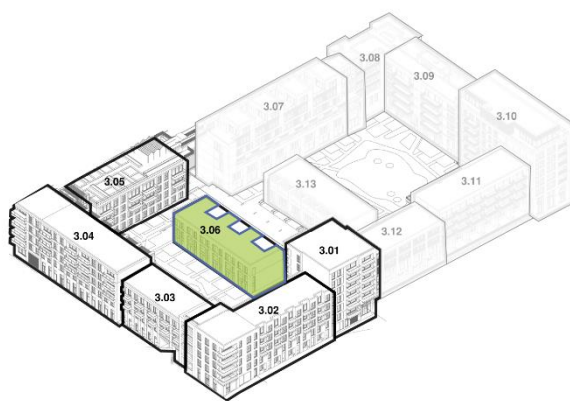
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Galerijen en balkons</b>		
Prefab galerijen en balkons	Beton	Licht grijs
Dilataties	Elastische kitvoeg	
Vloertegels balkons/galerijen boven verwarmde ruimte	Betontegel	grijs
Vloerafwerking galerijen en aangrenzende terrassen	Beton antislip	grijs
Balustrade	Metaal	Grijs bruin
Balustrade voor vloerrand	Metaal	Grijs bruin
Plantenbakken t.p.v. de galerijen en balkons	Metaal	Grijs bruin
Plantenbakken t.p.v. de skywalk	Metaal	Bleekgroen
Muurafdekkers	Metaal	Notenbruin
Omkastings kabelgoot	Aluminium	Grijs bruin
<b>Verlichting</b>		
Verlichting entrees grond gebonden woningen	Metaal	Grafiet
Basis verlichting galerijen	Metaal	Grafiet
<b>Entrees</b>		
Deurbelpaneel grond gebonden woningen	Metaal	Grijs bruin
Briefplaat met tochtklep	Metaal	Grijs bruin
Deurbelpaneel appartementen	Metaal	Grijs bruin

#### Disclaimer:

Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.  
Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.  
Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



### Bouwdeel 3.06

bouwnummers 3.06.393 – 3.06.398

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Terrein – maaiveld</b>		
Vloergootelementen	Staal	Antraciet
Kantopsluitingen	Metaal	Grijs bruin
Terrastegels achtertuin	Beton	Grijs
Plantenbakken en keermuurelementen tuin	Metaal	Grijs bruin
<b>Gevel</b>		
Keramische gevelbekleding	Keramiëk	Grijs
Terugliggende gevelbekleding	Keramiëk	Grijs
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen incl. Draaiende delen en geïsoleerde paneelvullingen	Aluminium	Licht brons
Schuifpuien	Aluminium	Licht brons
Spouw afwerkingsprofiel	Aluminium	Licht brons
Waterslagen	Aluminium	Licht brons
Aluminium kader	Aluminium	Licht brons
Isolatieglas gevelkozijnen	Floatglas	Neutraal
Voordeurbeslag	RVS	Blank
Franse balkons	Glas	Glas: blank/neutraal
Zonwering - screens (kopersoptie, gevels conform overzichtstekening)	Aluminium	Parelmoergrijs
	Glasvezeldoek	Lichtbeige
Zonwering - knikarmscherm (kopersoptie, gevels conform overzichtstekening)	Aluminium	Licht grijs
	Glasvezeldoek	Donker grijs
<b>Daken - dakranden - hwa's</b>		
Dakbedekking	Sedumdak	Divers
Daktegels	Beton	Grijs
Valbeveiliging/aanlijnbeveiliging	Metaal/rvs	Naturel
Daktrimmen en afdekkappen	Aluminium	Kwartsgrijs
Installaties, aftimmeringen, en (verzamel)kappen	Diverse	N.t.b.
Hwa's vierkant(voor gevel)	Aluminium	Kwartsgrijs
Noodoverstort	Aluminium	Kwartsgrijs
Zonnepanelen		N.t.b.

#### Disclaimer:

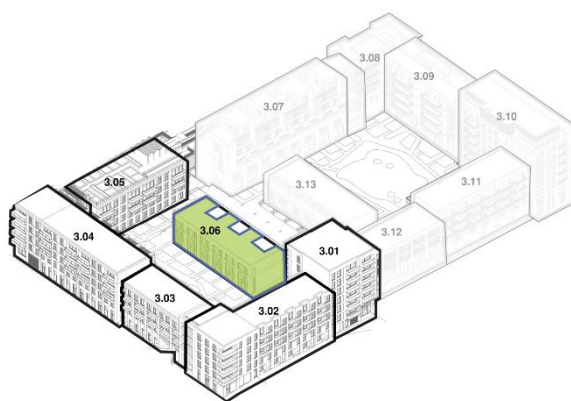
Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.

Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.

Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 4: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### EXTERIEUR



#### Bouwdeel 3.06

bouwnummers 3.06.393 – 3.06.398

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Galerijen en balkons</b>		
Vloertegels balkons boven verwarmde ruimte	Betontegel	Licht grijs
Balustrade terras (doorgezet vanuit gevel)	Keramik vezelcementplaat	Grijs kwartsgrijs
<b>Verlichting</b>		
Verlichting entrees grond gebonden woningen	Metaal	Grafiet
<b>Entrees</b>		
Deurbelpaneel grond gebonden	Metaal	Parelmoergrijs
Briefplaat met tochtklep	Metaal	Parelmoergrijs

#### Disclaimer:

Gelijk benoemde kleuren kunnen afwijken door materiaal of afwerkingskeuze.  
Niet alle benoemde materialen zijn aanwezig in ieder bouwnummer.  
Voor de locatie van de benoemde materialen, zie verkooptekeningen.

## BIJLAGE 5: AFWERKSTAAT

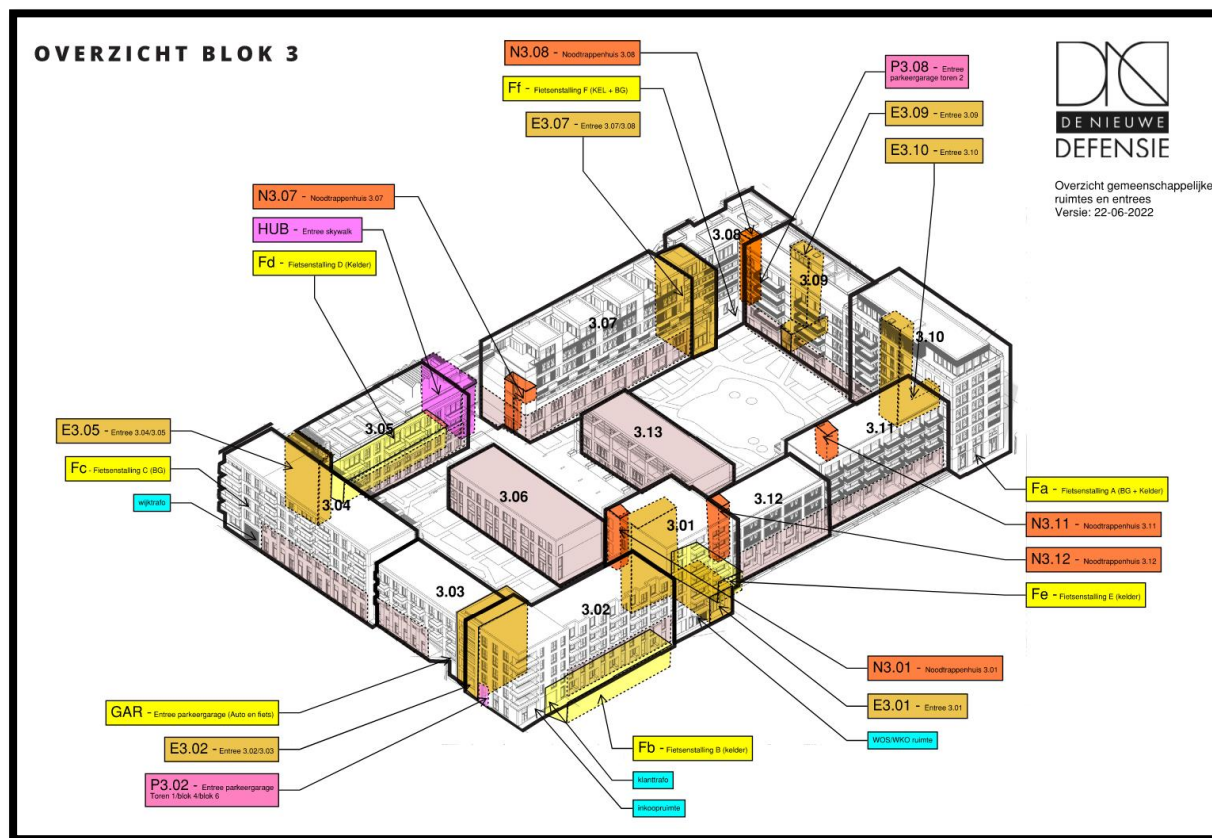
### KELDER

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Vloeren kelder</b>		
Vloerafwerking kelder	Monoliet beton	Grijs
Vloerafwerking in/uitrit	Beton ruw gebezemd	
Vloerafwerking parkeergarage, bergingsgang en fietsenstalling	Epoxy coating	Licht grijs
Belijning parkeerplaatsen, pijlen en veiligheidsvoorzieningen	Epoxy coating	Grijs
Nummering parkeerplaatsen	Epoxy coating	Licht grijs
<b>Wanden kelder</b>		
Wand en kolomafwerking parkeergarage	Sauswerk	Grijs/lichtgrijs Accentkleur t.p.v. Entree
Wandafwerking bergingsgang, fietsenstalling, bergingen en cvz kasten	Geen afwerking	
Wandafwerking in-uitrit, entree, voorportaal, trappenhuis en fietsenentree	Sauswerk	Grijs/lichtgrijs Accentkleur t.p.v. Entree
Wandafwerking werkkast	Tegels (1,5m x 1m) achter uitstortgootsteen, Resterend onafgewerkt	Wit
Roosterwand bij ventilatiekanaal	Metaal	
<b>Plafonds kelder</b>		
Plafondafwerking parkeergarage, fietsenstalling, bergingsgang, bergingen, cvz kasten en werkkast	Geen afwerking	
Balken en liggers	Beton	Grijs
Balken en liggers	Staal	Grijs
Plafondafwerking voorportaal en trappenhuis	Spuitswerk	Wit
Plafondafwerking in-uitrit, entree en fietsenentree	Hout	Bruin
Plaatselijke plafondafwerking t.b.v. isolatie parkeergarage, fietsenstalling, bergingsgang, bergingen, cvz kasten en werkkast	Houtwolcement	Wit
<b>Kozijnen en deuren kelder</b>		
Liftdeur	Staal geschilderd	Wit
Deurkozijnen	Hout met bovenlicht	Wit
Deur bergingsgang, parkeerkelder en fietsenstalling	Hout met HPL, Dranger en glasstrook	Wit
Deur bergingen, technische ruimtes en werkkast	Hout met HPL, Dichte deur	Wit
Dorpel	Kunststeen	Antraciet
Entree, voorportaal en trappenhuis		
Rolgordijn brandcompartimentering	Glasvezeldoek	Grijs
Vouwdeur inrit parkeergarage	Staal geperforeerd	Bruin
<b>Installaties kelder</b>		
Kabelgoten	Metaal	Naturel
Riolering / Hwa	PVC	Grijs
Stuwdrukventilator	Metaal	
Ventilatiekanalen	Metaal	Naturel
Brandmeldinstallatie	N.t.b.	
Waterleiding		
Verlichting	N.t.b.	
Wandcontactdozen t.b.v. elektrisch laden fiets	Kunststof	
Ringleiding t.b.v. elektrisch laden auto	N.t.b.	
Draingoot	Metaal	
Uitstortgootsteen werkkast		



# BIJLAGE 6: AFWERKSTAAT

## ALGEMENE RUIMTES



Onderdeel	Materiaal	Kleur	E3.01	E3.02	E3.05	E3.07	E3.09	E3.10
<b>Exterieur</b>								
Dakluiken	Aluminium	Wit	X	X			X	X
Vliesgevel incl. draaiende/schuivende delen en geïsoleerde gevelpanelen	Aluminium	Bruin	X	X	X	X		
Ventilatieroosters	Aluminium	Bruin	X	X	X	X	X	
	Aluminium	Licht brons						X
Afwerking liftopbouwen	Bitumen	Zwart	X	X			X	X
	Aluminium	Bleekgroen			X	X		
Gevel/plafond afwerking	Bamboe	Donker bruin		X	X			
Kozijnen incl. dichte delen	Aluminium	Bruin	X	X	X	X	X	
	Aluminium	Licht brons						X
Brievenbussen	Aluminium	Bruin	X	X	X	X	X	
		Licht brons						X
beplating/kaders	aluminium	Bruin	X	X	X	X	X	
Intercom	Aluminium	Bruin	X	X	X	X	X	
		Licht brons						X
Beletteringen/huisnummers	Aluminium	Bruin	X	X	X	X	X	
		Licht brons						X



## BIJLAGE 6: AFWERKSTAAT

### ALGEMENE RUIMTES

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Interieur</b>		
Wandafwerking	Renovlies, sauswerk	Wit
Wandafwerking accentkleur (E3.01, E3.02, E3.05)	Renovlies, sauswerk	Bleekgroen
Zitelementen	Bamboe	Donker bruin
Vloertegels	Keramisch	Grijs
Schoonloopmat	Textiel	Antraciet
Plinten	Aluminium	Wit
Houten wandafwerking	Bamboe	Donker bruin
Volgens tekening		
Plinten t.p.v. bamboe	Aluminium	Zwartgrijs
Plafondafwerkingen	Akoestische plafondplaten	Wit
Deuren algemene functies	Hout	Wit
Voordeuren woningen in entreehal	Staal	Wit
Liftdeuren	Staal	Wit
Trap en bordessen	Beton	Grijs
Wandleuning begane grond - binnentuin	Bamboe	Donker bruin
Balustrades trappen en vides (E3.01, E3.02, E3.05, E3.07, E3.09)	Metaal	Grijs bruin
Balustrades trappen en vides (E3.10)	Metaal	Parelmoer grijs
Binnendeuren/kozijnen met glasinvulling	Hout	Wit
Beletteringen/verwijsborden	Plakletters	Wit of Bleekgroen
<b>Verlichting</b>		
Verlichting	Metaal	Grafiet

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Noodtrappenhuizen</b>		
Dakluiken (N3.11 en N3.12)	Aluminium	Wit
Vloerafwerking doorgestorte vloeren	Linoleum	Lichtgrijs
Plinten	Aluminium	Wit
Wand/plafondafwerkingen	Spuitswerk	Wit
Trap (recht)	Beton	Grijs
Trap (spiltrap)	Metaal	Verzinkt
Balustrades trappen	Metaal	Licht grijs
Bordessen	Beton	Grijs
Verlichting, basis	Metaal	Wit

## BIJLAGE 6: AFWERKSTAAT

### ALGEMENE RUIMTES

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Afwerking fietsenstallingen</b>		
Vloerafwerking	Slijtvast afgewerkt	Naturel
Wand/plafondafwerkingen	Onafgewerkt	Grijs
Belettering/verwijsborden (Blok 3A)	Aluminium	Koper
Belettering/verwijsborden (Blok 3B)	Aluminium	Licht brons
Wand/plafondafwerkingen	Onafgewerkt	Grijs

Binnentuin	Materiaal	Kleur
<b>Verharding binnentuin</b>		
Privé buitenruimten	Betontegels	Grijs
Paden	Beton	Grijs
Tegelpaden	Betontegels	Grijs
Paden half verharding	Hars gebonden grind	Beige
Overgang verharding - plantenvakken	Gemoffeld metaal	Grijs bruin
Overgang verharding - plantenvakken	Betonband	Grijs
<b>Groen binnentuin</b>		
Beplanting plantenvakken	Grassen en heesters en bodembede	
Bomen	Diverse	
Begroeiing grasveld	Gras	
<b>Meubilair binnentuin</b>		
Zitelementen	Beton	Grijs
Banken	Hout/metaal	Bruin / Grijs bruin
Speeielementen	Hout	
Muur verlichting	Metaal	Grijs bruin
Grondspots	Metaal	Grijs bruin
Verlichtingselementen	Metaal	Grijs bruin
Trappen	Beton	Grijs
<b>Poorten binnentuin</b>		
Beplating	Metaal	Parelmoergrijs
Brievenbussen	Aluminium	Licht Brons

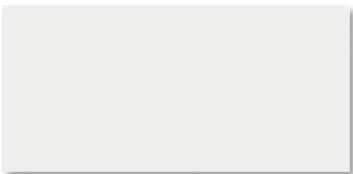
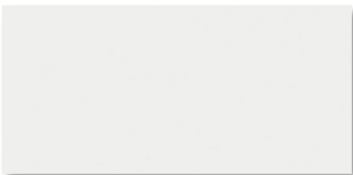
## BIJLAGE 6: AFWERKSTAAT

### ALGEMENE RUIMTES

Skywalk	Materiaal	Kleur
Liftkern	Beton	Licht grijs
Liftdeuren	Staal	Licht grijs
Brug (3.05 naar 3.07)	Beton	Licht grijs
	Staal	Bleekgroen
Trappen	Staal	Bleekgroen
Kassen	Aluminium	Bleekgroen
	Glas	Blank
Beplating dichte delen kassen	Geperforeerd metaal	Bleekgroen
Belettering Skywalk	Aluminium	Bleekgroen
Nestkasten	Beton	Licht grijs
Dakranden	Aluminium	Bleekgroen
<b>Verhardingen en begroeiing</b>		
Beplanting daktuin en plantenbakken	Grassen en heesters	
Bomen en struiken	Diverse	
Vlonders	Hout	Grijs
<b>Hekwerken en inrichtingselementen</b>		
Balustrades	Staal	Bleekgroen
Plantenbakken	Staal	Bleekgroen
Poort en hekwerk afsluiting Skywalk	Staal	Bleekgroen
Zitelementen	Hout	Grijs

# BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

## INTERIEUR WONINGEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking <i>Alle ruimtes m.u.v. meterkast</i>	Structuurspuitwerk	Wit
Plafondafwerking meterkast	Geen afwerking	
Koof en verlaagd plafond t.b.v. nutsinvoer	Structuurspuitwerk	Wit
Wandafwerking <i>Alle ruimtes m.u.v. toilet, badkamer en meterkast</i>	Behangklaar	
Wandafwerking toilet incl. betegelde planchet 	Wandtegels liggend verwerkt Villeroy & Boch  200x400mm tot 1600+ <i>(categorie Comfort en Luxe)</i>  300x600mm tot 1500+ <i>(categorie Excellent)</i>	Mat wit
Wandafwerking badkamer 	Wandtegels liggend verwerkt Villeroy & Boch  200x400mm tot plafond <i>(categorie Comfort en Luxe)</i>  300x600mm tot plafond <i>(categorie Excellent)</i>	Mat wit
Voegwerk wandtegelwerk		Wit
Hoekafwerking uitwendige hoeken	RVS profiel	Blank
Wandafwerking boven tegels toilet	Behangklaar	
Wandafwerking meterkast	Geen afwerking	
Kolommen	Staal geschilderd	Wit
Vloerafwerking <i>Alle ruimtes m.u.v. toilet, badkamer en meterkast</i>	Anhydriet dekvloer	Grijs




## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

Vloerafwerking toilet en badkamer 	Vloertegels Villeroy & Boch  450x450mm <i>(categorie Comfort en Luxe)</i>  600x600mm <i>(categorie Excellent)</i>	Mat mid-grey
Vloerafwerking meterkast	Geen afwerking	
Voegwerk vloertegelwerk		Grijs
Kozijnen in het appartement <i>(categorie Comfort)</i>	Staal	Wit
Kozijnen in het appartement <i>(categorie Luxe en Excellent)</i>	Hout	Wit




## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

<p>Deuren in het appartement <i>(categorie Comfort)</i></p> 	<p>Opdekdeur met honingraat vulling Stijldeur Svedex CN56</p>	<p>Wit</p>
<p>Deuren in het appartement <i>(categorie Luxe en Excellent)</i></p> 	<p>Stompe deur met honingraat vulling Stompe deur Svedex CN56</p>	<p>Wit</p>
<p>Deur van hal naar woonkamer <i>Één deur per woning</i></p> 	<p>Glasdeur Svedex CN08</p>	<p>Wit</p>




## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

<p>Deur meterkast</p>  <p>(ventilatierooster onder- en bovenzijde deur)</p>	Voorzien van ventilatieroosters	Wit
<p>Deurbeslag binnendeuren</p> <p><i>Alle ruimtes m.u.v. meterkast</i></p> 	<p>Kruk Svedex type Mood op rozet</p> <p>Paumelles</p>	Rvs
Deurbeslag meterkast	Sleutelrozet	Rvs
Binnenzijde gevelkozijnen	Aluminium	Kleur conform buitenzijde
<p>Trapboom (treden en stootborden alleen grondverf)</p> <p>Traphek</p>	Hout	Wit
Trapleuning muurzijde	Hout	Wit
<p>Vensterbank</p> 	Marmercomposiet Bianco C	Wit

# BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT


## INTERIEUR WONINGEN

Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet
Dorpels Technische ruimte <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deur wtw-kast komt uit in verblijfsruimte</li> <li>2. Deur wtw-kast komt uit in een verkeersruimte met een open verbinding naar een verblijfsruimte</li> </ol>	Kunststeen	Antraciet
Ventilatieventielen in plafond  Afvoerventiel  Toevoerventiel	Kunststof Afvoerventiel: Zehnder Luna E Toevoerventiel: Zehnder Luna S	Wit
Keuken opstelplaats conform tekening		
Wandcontactdozen en schakelaars 	Kunststof JUNG AS500	Alpine wit




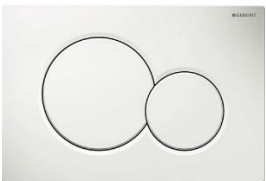

## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

Thermostaat 	Kunststof	Wit
Vloerverdeler omkasting <i>Indien in verkeersruimte/verblijfsruimte</i>	Metaalplaat	Wit

## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

SANITAIR			
Onderdeel	Merk / Type	Materiaal	Kleur
<p>Toilet</p> 	Duravit / D-Neo	Porselein	Wit
<p>Bedieningsplaat</p> 	Geberit Sigma 01	Kunststof	Wit
<p>Hoekfontein (bij entree lange zijde) Kraan komt niet overeen</p> 	Duravit / ME by Starck 430x380mm	Porselein	Wit

## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

<p>Fontein (bij entree kopse kant) Kraan komt niet overeen</p> 	<p>Duravit / Durastyle fontein 500x220mm</p>	<p>Porselein</p>	<p>Wit</p>
<p>Fonteinkraan</p> 	<p>Hansgrohe / Focus</p>	<p>Metaal</p>	<p>Chroom</p>
<p>Sifon Fontein / wastafel</p> 	<p>Raminex Slim Design + muurbuis</p>	<p>Metaal</p>	<p>Chroom</p>
<p>Wastafel (categorie Comfort) (2<sup>e</sup> badkamer categorie Excellent)  Kraan komt niet overeen</p> 	<p>Duravit / Vero Air 600x470mm</p>	<p>Porselein</p>	<p>Wit</p>




## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

<p>Wastafel (categorie <i>Luxe en Excellent</i>)</p> <p>Kraan komt niet overeen</p> 	<p>Duravit / Vero Air 1000x470mm</p>	<p>Porselein</p>	<p>Wit</p>
<p>Wastafelkraan</p> 	<p>Hansgrohe / Focus</p>	<p>Metaal</p>	<p>Chroom</p>
<p>Spiegel boven wastafel (categorie <i>Comfort</i>)</p> 	<p>verborgen ophangstelsysteem 600x600mm</p>		
<p>Spiegel met verlichting boven wastafel (categorie <i>Luxe en Excellent</i>)</p> 	<p>verborgen ophangstelsysteem 1000x600mm (1<sup>ste</sup> badkamer) 600x600mm (evt 2<sup>de</sup> badkamer)</p>		




## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

<p>Draingoot</p> 	<p>Easydrain 700mm lengte</p>	<p>RVS</p>	<p>Naturel</p>
<p>Douchemengkraan + Glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop <i>(categorie comfort)</i></p> 	<p>Hansgrohe / Crometta Vario doucheset met 65cm glijstang thermostaatkraan</p>	<p>Metaal</p>	<p>Chroom</p>
<p>Douchemengkraan + Glijstangcombinatie <i>(categorie Luxe en Excellent)</i></p> 	<p>Hansgrohe / Vernis Blend met thermostaat Ecosmart</p>	<p>Metaal</p>	<p>Chroom</p>

## BIJLAGE 7: AFWERKSTAAT

### INTERIEUR WONINGEN

<p>Douchewand (Alleen zijwand)</p> 	<p>Novellini Young 2.0 FG zijwand  (Afmeting afhankelijk van douchehoek)</p>	<p>Glas</p>	
<p>Elektrische radiator</p>  <p>Afmeting radiator afhankelijk van de transmissieberekening en grootte van de badkamer</p>	<p>Zehnder Aura</p>	<p>Metaal</p>	<p>Wit</p>
<p>Wasmachinekraan</p> 	<p>Venlo Nimbus II Eco</p>	<p>Metaal</p>	<p>Chroom</p>

Bijlage 8:

Bouwnummeroverzicht

22-7-2022



Bouwdeel	Verdieping	Bouwnummer verkoop	Bouwnummer	Verkoop woningtype	Woning type	Verkooptekenin g nr.	Afwerkingscate gorie woning	Trap	Type buitenruimte	Orientatie	Keuken opstelplaats	Trappenhuis entree woning	Trappenhuis naar berging / kelder	Berging	Fietsen stalling	Parkeerplaats (Bouwnr.)	CW Klasse
3.01	Begane grond	301	3.01.301	Tuinwoning	3.01.A	B9.3.01.900	Comfort		tuin	NW	Hoek1	E3.01	E3.01	501	Fb	-	CW4
	1e verdieping	302	3.01.302	Appartement L	3.01.B1	B9.3.01.901	Comfort		balkon	NO	Hoek1	E3.01	E3.01	681	Fb	-	CW4
	1e verdieping	303	3.01.303	Appartement L	3.01.C	B9.3.01.903	Comfort		balkon	ZO	Hoek1 Sp	E3.01	E3.01	682	Fb	-	CW4
	2e verdieping	304	3.01.304	Appartement L	3.01.B1	B9.3.01.901	Comfort		balkon	NO	Hoek1	E3.01	E3.01	504	Fb	-	CW4
	2e verdieping	305	3.01.305	Appartement	3.01.D	B9.3.01.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.01	E3.01	505	Fb	-	CW4
	2e verdieping	306	3.01.306	Appartement L	3.01.C	B9.3.01.903	Comfort		balkon	ZO	Hoek1 Sp	E3.01	E3.01	506	Fb	-	CW4
	3e verdieping	307	3.01.307	Appartement L	3.01.B2	B9.3.01.902	Comfort		balkon	NO	Hoek1	E3.01	E3.01	691	Fb	-	CW4
	3e verdieping	308	3.01.308	Appartement	3.01.D	B9.3.01.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.01	E3.01	523	Fb	-	CW4
	3e verdieping	309	3.01.309	Appartement L	3.01.C	B9.3.01.903	Comfort		balkon	ZO	Hoek1 Sp	E3.01	E3.01	692	Fb	-	CW4
	4e verdieping	310	3.01.310	Appartement L	3.01.B2	B9.3.01.902	Comfort		balkon	NO	Hoek1	E3.01	E3.01	693	Fb	-	CW4
	4e verdieping	311	3.01.311	Appartement	3.01.D	B9.3.01.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.01	E3.01	502	Fb	-	CW4
	4e verdieping	312	3.01.312	Appartement L	3.01.C	B9.3.01.903	Comfort		balkon	ZO	Hoek1 Sp	E3.01	E3.01	686	Fb	-	CW4
	5e verdieping	313	3.01.313	Appartement L	3.01.B2	B9.3.01.902	Comfort		balkon	NO	Hoek1	E3.01	E3.01	683	Fb	-	CW4
	5e verdieping	314	3.01.314	Appartement	3.01.D	B9.3.01.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.01	E3.01	503	Fb	-	CW4
	5e verdieping	315	3.01.315	Appartement L	3.01.C	B9.3.01.903	Comfort		balkon	ZO	Hoek1 Sp	E3.01	E3.01	687	Fb	-	CW4
	6e verdieping	316	3.01.316	Appartement L	3.01.B2	B9.3.01.902	Comfort		balkon	NO	Hoek1	E3.01	E3.01	688	Fb	-	CW4
	6e verdieping	317	3.01.317	Appartement	3.01.D	B9.3.01.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.01	E3.01	522	Fb	-	CW4
	6e verdieping	318	3.01.318	Appartement L	3.01.C	B9.3.01.903	Comfort		balkon	ZO	Hoek1 Sp	E3.01	E3.01	694	Fb	-	CW4
3.02	Begane grond	319	3.02.319	Tuinwoning	3.02.A1	B9.3.02.900	Luxe	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NW	U 1	Eigen voordeur	E3.02	529	Fb	221	CW5
	Begane grond	320	3.02.320	Tuinwoning	3.02.A2	B9.3.02.901	Luxe	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NW	U 1	Eigen voordeur	E3.02	528	Fb	220	CW5
	Begane grond	321	3.02.321	Tuinwoning	3.02.A2	B9.3.02.901	Luxe	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NW	U 1	Eigen voordeur	E3.02	527	Fb	219	CW5
	Begane grond	322	3.02.322	Tuinwoning	3.02.A2	B9.3.02.901	Luxe	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NW	U 1	Eigen voordeur	E3.02	526	Fb	218	CW5
	Begane grond	323	3.02.323	Tuinwoning	3.02.A3	B9.3.02.902	Luxe	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NW	U 1	Eigen voordeur	E3.02	525	Fb	217	CW5
	Begane grond	324	3.02.324	Dubbellaagse benedenwoning	3.02.B	B9.3.02.903	Excellent	Gesloten (BG-1e)	balkon	ZO	Eiland 1	E3.02	E3.02	524	Fb	216	CW6
	2e verdieping	325	3.02.325	Appartement	3.02.D	B9.3.02.905	Comfort		balkon	ZO	Recht2	E3.02 (en E3.05)	E3.02	513	Fb	-	CW4
	2e verdieping	326	3.02.326	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	514	Fb	-	CW4
	2e verdieping	327	3.02.327	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	515	Fb	-	CW4
	2e verdieping	328	3.02.328	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	511	Fb	-	CW4
	2e verdieping	329	3.02.329	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	512	Fb	-	CW4
	2e verdieping	330	3.02.330	Appartement XXL	3.02.E	B9.3.02.906	Excellent		balkon	ZO	Eiland 1	E3.02	E3.02	530	Fb	215	CW6
	3e verdieping	331	3.02.331	Appartement	3.02.D	B9.3.02.905	Comfort		balkon	ZO	Recht2	E3.02 (en E3.05)	E3.02	516	Fb	-	CW4
	3e verdieping	332	3.02.332	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	517	Fb	-	CW4
	3e verdieping	333	3.02.333	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	518	Fb	-	CW4
	3e verdieping	334	3.02.334	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	509	Fb	-	CW4
	3e verdieping	335	3.02.335	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	510	Fb	-	CW4
	3e verdieping	336	3.02.336	Appartement XXL	3.02.E	B9.3.02.906	Excellent		balkon	ZO	Eiland 1	E3.02	E3.02	531	Fb	214	CW6
	4e verdieping	337	3.02.337	Appartement	3.02.D	B9.3.02.905	Comfort		balkon	ZO	Recht2	E3.02 (en E3.05)	E3.02	519	Fb	-	CW4
	4e verdieping	338	3.02.338	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	520	Fb	-	CW4
	4e verdieping	339	3.02.339	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	521	Fb	-	CW4
	4e verdieping	340	3.02.340	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	508	Fb	-	CW4
	4e verdieping	341	3.02.341	Appartement	3.02.C	B9.3.02.904	Comfort		balkon	ZO	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	507	Fb	-	CW4
	4e verdieping	342	3.02.342	Appartement XXL	3.02.E	B9.3.02.906	Excellent		balkon	ZO	Eiland 1	E3.02	E3.02	532	Fb	213	CW6



Bijlage 8:

Bouwnummeroverzicht

22-7-2022



Bouwdeel	Verdieping	Bouwnummer verkoop	Bouwnummer	Verkoop woningtype	Woning type	Verkooptekenin g nr.	Afwerkingscate gorie woning	Trap	Type buitenruimte	Orientatie	Keuken opstelplaats	Trappenhuis entree woning	Trappenhuis naar berging / kelder	Berging	Fietsen stalling	Parkeerplaats (Bouwnr.)	CW Klasse
3.03	Begane grond	343	3.03.343	Tuinwoning	3.03.A	B9.3.03.900	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	U 1	Eigen voordeur	E3.02	557	Fb	212	CW5
	Begane grond	344	3.03.344	Tuinwoning	3.03.A	B9.3.03.900	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	U 1	Eigen voordeur	E3.02	534	Fb	211	CW5
	Begane grond	345	3.03.345	Tuinwoning	3.03.A	B9.3.03.900	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	U 1	Eigen voordeur	E3.02	535	Fb	210	CW5
	1e verdieping	346	3.03.346	Appartement XL	3.03.B	B9.3.03.901	Luxe		balkon	NO	Eiland 1	E3.02 (en E3.05)	E3.02	533	Fb	209	CW5
	2e verdieping	347	3.03.347	Appartement	3.03.D	B9.3.03.903	Comfort		balkon	ZW	Recht2	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	536	Fb	-	CW4
	2e verdieping	348	3.03.348	Appartement	3.03.C	B9.3.03.902	Comfort		balkon	ZW	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	537	Fb	-	CW4
	2e verdieping	349	3.03.349	Appartement	3.03.C	B9.3.03.902	Comfort		balkon	ZW	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	538	Fb	-	CW4
	2e verdieping	350	3.03.350	Appartement	3.03.C	B9.3.03.902	Comfort		balkon	ZW	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	539	Fb	-	CW4
	2e verdieping	351	3.03.351	Appartement	3.03.C	B9.3.03.902	Comfort		balkon	ZW	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	540	Fb	-	CW4
	3e verdieping	352	3.03.352	Appartement	3.03.D	B9.3.03.903	Comfort		balkon	ZW	Recht2	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	541	Fb	-	CW4
	3e verdieping	353	3.03.353	Appartement	3.03.C	B9.3.03.902	Comfort		balkon	ZW	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	558	Fb	-	CW4
	3e verdieping	354	3.03.354	Appartement	3.03.C	B9.3.03.902	Comfort		balkon	ZW	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	559	Fb	-	CW4
	3e verdieping	355	3.03.355	Appartement	3.03.C	B9.3.03.902	Comfort		balkon	ZW	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	560	Fb	-	CW4
	3e verdieping	356	3.03.356	Appartement	3.03.C	B9.3.03.902	Comfort		balkon	ZW	Hoek1	E3.02 (en E3.05)	E3.02 (en E3.05)	561	Fb	-	CW4
3.04	Begane grond	357	3.04.357	Tuinwoning	3.04.A1	B9.3.04.900	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	Recht1	Eigen voordeur	E3.05	542	Fc	208	CW5
	Begane grond	358	3.04.358	Tuinwoning	3.04.B1	B9.3.04.902	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	Recht1 sp	Eigen voordeur	E3.05	544	Fc	207	CW5
	Begane grond	359	3.04.359	Tuinwoning	3.04.B2	B9.3.04.903	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	Recht1 sp	Eigen voordeur	E3.05	545	Fc	206	CW5
	Begane grond	360	3.04.360	Tuinwoning	3.04.A2	B9.3.04.901	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	Recht1	Eigen voordeur	E3.05	546	Fc	205	CW5
	Begane grond	361	3.04.361	Tuinwoning	3.04.B3	B9.3.04.904	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	Recht1 sp	Eigen voordeur	E3.05	547	Fc	188	CW5
	Begane grond	362	3.04.362	Tuinwoning	3.04.B4	B9.3.04.905	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	NO	Recht1 sp	Eigen voordeur	E3.05	548	Fc	189	CW5
	Begane grond	363	3.04.363	Dubbellaagse benedenwoning	3.04.C	B9.3.04.906	Excellent	Gesloten (BG-1e)	balkon	ZW	Eiland 1	E3.05	E3.05	543	Fc	190	CW5
	2e verdieping	364	3.04.364	Appartement L	3.04.D	B9.3.04.907	Comfort		balkon	ZW	Recht2 sp	E3.05 (en E3.02)	E3.05	549	Fd	-	CW4
	2e verdieping	365	3.04.365	Appartement L	3.04.E	B9.3.04.908	Comfort		balkon	ZW	Recht2	E3.05 (en E3.02)	E3.05	550	Fd	-	CW4
	2e verdieping	366	3.04.366	Appartement L	3.04.D	B9.3.04.907	Comfort		balkon	ZW	Recht2 sp	E3.05 (en E3.02)	E3.05	551	Fd	-	CW4
	2e verdieping	367	3.04.367	Appartement L	3.04.E	B9.3.04.908	Comfort		balkon	ZW	Recht2	E3.05 (en E3.02)	E3.05	552	Fd	-	CW4
	2e verdieping	368	3.04.368	Appartement XL	3.04.F	B9.3.04.909	Luxe		balkon	ZW	Recht1	E3.05	E3.05	562	Fd	191	CW5
	3e verdieping	369	3.04.369	Appartement L	3.04.D	B9.3.04.907	Comfort		balkon	ZW	Recht2 sp	E3.05 (en E3.02)	E3.05	563	Fd	-	CW4
	3e verdieping	370	3.04.370	Appartement L	3.04.E	B9.3.04.908	Comfort		balkon	ZW	Recht2	E3.05 (en E3.02)	E3.05	564	Fd	-	CW4
	3e verdieping	371	3.04.371	Appartement L	3.04.D	B9.3.04.907	Comfort		balkon	ZW	Recht2 sp	E3.05 (en E3.02)	E3.05	565	Fd	-	CW4
	3e verdieping	372	3.04.372	Appartement L	3.04.E	B9.3.04.908	Comfort		balkon	ZW	Recht2	E3.05 (en E3.02)	E3.05	566	Fd	-	CW4
	3e verdieping	373	3.04.373	Appartement XL	3.04.F	B9.3.04.909	Luxe		balkon	ZW	Recht1	E3.05	E3.05	567	Fd	192	CW5
	4e verdieping	374	3.04.374	Appartement L	3.04.D	B9.3.04.907	Comfort		balkon	ZW	Recht2 sp	E3.05	E3.05	568	Fd	-	CW4
	4e verdieping	375	3.04.375	Appartement L	3.04.E	B9.3.04.908	Comfort		balkon	ZW	Recht2	E3.05	E3.05	569	Fd	-	CW4
	4e verdieping	376	3.04.376	Appartement L	3.04.D	B9.3.04.907	Comfort		balkon	ZW	Recht2 sp	E3.05	E3.05	570	Fd	-	CW4
	4e verdieping	377	3.04.377	Appartement L	3.04.E	B9.3.04.908	Comfort		balkon	ZW	Recht2	E3.05	E3.05	571	Fd	-	CW4
	4e verdieping	378	3.04.378	Appartement XL	3.04.F	B9.3.04.909	Luxe		balkon	ZW	Recht1	E3.05	E3.05	572	Fd	193	CW5



Bijlage 8:

Bouwnummeroverzicht

22-7-2022

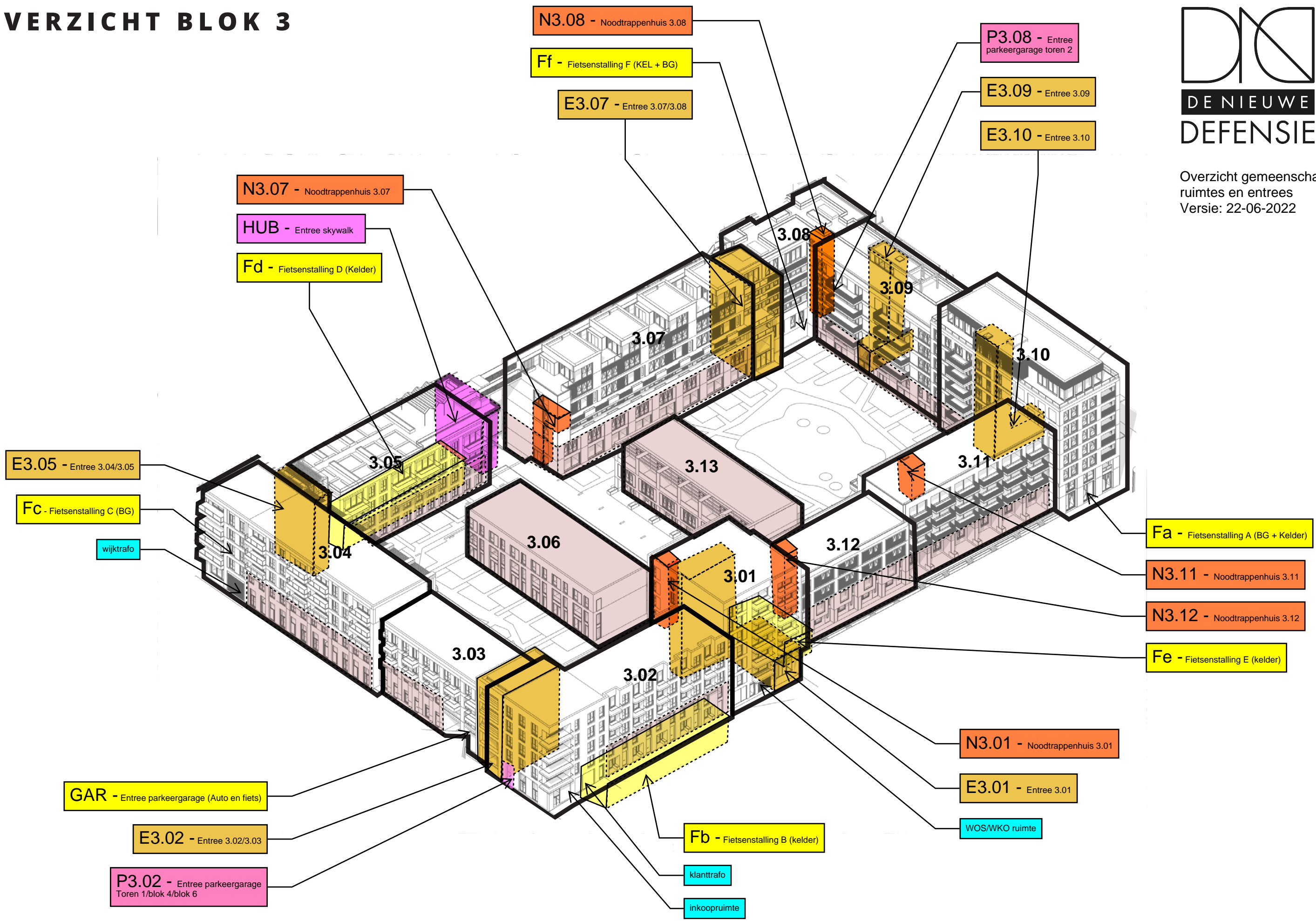


Bouwdeel	Verdieping	Bouwnummer verkoop	Bouwnummer	Verkoop woningtype	Woning type	Verkooptekenin g nr.	Afwerkingscate gorie woning	Trap	Type buitenruimte	Orientatie	Keuken opstelplaats	Trappenhuis entree woning	Trappenhuis naar berging / kelder	Berging	Fietsen stalling	Parkeerplaats (Bouwnr.)	CW Klasse
3.05	Begane grond	379	3.05.379	Tuinwoning	3.05.A1	B9.3.05.900	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	ZO	Recht1	Eigen voordeur	E3.05 en HUB	553	Fd	194	CW5
	Begane grond	380	3.05.380	Tuinwoning	3.05.B1	B9.3.05.902	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	ZO	Recht1 sp	Eigen voordeur	E3.05 en HUB	554	Fd	195	CW5
	Begane grond	381	3.05.381	Tuinwoning	3.05.B2	B9.3.05.903	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	ZO	Recht1 sp	Eigen voordeur	E3.05 en HUB	555	Fd	196	CW5
	Begane grond	382	3.05.382	Tuinwoning	3.05.A2	B9.3.05.901	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	ZO	Recht1	Eigen voordeur	E3.05 en HUB	556	Fd	197	CW5
	Begane grond	383	3.05.383	Tuinwoning	3.05.B1	B9.3.05.902	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	ZO	Recht1 sp	Eigen voordeur	E3.05 en HUB	615	Fd	198	CW5
	Begane grond	384	3.05.384	Tuinwoning	3.05.B2	B9.3.05.903	Excellent	Gesloten (Split-level) en Open (BG-1e)	tuin	ZO	Recht1 sp	Eigen voordeur	E3.05 en HUB	616	Fd	199	CW5
	2e verdieping	385	3.05.385	Appartement L	3.05.C	B9.3.05.904	Comfort		balkon	ZO	Recht1 Sp	E3.05	E3.05 en HUB	617	Fd	-	CW4
	2e verdieping	386	3.05.386	Appartement L	3.05.D	B9.3.05.905	Comfort		balkon	ZO	Recht1	E3.05	E3.05 en HUB	618	Fd	-	CW4
	2e verdieping	387	3.05.387	Appartement L	3.05.C	B9.3.05.904	Comfort		balkon	ZO	Recht1 Sp	E3.05	E3.05 en HUB	619	Fd	-	CW4
	2e verdieping	388	3.05.388	Appartement L	3.05.D	B9.3.05.905	Comfort		balkon	ZO	Recht1	E3.05	E3.05 en HUB	620	Fd	-	CW4
	3e verdieping	389	3.05.389	Appartement L	3.05.C	B9.3.05.904	Comfort		balkon	ZO	Recht1 Sp	E3.05	E3.05 en HUB	621	Fd	-	CW4
	3e verdieping	390	3.05.390	Appartement L	3.05.D	B9.3.05.905	Comfort		balkon	ZO	Recht1	E3.05	E3.05 en HUB	622	Fd	-	CW4
	3e verdieping	391	3.05.391	Appartement L	3.05.C	B9.3.05.904	Comfort		balkon	ZO	Recht1 Sp	E3.05	E3.05 en HUB	623	Fd	-	CW4
	3e verdieping	392	3.05.392	Appartement L	3.05.D	B9.3.05.905	Comfort		balkon	ZO	Recht1	E3.05	E3.05 en HUB	624	Fd	-	CW4
3.06	Begane grond	393	3.06.393	Eengezinswoning L	3.06.A	B9.3.06.900	Excellent	Gesloten (BG-1e) en Open (1e-2e)	tuin / dakterras	ZW	Recht1	Eigen voordeur	E3.07	580	Fe	78	CW5
	Begane grond	394	3.06.394	Eengezinswoning L	3.06.B	B9.3.06.901	Excellent	Gesloten (BG-1e) en Open (1e-2e)	tuin	ZW	Recht1 Sp	Eigen voordeur	E3.07	578	Fe	79	CW5
	Begane grond	395	3.06.395	Eengezinswoning L	3.06.A	B9.3.06.900	Excellent	Gesloten (BG-1e) en Open (1e-2e)	tuin / dakterras	ZW	Recht1	Eigen voordeur	E3.07	585	Fe	80	CW5
	Begane grond	396	3.06.396	Eengezinswoning L	3.06.B	B9.3.06.901	Excellent	Gesloten (BG-1e) en Open (1e-2e)	tuin	ZW	Recht1 Sp	Eigen voordeur	E3.07	582	Fe	81	CW5
	Begane grond	397	3.06.397	Eengezinswoning L	3.06.A	B9.3.06.900	Excellent	Gesloten (BG-1e) en Open (1e-2e)	tuin / dakterras	ZW	Recht1	Eigen voordeur	E3.07	583	Fe	82	CW5
	Begane grond	398	3.06.398	Eengezinswoning L	3.06.B	B9.3.06.901	Excellent	Gesloten (BG-1e) en Open (1e-2e)	tuin	ZW	Recht1 Sp	Eigen voordeur	E3.07	581	Fe	83	CW5

# OVERZICHT BLOK 3

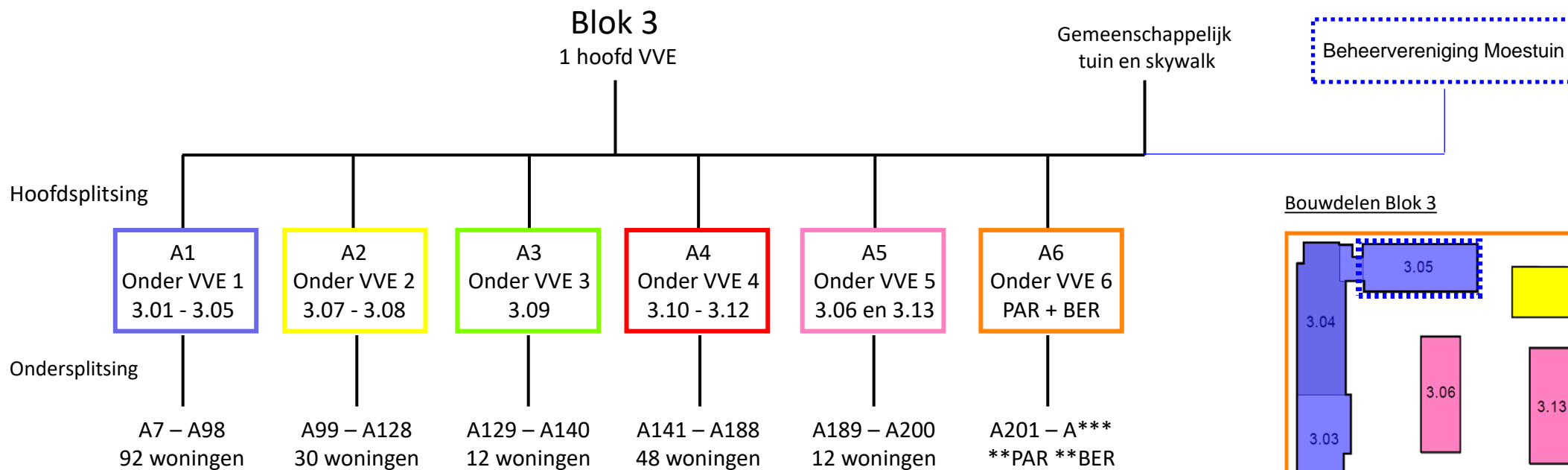


Overzicht gemeenschappelijke ruimtes en entrees  
Versie: 22-06-2022



## Bijlage 9:

### Organogram splitsing VvE structuur



Bouwdelen Blok 3

