

# Bijzondere Verkoopvoorwaarden

## Plan Lambrasse Wijchen

Heden \* tweeduizendzes,

verschenen voor mij, Mr. Maximiliaan Johan Leo Marie Baron van Hövell tot Westerfliet, notaris te Wijchen:

- a. mevrouw Annika Alexandra Pul, geboren te Nijmegen op zeventwintig maart negentienhonderd tachtig;
- b. mevrouw Inge van Nimwegen, geboren te Hoorn op zesentwintig juli negentienhonderd zesenzeventig,

beiden werkzaam ten kantore van notaris Van Hövell tot Westerfliet voornoemd, adres: 6602 DJ Wijchen, Kasteellaan 72,

hierna tezamen genoemd: de comparant sub 1;

te dezen handelende als gevolmachtigden van:

de heer JACOBUS GABRIEL JOZEF VAN LIN, wonende te 6602 DE Wijchen, Kasteellaan 26B, geboren op vierentwintig maart negentienhonderd negenenvieftig te Wijchen, houder van rijbewijs nummer: 3116506285, uitgegeven te Wijchen op vierentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner;

bij het geven van zijn volmacht handelend als alleen zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Wijchen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VAN LIN WIJCHEN B.V., kantoorhoudende te 6602 DE Wijchen, Kasteellaan 26B, ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder dossier nummer 10009294, welke vennootschap ten deze handelt als bestuurder en rechtsgeldig vertegenwoordiger van de te Wijchen als voormeld zetelende en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

**BELIN PROJECTONTWIKKELING B.V.**, ingeschreven in gemeld handelsregister onder nummer \*10035452;

blijkende van voormelde volmacht uit een op \*eenendertig oktober negentienhonderd zesennegentig, voor mij, notaris verleden notariële akte, zijnde mij notaris van die volmacht genoegzaam gebleken;

**teneinde vast te stellen de navolgende Bijzondere Verkoopvoorwaarden Plan Lambrasse Wijchen.**

### 1. Mandeligheid parkeerplaatsen en ondergrond haagjes

Alle eigenaars van de 245 woningen en appartementen in het plan Lambrasse worden gezamenlijk eigenaar, ieder voor 1/245 e gedeelte van een aantal percelen grond, welke mandelig zijn aan alle woningen. Dit betreft de percelen grond ten behoeve van parkeerplaatsen (die gelegen zijn voor de woning) met scheidingshaagjes, alsmede de omringende hagen alsmede de parkeerzone aan

de westkant van het plan ter plaatse van de Donjons en de parkeerzone bij de Centrale Toren.

Een en ander wordt nader geregeld in op heden via mij notaris verleden Reglement Mandeligheid Plan Lambrasse Wijchen.

## **2. Bewonersvereniging Lambrasse Wijchen**

Ten behoeve van het beheer van de mandeligheid wordt op heden via mij notaris verleden opgericht een vereniging genaamd Bewonersvereniging Lambrasse Wijchen met de navolgende organisatie in hoofdlijnen.

Lid van de Vereniging kunnen slechts zijn de eigenaars van de woningen en appartementen in het plan Lambrasse. Dit lidmaatschap is niet verplicht, maar krachtens deze bepalingen zijn alle eigenaars wel gebonden aan de contractuele afspraken tussen hen en de Vereniging, zoals in het navolgende nader geregeld.

De hoofdtak van de Vereniging is het beheer en onderhoud van de hierna te noemen mandelige zaken. Voor de bestrijding van de daarmee verband houdende kosten zijn alle bewoners een gelijke vergoeding verschuldigd (1/245<sup>e</sup> deel van de kosten).

Daarnaast kan de vereniging andere activiteiten als het organiseren van een wijkbijeenkomst, belangenbehartiging van de wijk etc. Dit doet zij dan in het belang van degenen die specifiek lid van de vereniging zijn geworden. Voor de bestrijding van deze kosten kan van die leden een contributie gevraagd worden.

De leden benoemen een drie maar hooguit een vijfhoofdige bestuur, waarvan tenminste één persoon eigenaar van een appartementsrecht is en tenminste één persoon eigenaar van een woning. Voor het overige mogen de bestuursleden wel bewoners van het Plan Lambrasse te zijn doch behoeven dat niet. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging.

De verdere organisatie wordt geregeld in de statuten van de vereniging.

## **3. Verblijf aan de noord- en noordwest zijde van het scherm**

In verband met enerzijds de voorschriften t.a.v. de wering van het geluid van de langs het plan lopende snelweg de A326 en anderzijds het feit dat de kwaliteit van de lucht aan de snelwegzijde van de woningen, met name op het gebied van het fijnstof als gevolg van de situering aldaar van die snelweg niet goed is voor de gezondheid, alsmede omdat de eigendom van de grond bij derden is gelegen, is het **verboden** om aan de noordzijde van de in het scherm opgenomen Wegaschermwoningen, donjons of Poort van Leur te verblijven, anders dan nodig is voor het kortstondig verrichten van onderhoud aan de woning. Dit verbod geldt niet voor de terrassen welke behoren tot de eigendom van het appartement begane grond van de Donjon Zuid en de schermwoningen die gesitueerd zijn tussen de Donjon Noord en de Donjon Zuid.

De in de woningen / het complex aanwezige deuren op de begane grond aan de achterzijde dienen uitsluitend als vluchtdeur of om het hiervoor bedoelde onderhoud uit te (doen) voeren.

De in deze schermgevel of in de dionjpons of in de Poort van Leur opgenomen ramen zijn, voor zover zij uitkomen in verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers e.d.) niet normaal te openen ramen. Deze dienen zo ook uitgevoerd te worden en ook afgesloten te blijven. Het is ook **verboden** om in de achtergevel vanuit deze ruimten openingen dan wel draaibare ramen te maken.

Tenslotte dienen de bij de bouw getroffen voorzieningen om ventilatielucht weg te halen aan de voorzijde van de woning gehandhaafd en functionerend te blijven.

#### **4. Externe veiligheid**

Dwars door het plan heen, te hoogte van de lijn algemene verblijfsplaats / kinderspeelplaats en de ruimte tussen het (vanaf de Randweg Noord getelde) derde en vierde blok Wegabasiswoningen lopen een tweetal hogedruk aardgasleidingen met een diameter van ca. 120 cm. In de groenzone tussen het plan Lambrasse en de Hernenseweg buigen de leidingen naar het westen, waarna ze ter hoogte van de commerciële horecafunctie onder de Hernenseweg in zuidelijke richting hun weg vervolgen. Deze leidingen zijn op zich zeer veilig en liggen ook op een diepte van ca. 2 meter onder het maaiveld. De kans op calamiteiten is nagenoeg uitgesloten tenzij een leiding bij graafwerkzaamheden e.d. beschadigd wordt. Het is eenieder **verboden** om binnen een zone van 5 meter aan weerszijde van die leidingen (een zone van ca. 20 m1 breed, omvattende in ieder geval de volle ruimte tussen het genoemde derde en vierde blok Wegabasiswoningen alsmede de gemeenschappelijke verblijfplaats/kinderspeelplaats) graafwerkzaamheden te verrichten of doen te verrichten tot een grotere diepte dan 50 cm of voorwerpen in de grond te slaan of te trillen tot een grotere diepte dan de genoemde 50 cm.

#### **5. Afvoer regenwater**

In het Plan Lambrasse wordt aangelegd een gescheiden rioolsysteem, bestaande uit een gesloten rioleringsysteem met pompputten e.d. voor de afvoer van fecaliën en huishoudelijke afvalstoffen en een in hoofdzaak open systeem voor de afvoer van regenwater.

Het merendeel van het regenwater gaat via open goten naar infiltratiesystemen in hetzij de greppel ten noorden van het plan of het groengebied ten zuiden van het plan dan wel rechtstreeks op de centrale vijver.

De eigenaars zijn **verplicht** om de aan en rondom de woning getroffen voorzieningen ten behoeve van de opvang, het vervoer en het filteren van het regenwater en het uiteindelijk afvoeren naar de centrale waterpartij schoon en bruikbaar te houden en die maatregelen te nemen die nodig zijn voor een deugdelijke afvoer van het regenwater..

Voorts is het een ieder **verboden** om de voorzieningen voornoemd te verwijderen dan wel het regenwater af te voeren naar het andere rioolsysteem (waarop de huishoudelijke afvalstoffen worden afgevoerd).

## **6. Zonneschermen.**

Bij de zowel de woningen als de appartementen kunnen uitvalzonneschermen boven de balkons worden aangebracht. Een ieder is **vrij** in het kiezen van het type zonnescherm. Het zonnescherm dient echter wel te worden uitgevoerd met een effen gekleurd doek. Voor wat betreft de kleur van dat effen doek zie onder **7**.

## **7. Kleurenpatroon van de voorgevel van de woning**

Bij de bouw heeft de koper van een woning voor de uitvoering van het schilderwerk aan zijn/haar voor- en garagedeur een kleur mogen kiezen uit het nader door de architect bepaalde kleuren pallet.

Indien er een zonnescherm wordt aangebracht dan dient dat te geschieden in een effen gekleurd doek (geen strepen) en zoveel mogelijk in de kleur als door de eigenaar van de woning voor zijn woning is vastgesteld voor de voor- en de garagedeur.

De eigenaar is bevoegd om voor het geheel van voor- en garagedeur en zonneschermdoek uit het aangehechte kleurenpakket een andere kleur te kiezen, mits voor- en garagedeur alsmede zonnescherm dan min of meer gelijktijdig in dezelfde andere kleur worden uitgevoerd.

## **8. Kleurenpatroon bij appartementsgebouwen**

Bij de bouw van de appartementsgebouwen is door de projectarchitect bepaald de kleur van het schilderwerk, waarbij voor wat de garagedeuren en de algemene voordeur betreft is aangesloten bij de regeling als hiervoor onder **7** is gegeven.

De algemene ledenvergadering van de betreffende Vereniging van Eigenaars bepaalt voorts bij gewone meerderheid de kleuren van het schilderwerk van het betreffende appartementsgebouw, waarbij voor wat de garagedeuren en de algemene voordeur betreft opnieuw aangesloten wordt bij de regeling als hiervoor onder **7** is gegeven.

Voor wat betreft de kleuren van de zonneschermen is een ieder bevoegd te kiezen uit het kleuren pallet als hieraan is gehecht, terwijl voorts het bepaalde onder **7** dienovereenkomstige van toepassing is.

## **9. Gebruik dak**

Het is **verboden** om zonder toestemming van de algemene vergadering van de Bewonersvereniging Plan Lambrasse, en daarnaast voor wat betreft de appartementen, van het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars, het schuine en het platte dak van de in het plan Lambrasse staande woningen en appartementscomplexen te gebruiken voor het plaatsen van enige installatie of voorziening, waaronder tevens begrepen koelapparatuur, antennes, schotels etc. tenzij het bij de bouw is ingericht als balkon of dakterras in welk geval de hierna genoemde regeling terzake het gebruik van buitenruimten van toepassing is.

## 10. Gebruik gevel

Het is **verboden** om zonder toestemming van de algemene vergadering van de Bewonersvereniging Plan Lambrasse, en daarnaast voor wat betreft de appartementen, van het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars, de gevels van de in het plan Lambrasse staande woningen en appartementscomplexen te gebruiken voor het daaraan bevestigen van enige installatie of voorziening, waaronder tevens begrepen reclames, koelapparatuur, antennes, schotels, zonwering (zowel screens als zonneschermen), rolluiken, windvangschermen etc. zulks m.u.v. van het hierna vermelde.

Alle eigenaars zijn bevoegd om zonneschermen en screens aan te brengen in de kleur en uitvoering als hiervoor onder 6 is vastgesteld.

Alle eigenaars zijn bevoegd om desgewenst de achterdeur aan de noordzijde te voorzien van een rolluik.

## 11. Gebruik buitenruimten

Het is **verboden** om zonder toestemming van de algemene vergadering van de Bewonersvereniging Plan Lambrasse en daarnaast, voor wat betreft de appartementen, van het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars, de bij de woningen en appartementen behorende buitenruimten, voorterrein garage en voordeur, trappenhuis, gaanderijen, balkons e.d., voor zover de voorzieningen niet reeds bij de oplevering zijn aangebracht, te gebruiken voor het daarop plaatsen van enige vaste installatie of voorziening, waaronder tevens begrepen reclames, koelapparatuur, antennes, schotels, windvangschermen etc. zulks m.u.v. van die zaken welke behoren tot de normale terrasinrichting.

Bij de inrichting van terrassen en andere buitenruimten dienen de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. de basisinrichting zoals die bij de oplevering van het complex geleverd is met tegels, hekwerken, privacyschermen e.d. dient gehandhaafd te blijven, m.d.v. een nieuwe inrichting kan worden aangelegd na verkregen goedkeuring overeenkomstig de eerste alinea;
- b. er dienen geen obstakels e.d. te worden geplaatst welke hoger zijn dan 100 cm, zulks m.u.v. normaal terrasmeubilair;

- c. koelapparatuur kan desgewenst zodanig geplaatst worden dat de eigenlijke koelapparatuur zoals koelmotor en –compressor in de woning geplaatst wordt en de koelventilatoren in een kast op het balkon van de woning en blazend naar dat balkon toe;
- d. planten en struiken dienen geplaatst te worden in dichte bakken, waardoor ingroei van wortels in de dakbedekking voorkomen wordt;
- e. in het algemeen dienen zodanige voorzorgsmaatregelen te worden genomen dat de kans op beschadiging van de onder het dakterras gelegen dakbedekking zoveel mogelijk voorkomen wordt, waarbij er met name op gelet dient te worden dat er geen harde en/of uitstekende voorwerpen (grond e.d.) onder de tegels terecht komen.

## **12. Algemene boeteregeling in verband met het bepaalde in artikel 4 tot en met 12.**

Indien koper enige bepaling in de artikel 4 tot en met 12 niet, niet tijdig of niet geheel nakomt, verbeurt hij aan de Vereniging een direct opeisbare, en dus zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is, een aan indexering onderhevige boete van thans groot € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per niet nakoming als hiervoor bedoeld en eveneens een aan indexering onderhevige boete van thans groot €100,00 (zegge: honderd euro) voor iedere dag dat de niet nakoming voortduurt, voor zover aan de orde.

## **13. Handhaving van deze Bijzondere Voorwaarden middels een kettingbeding**

Bij elke verkoop en overdracht van de op de grond met woning of appartement is koper verplicht deze bijzondere bepalingen en het gestelde in artikel 9 van de koopovereenkomst als kettingbeding in de akte van overdracht op te leggen onder de verplichting aan zijn rechtsopvolger hetzelfde te doen bij elke verkoop en overdracht, een en ander op straffe van een direct opeisbare, en derhalve zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is, aan verkoper te verbeuren een aan indexering onderhevige boete van thans groot € 100.000,00 ( zegge: een honderdduizend euro).

WAARVAN AKTE, is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om