

**Hoogstraat 6a**  
**te Wageningen**



**Vraagprijs: € 575.000,- k.k.**



## Hoogstraat 6a te Wageningen

Deze bovenwoning heeft een groot dakterras met een vrij uitzicht over het centrum van Wageningen. Het huis telt 6 slaapkamers en 2 badkamers. De locatie is fantastisch: als je linksaf de voordeur uitloopt ben je binnen een halve minuut in het Emmapark met veel groen, de oude stadsmuur en de stadsgracht. Ga je rechtsaf dan sta je meteen op de Markt. Verder ligt de woning op loopafstand van theater Junushoff, natuurgebied de uiterwaarden en de autoloze Grebbedijk. Ook andere faciliteiten, zoals een supermarkt, scholen en culturele bezienswaardigheden zoals onder andere het beroemde 5-meiplein, het Spijk met de oude stadsmuur en de haven van Wageningen liggen dichtbij de woning.

### Indeling:

Entree in gang met meterkast en toegang tot een hal met een trap naar de eerste verdieping. De overloop heeft een inbouwkast en biedt toegang tot:

- Woonkamer met een grote raampartij, een inbouwkast en een schouw van natuursteen;
- Halfopen keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gasfornuis met brede afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer;
- Slaapkamer 1 met een inbouwkast en openslaande deuren naar het grote dakterras, gelegen op het zuidoosten, met een vrij uitzicht over de daken van het centrum;
- Aan het dakterras grenst een royale berging met een stalen trap ernaast die via een achteringang naar een pad leidt dat uitkomt op het Emmapark.
- Slaapkamer 2 met een inbouwkast, airconditioning en openslaande deuren naar het dakterras;
- Badkamer 1 met een ligbad, separate douche met thermostaatkraan, wastafel met ondermeubel, toilet en designradiator.

De trap naar de tweede etage komt uit op de overloop, welke toegang biedt tot:

- Slaapkamer 3 over de volle breedte van de woning, met twee dakramen en een dakkapel. De ramen tussen de kamer en de overloop zorgen voor een extra lichte kamer;
- Slaapkamer 4 met een dakraam;
- Slaapkamer 5 met een dakraam en een dakkapel;
- Badkamer 2 voorzien van douche met thermostaatkraan, wastafel met ondermeubel, toilet, designradiator en een wasmachine.

De trap naar de derde etage komt uit op de grote zolder, in gebruik als kantoor en slaapkamer 6 en met 4 dakramen. De kamer heeft airconditioning en wordt door middel van een luik afgesloten van de trap. Aan twee zijden van de kamer zit extra bergruimte achter knieschotten.

De woning heeft een grote kelder met veel bergruimte.

**Kadastrale gegevens:** Gemeente Wageningen, sectie I nummer 3684 A2

**Algemene informatie:**

Woonoppervlak: 153 m<sup>2</sup>

Inhoud: 594 m<sup>3</sup>

Postcode: 6701 BT

Bouwjaar: 1944

Verwarming/warm water: CV combiketel (Nefit, 1992) en airconditioning

**Vereniging van eigenaren (VvE):**

Er is geen actieve Vereniging van Eigenaren, zie meer informatie in vragenlijst deel 2 en pagina 5 van deze brochure

Lasten:

Onroerend Zaak belasting:

De verkoper betaalt de onroerendzaakbelasting over het lopende kalenderjaar.

De koper vergoedt aan verkoper bij het notariële transport het eigenaardeel over de periode van het transport tot het einde van het kalenderjaar.

Aankoopbegeleiding:

Mobach Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij aankoop.

Roerende zaken:

In principe blijft alles wat in de woning aanwezig is achter, met uitzondering van

- Gereedschap en bouwmaterialen
- Vintage telefoons
- Persoonlijke zaken en documenten
- Voedsel en drank
- In de woonkamer: staande lamp, klok op de schoorsteen, Nespresso-machine

- In de grote kamer 2<sup>e</sup> etage: Apple computer en vintage telefoon
- Op de zolderkamer: Audio apparatuur, ovale spiegel, barometer, overige inhoud van de kasten, lades en planken, printer, houten bureaublad.

## Plattegronden:

De eventueel in deze brochure aanwezige plattegronden zijn veelal door een computer gegenereerd op basis van bouwtekeningen of schetsen en kunnen daarom afwijken van de realiteit. Deze plattegronden dienen als een indicatie gezien te worden.

## Toelichting Meetinstructie

Het woonoppervlak van de woning is berekend met de Meetinstructie die is gebaseerd op de branche brede meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Koopakte:

Bij verkoop wordt hetgeen overeengekomen is, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd.

Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelijke overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

## Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

### \* Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper

komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.'

#### \* Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerende zaak, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan schriftelijk gegarandeerd heeft staat hij niet in voor onder andere de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

#### \* Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### \* Verontreinigingclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is.

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

#### \* Vereniging van Eigenaren:

Er is geen vastgoedbeheerder of actieve Vereniging van Eigenaren. De winkeleigenaar en de eigenaar van de bovenwoning bespreken samen wat er nodig is en wanneer dit nodig is.

#### \* Meetrapport:

De woning is ingemeten door een externe partij. Het meetrapport is opgesteld conform de branche brede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'. De woonoppervlakte van het object genoemd in teksten, brochure en de koopovereenkomst zijn overgenomen uit het voornoemde meetrapport en steekproefsgewijs gecontroleerd door de verkopend makelaar. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van de koopovereenkomst accepteert de koper de opgegeven vierkante meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

**\* Vestigen overbruggingskrediet:**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk — tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering — te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.

Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

**Keuze notaris**

Koper kiest bij welke notaris de overdracht van de woning plaats zal vinden. Wij verzoeken koper een notaris te kiezen uit Wageningen, of maximaal binnen een straal van 10 kilometer. De kosten die de door de door koper gekozen notaris aan verkoper in rekening brengt mogen niet hoger zijn dan gebruikelijk, te weten:

- maximaal € 250,- inclusief btw + kadasterkosten per gehele doorhaling van een hypotheek
- maximaal € 300,- inclusief btw per gedeeltelijke doorhaling per hypotheek.

Indien de notaris hogere of ongebruikelijke kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten voor rekening van koper zijn.

**Algemeen voorbehoud:**

Mobach makelaardij heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verdere inlichtingen en biedingen:

Mobach Makelaardij

Tel: 0317-418888

e-mail: [info@mobach.nu](mailto:info@mobach.nu)

website: [www.mobach.nu](http://www.mobach.nu)

# *Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist deel 2*



**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in  
onroerende goederen NVM U.A.**

Versie 2023

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

# Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist deel 2

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

### Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Hoogstraat 6a te Wageningen

### 1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?  niet bekend  ja  nee
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welke zijn dat? Recht van overpad aan de achterzijde
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)?  niet bekend  ja  nee
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik?  niet bekend  ja  nee
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (*bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)  niet bekend  ja  nee
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  niet bekend  ja  nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?  niet bekend  ja  nee
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  niet bekend  ja  nee  
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  niet bekend  ja  nee  
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  niet bekend  ja  nee
- k. Is er sprake van onteigening?  ja  nee
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  ja  nee
- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (*Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen*)?  n.v.t.  ja  nee
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)?  ja  nee
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  niet bekend  ja  nee
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  niet bekend  ja  nee
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  niet bekend  ja  nee
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  niet bekend  ja  nee
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)?  niet bekend  ja  nee
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu (*bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag*)? woning  
 Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?  ja  nee  
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  ja  nee

## 2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  niet bekend  ja  nee
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?  
 Platte daken:  niet bekend  
 Overige daken:  niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, waar? Via schoorsteen en dakgoot, hersteld in ca 1998 en 2023
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  niet bekend  ja  nee
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?  
 niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? Dakkapel en schuur, vanwege ouderdom
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?  
 Platte daken:  niet bekend  ja  nee  
 Overige daken:  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  
 Platte daken:  niet bekend  ja  nee  
 Overige daken:  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? In 1990 met steenwol en gipsplaat  
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  
 Platte daken:  niet bekend  ja  nee  
 Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?  niet bekend  ja  nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  niet bekend  ja  nee

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? hout
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? 2026  
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, door wie? Fa. Bons
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?  niet bekend  ja  nee
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? 1<sup>e</sup> kamer 2<sup>e</sup> etage
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?  niet bekend  ja  nee  
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  
 niet bekend  ja  nee

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?  
 ja  nee
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
 niet bekend  ja  nee
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  
 niet bekend  ja  nee
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?  
 niet bekend  ja  nee
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  
 niet bekend  ja  nee
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?  
 niet bekend  ja  nee

### 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  
 niet bekend  ja  nee
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?  
 N.v.t.  ja  nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  
 soms  ja  nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  
 ja  nee  
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  
 n.v.t.  ja  nee  
 opgelost door plaatsing grondwaterpomp

### 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?  
 CV ketel en 2x airconditioning
- Is/zijn de installatie(s) eigendom?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, toelichting (*bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden*):
- Merk van de installatie(s): Nefit turbo  
 Installatiedatum van de installatie(s): 1992
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)?  
 niet bekend  ja  nee
- Het expansievat is vernieuwd in 2026

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?  niet bekend  ja  nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  niet bekend  ja  nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  niet bekend  ja  nee
- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement?  niet bekend  ja  nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  niet bekend  ja  nee
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?  ja  nee
- i. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? 1984 gehele installatie
- j. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?  niet bekend  ja  nee
- k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee
- l. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee  
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? 2026  
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? Uit 2020
- m. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?  niet bekend  ja  nee
- n. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Ca 10 jaar

### 8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  niet bekend  ja  nee
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? Ca 15 jaar
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?  niet bekend  ja  nee
- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  niet bekend  ja  nee
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? Ca 2013
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Ca 2011-2017

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Functioneert alle inbouwapparatuur?  niet bekend  ja  nee

i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?  
 niet bekend  ja  nee

### 9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? Ca 1944

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?  niet bekend  ja  nee

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 niet bekend  ja  nee

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement?  niet bekend  ja  nee

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)  
 niet bekend  ja  nee

f. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?  niet bekend  ja  nee

g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?  niet bekend  ja  nee

h. Is er een olietank aanwezig?  niet bekend  ja  nee

i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?  niet bekend  ja  nee

j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  
 niet bekend  ja  nee

k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?  
 niet bekend  ja  nee

l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?  ja  nee

m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  niet bekend  ja  nee

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?  
 niet bekend  ja  nee

o. Is er sprake van glasvezel internet?  niet bekend  ja  nee

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 545,-  
Belastingjaar: 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 432000,-  
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 890,-  
Belastingjaar: 2025
- d. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
De woning is bewoond geweest door 5 jongeren. Zij betaalden tussen de 250 en 300 euro per maand aan energiekosten. Sinds het appartement leeg is (augustus 2025) is dit verlaagd naar 147 euro per maand, maar dat bedrag moet nog worden verrekend. Verkoper verbleef er weinig, en er werd verbouwd met zware apparatuur en elektrische verwarming. Het is daarom lastig hierover iets te zeggen.
- e. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  ja  nee
- f. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht:  ja  nee
- g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee
- h. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  niet bekend  ja  nee

### 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?  niet bekend  ja  nee

### 12. De VvE en onderlinge verhoudingen

Er is geen VvE. De eigenaar van het andere appartement in het gebouw betaalt de opstalverzekering en verrekent die met verkoper. Het gezamenlijk onderhoud gaat in goed overleg.

### 17. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

De granito-vloer in de gang beneden is in 2023 deels hersteld (Er lag een deels cementen vloer omdat er ooit elektriciteitsleidingen naar de meterkast zijn geplaatst). Onder de deurmat is daardoor een kleurverschil in de vloer zichtbaar. Omdat de mat erop ligt zie je dat normaal gesproken niet.

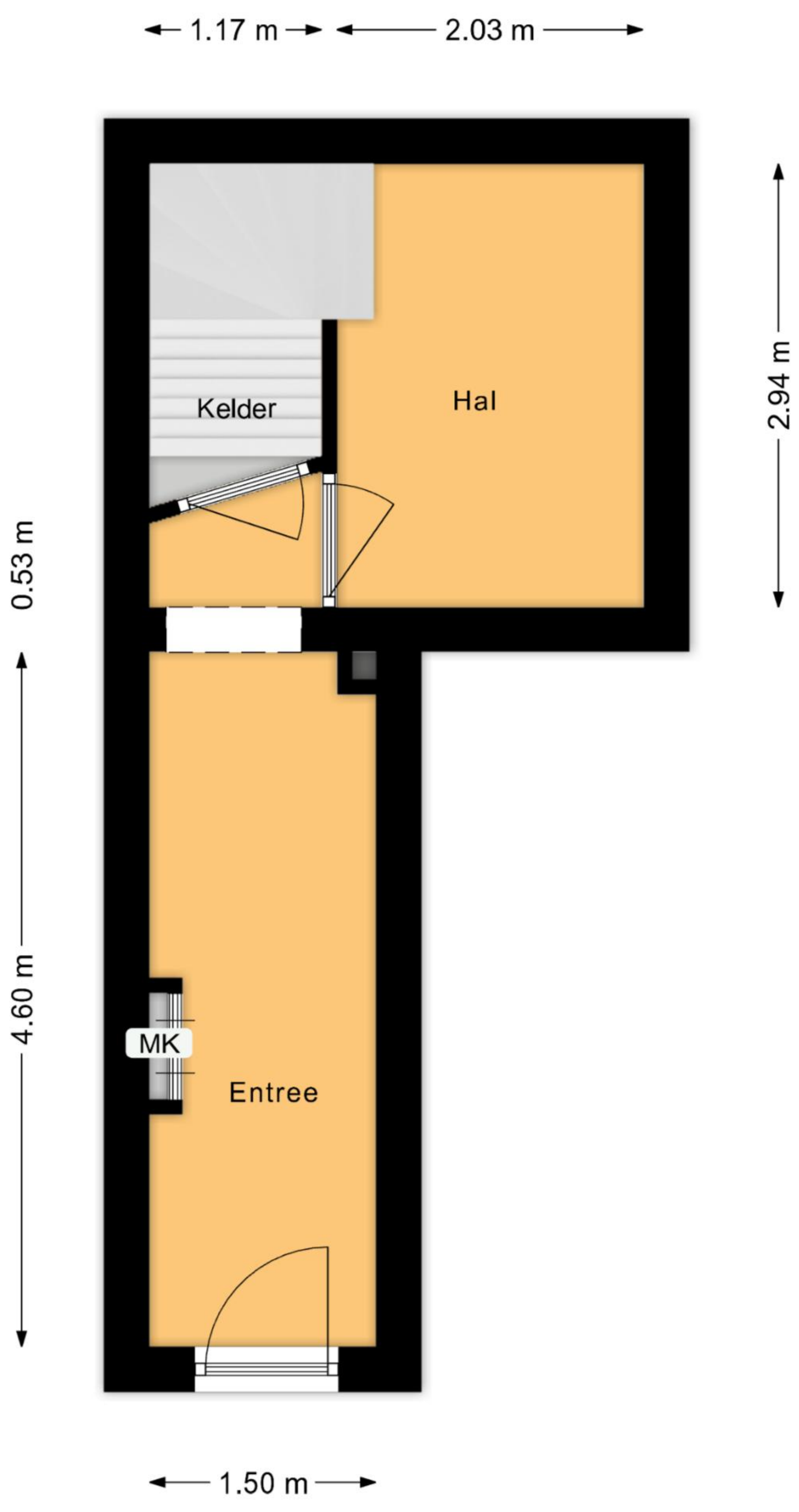
In de gang beneden is een deel van het plafond uitneembaar om indien nodig bij de afvoerleidingen te komen van WC, douche, bad en keukenblok.

## INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

## ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het appartement tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.



7.11 m

7.14 m

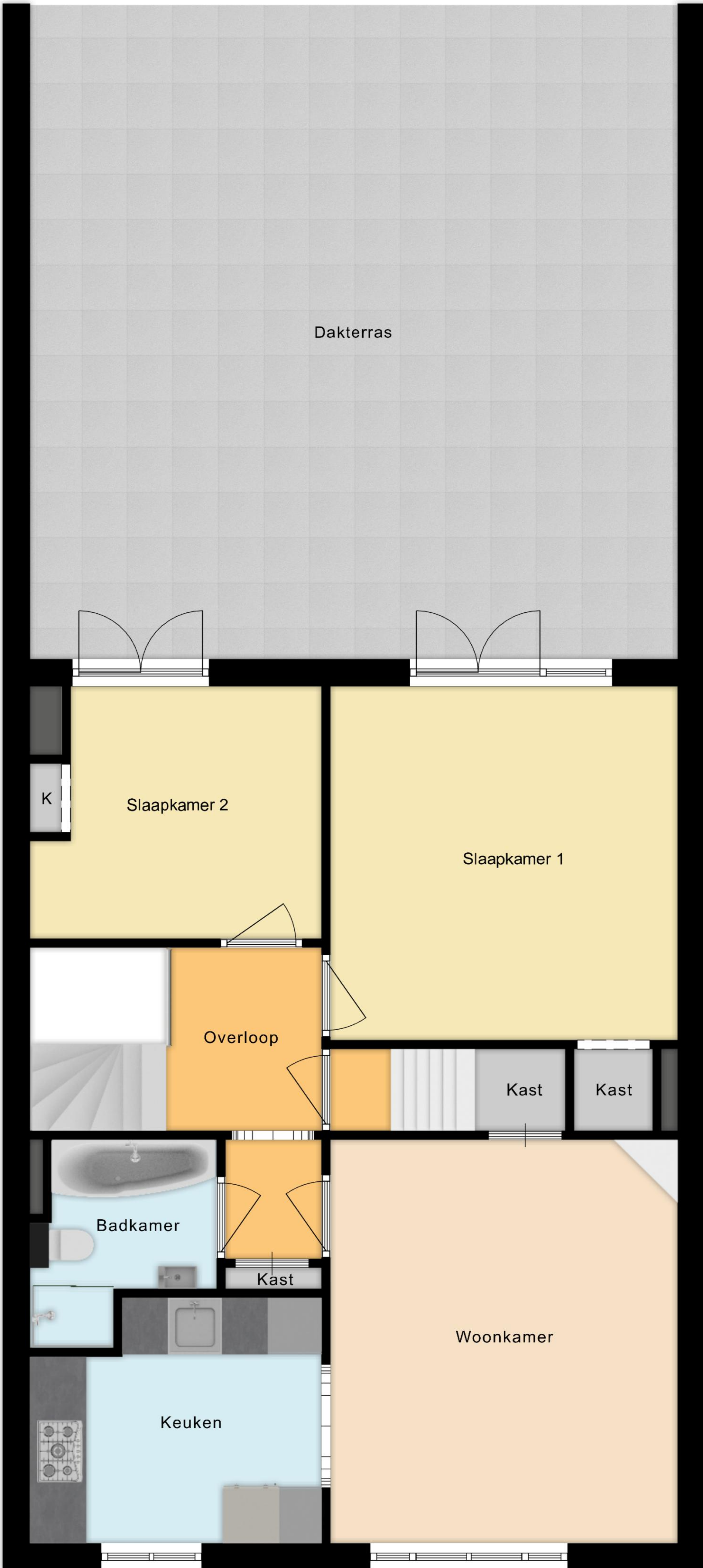
7.19 m

2.79 m

1.98 m

1.61 m

2.67 m



3.89 m

0.90 m

4.49 m

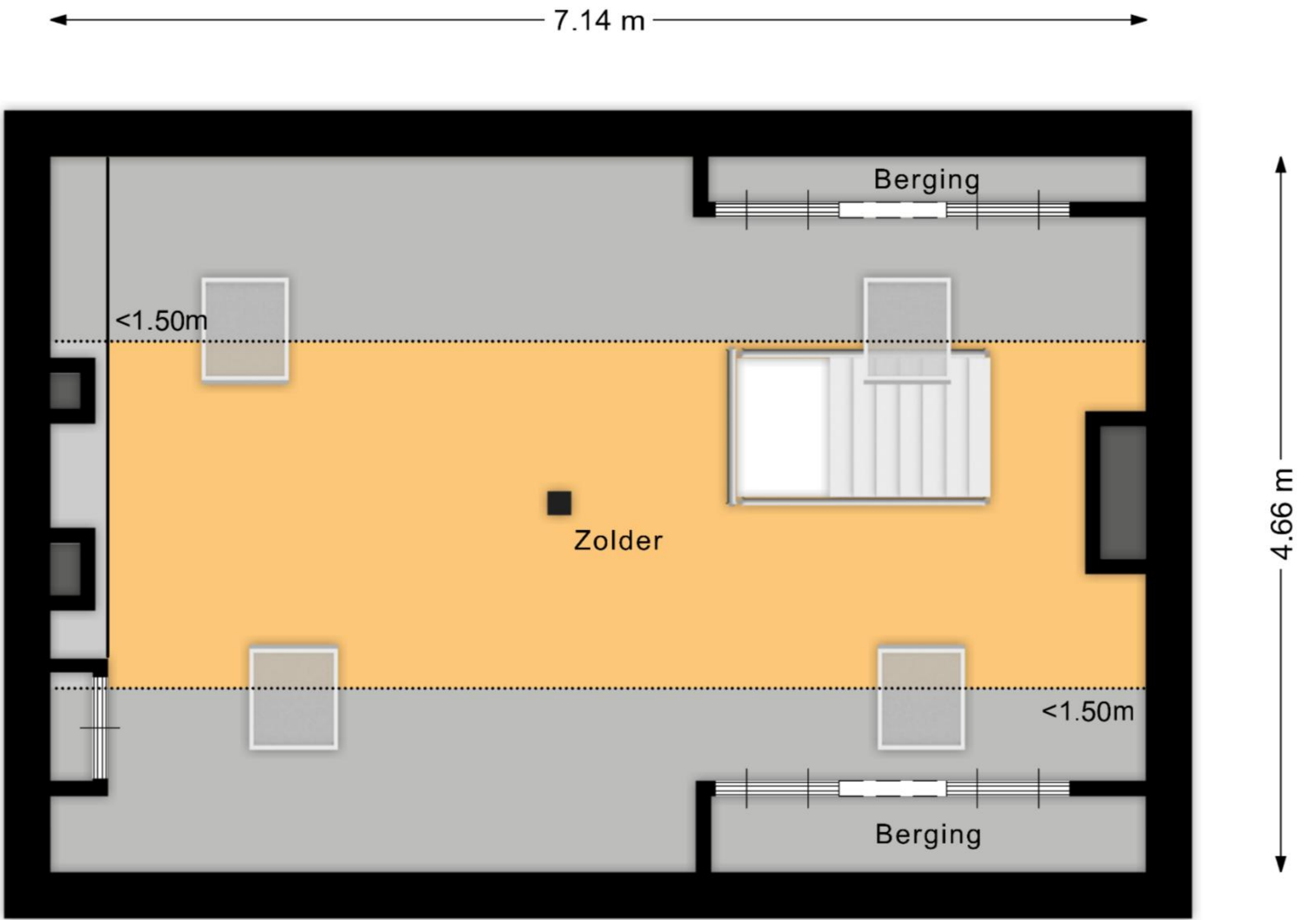
2.03 m

1.03 m

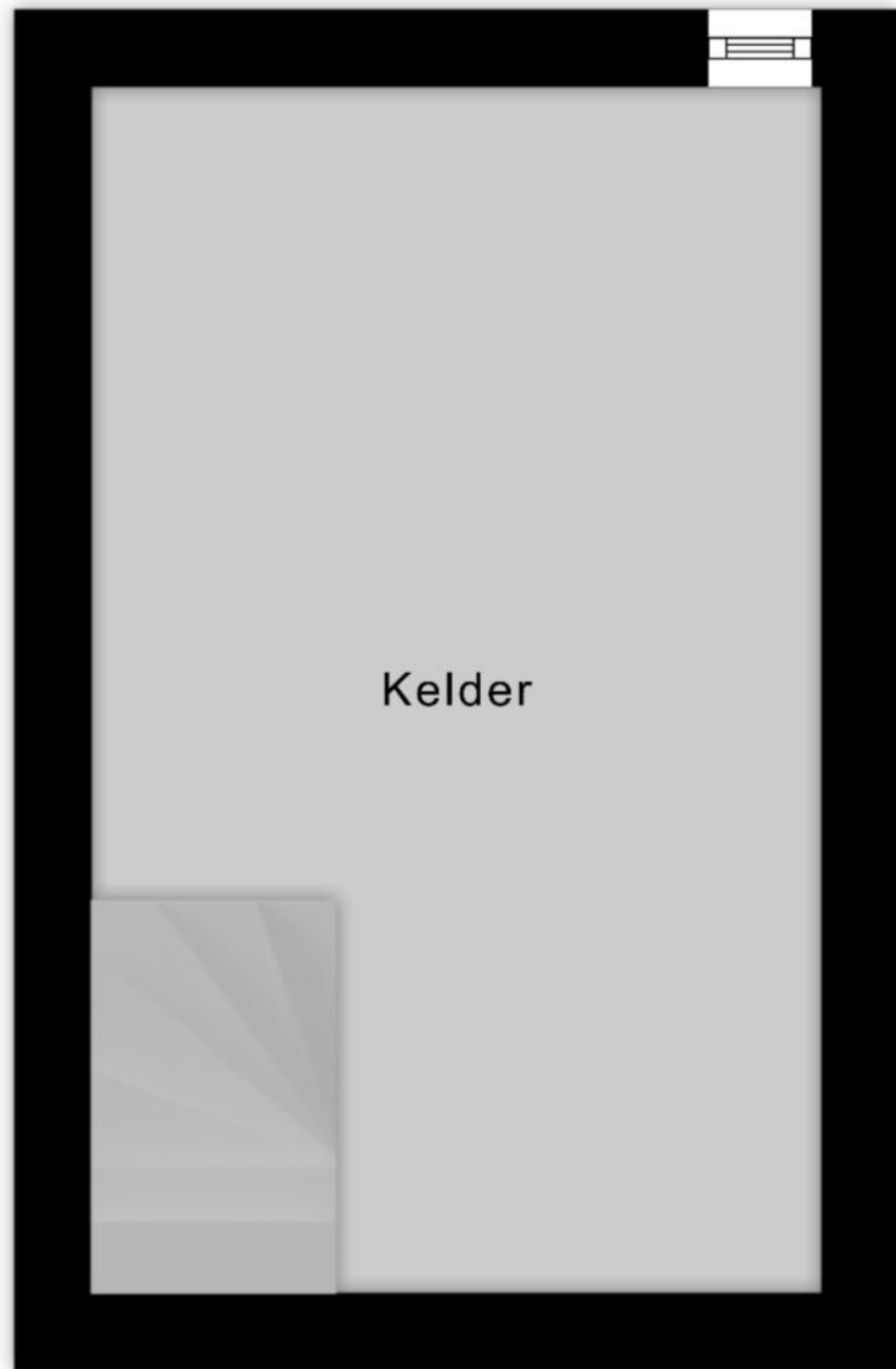
3.79 m

3.18 m





← 2.83 m →



↑ 4.68 m ↓

# Deze woning heeft energielabel

# B



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken			+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Combiketel	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<b>Verbeteradvies</b>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

**Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

**Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

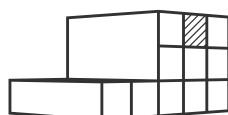
Hoogstraat 6 A  
6701BT Wageningen  
BAG-ID: 0289010000006600

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1944  
Compactheid 1,12  
Vloeroppervlakte 151m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning onder dak



## Opnamedetails

### Naam

C. Akaamba

### Vakbekwaamheidsnummer

3733.1220.2594

### Certificaathouder

Label-UP Advies B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2024-28W

### KvK-nummer

92917410

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

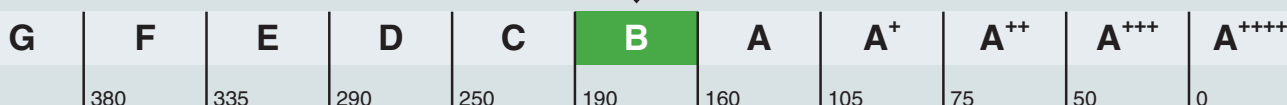


### Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 183,80 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 33,85 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

183,80 kWh/m<sup>2</sup> per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

#### Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 120,22 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 104 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja  nee

#### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



**Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.** Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

#### Aandeel hernieuwbare energie



**Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

#### Indicatie energierekening

Prijsspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€210	€200	€195	€180	€160	€150	€140	€130	€125	€120	€115
Gemiddeld	€310	€295	€285	€275	€250	€235	€220	€205	€200	€190	€185
Hoog	€455	€435	€430	€410	€375	€345	€320	€305	€295	€280	€270

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energieLabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

### 1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

#### Noordoost

Opp.	0	6	$R_c$
1,2 m <sup>2</sup>			0,19
0,9 m <sup>2</sup>			0,19

#### Zuidoost

Opp.	0	6	$R_c$
5,9 m <sup>2</sup>			0,35
5,5 m <sup>2</sup>			0,35
0,7 m <sup>2</sup>			0,19

#### Zuidwest

Opp.	0	6	$R_c$
1,2 m <sup>2</sup>			0,19
0,9 m <sup>2</sup>			0,19

#### Noordwest

Opp.	0	6	$R_c$
15,5 m <sup>2</sup>			0,35
2,2 m <sup>2</sup>			0,35
0,3 m <sup>2</sup>			0,19

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Verbeteradvies: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

#### Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

## 1 Gevels (vervolg)

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

**Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).**

## 2 Gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U-waarden (isolatiewaarden) van de gevelpanelen van **uw woning**. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

## Zuidoost

Opp.	0	4	U
0,3 m <sup>2</sup>			3,70

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: geïsoleerde gevelpanelen**

In uw woning zijn (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Met geïsoleerde gevelpanelen kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

*Toelichting*

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.



Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

**Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van  $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).**



## 3 Daken

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning**. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.



## Zuidoost

Opp.	0	8	$R_c$
26,2 m <sup>2</sup>			3,78
18,5 m <sup>2</sup>			3,78

## Noordwest

Opp.	0	8	$R_c$
26,2 m <sup>2</sup>			3,78
20,1 m <sup>2</sup>			3,78

## Horizontaal

Opp.	0	8	$R_c$
3,1 m <sup>2</sup>			0,35
1,3 m <sup>2</sup>			0,35

## 3 Daken (vervolg)

*Toelichting*

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

**Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  8,0  $m^2K/W$ ).**

## 4 Vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van **uw woning**. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

## Vloeren

Opp.	0	3,5	$R_c$
17,4 $m^2$			0,15

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: vloerisolatie**

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

*Toelichting*

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

**Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  3,5  $m^2K/W$ ).**

## 5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van uw woning. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost				Noordwest			
Opp.	0	7	$U_w$	Opp.	0	7	$U_w$
2,4 m <sup>2</sup>			1,80	3,6 m <sup>2</sup>			2,90
1,7 m <sup>2</sup>			2,90	1,8 m <sup>2</sup>			1,80
1,5 m <sup>2</sup>			2,90	1,2 m <sup>2</sup>			5,10
1,5 m <sup>2</sup>			2,90	1,0 m <sup>2</sup>			5,10
0,7 m <sup>2</sup>			1,80	1,0 m <sup>2</sup>			5,10
0,7 m <sup>2</sup>			1,80	0,7 m <sup>2</sup>			1,80
0,6 m <sup>2</sup>			5,10	0,7 m <sup>2</sup>			1,80
0,4 m <sup>2</sup>			2,90	0,7 m <sup>2</sup>			1,80
				0,7 m <sup>2</sup>			1,80

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

### Verbeteradvies: ramen met HR<sup>++</sup> glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In uw woning is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

#### Toelichting

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkon deur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR<sup>++</sup>-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

**Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0 W/m<sup>2</sup>K).**

## 6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_d$ -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost				Noordwest			
Opp.	0	4	$U_d$	Opp.	0	4	$U_d$
2,4 m <sup>2</sup>			3,40	1,4 m <sup>2</sup>			3,40
2,4 m <sup>2</sup>			3,40				

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)**

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

**6 Buitendeuren** (vervolg)*Toelichting*

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn.

De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de  $U_g$ -waarde. Hoe lager de  $U_g$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

**Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_g$  van 1,4  $W/m^2K$ ).**

**LET OP!****Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

### 7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	150,7 m <sup>2</sup>

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

#### Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

## 8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in uw woning aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

<b>Warmwatertoestellen</b>	Combitoestel
<b>Douche met warmteterugwinning</b>	Niet aanwezig

### Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

### Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## 10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	150,7 m <sup>2</sup>

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

### Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

## 10 Ventilatie (vervolg)

**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.

Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

**Ventilatie met warmterugwinning**

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

## 11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Compressiekoeling	29,6 m <sup>2</sup>

## 12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepaneelensysteem van uw woning aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
Geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

**Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking**

Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit.

Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Twijfels of klachten?**

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

**Meer informatie**


Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2245</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	19919	
Arnhem	16-DKT-2001 09:00	mr. W. Louwman	24	76
			met <del>1</del> vervolgblad(en)	

Aantekeningen: Ref. 42266VDS.SPL met tekening nummer 38311  
 D: 00000714 S: 2558000289  
 Wgriwood 2245  
 3684 A1 en 2 Kadaster 025A

15-01-025 Heden, vijftien oktober tweeduizend één, verscheen voor mij, mr. Robert George Fierst van Wiinandsbergen, notaris te Wageningen:

de lastgever en diens volmachtgever hierna te noemen: de eigenaren.  
 De comparant verklaarde het navolgende:

**CONSIDERANS**  
 Omschrijving te splitsen registergoed/eigendomsverkrijging.

- de eigenaren zijn gerechtigd tot het navolgende registergoed:
  - het woon- winkelhuis, met erf, ondergrond en verder aanbehoren, staande en gelegen te Wageningen, Hoogstraat 6, postcode: 6701 BT, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 2245, groot één are zevenenzestig centiare;
  - dit registergoed hierna ook genoemd: "het registergoed";
- het registergoed is door de eigenaren in eigendom verkregen en wel door ieder van hen voor de onverdeelde helft, door toedeling, blijkens een akte van verdeling, inhoudende kwijting en décharge tussen de deelgenoten, op vijf juli negentienhonderd éénennegentig verladen voor mij, notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op acht juli negentienhonderd éénennegentig in deel 10809 nummer 1.

**Voorgenomen splitsing in appartementen:**

- de eigenaren wensen bij deze over te gaan tot:
  - het splitsen in appartementsrechten van het registergoed zoals bedoeld in de artikelen 5:106, 5:107 en 5:109 van het Burgerlijk Wetboek;
  - het vaststellen van een reglement zoals bedoeld in de artikelen 5:111 sub d en 5:112 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
  - het oprichten van een vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- in verband met deze voorgenomen splitsing is het registergoed uitgelegd in een aan deze akte gehecht plan, bestaande uit één blad, een en ander zoals bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- de in de vorige alinea genoemde aan deze akte gehechte tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op veertien september tweeduizend één;
- op de tekening is door de bewaarder de verklaring gesteld dat voor het in de splitsing te betrekken perceel de complexaanduiding luidt: 3684 A;
- dat die gedeelten van het registergoed die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt op gemelde tekening zijn aangeduid met de cijfers 1 en 2;
- dat die gedeelten van het registergoed die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt de navolgende bestemming hebben:
  - nummer 1: als winkel/verkoopruimte op de begane grond;
  - nummer 2: als woning;
- dat het registergoed derhalve, gezien het vorenstaande, dient te worden gesplitst in twee appartementsrechten, welke kadastraal bekend zijn als gemeente Wageningen, sectie B, nummers 3684 A 1 en 3684 A 2;
- dat de comparant het in de considerans van deze akte gestelde hierbij voor en namens de eigenaren wenst te effectueren.

Ter uitvoering van het hiervoor gestelde verklaarde de comparant hierbij:

**A. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**  
 over te gaan tot bedoelde splitsing in appartementsrechten en het registergoed te splitsen in de navolgende twee appartementsrechten:

03  
 04  
 f133.-

Hyp. 4

1. het appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel/verkoopruimte op de begane grond, plaatselijk nog ongenummerd aan de Hoogstraat te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B, complexaanduiding 3684 A appartementsindex 1, uitmakende het vijf/achtste onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met onder grond en verder aanbehoren onder meer omvattende vorenbedoeld winkelappartement en een afzonderlijke bovenwoning, staande en gelegen te Wageningen aan de Hoogstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 2245, groot één are zevenenzestig centiare;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning, plaatselijk bekend Hoogstraat 6 te 6701 BT Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I, complexaanduiding 3684 A, appartementsindex 2, uitmakende het drie/achtste onverdeeld aandeel in de hierboven onder 1 omschreven gemeenschap.

**B. VASTSTELLING REGLEMENT**

over te gaan tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek waarvoor als zodanig zal gelden:

1. het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie te 's-Gravenhage, zoals vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op tien januari daarna in deel 11098 nummer 1, hierna genoemd: 'het Algemeen Reglement', met dien verstande dat de in het Algemeen Reglement opgenomen annex niet van toepassing is. Het Algemeen Reglement wordt, met uitzondering van de navolgende wijzigingen en aanvullingen, geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen, en
2. het Bijzonder Reglement, bestaande uit de volgende wijzigingen en aanvullingen op het Algemeen Reglement (alsmede de aanvullingen op het Algemeen Reglement zoals hierna onder Oprichting Vereniging van Eigenaars vermeld) waarbij telkens wordt gerelateerd aan het desbetreffende artikel in het Algemeen Reglement:

Algemeen Reglement:

Artikel 3 sub a.

toevoegen:

" met dien verstande dat alle schulden en kosten voortvloeiende uit het onderhoud of het gebruik van het dak van het gebouw en het dakterras voor één/derde gedeelte voor rekening komt van de gerechtigde van het bedrijfsgedeelte (appartementsindex 1) en voor twee/derde gedeelte voor rekening van de gerechtigde tot de bovenwoning (appartementsindex 2).

In afwijking van het hiervoor gestelde zal eventueel noodzakelijk onderhoud aan het dakterras gedurende een termijn van tien jaar na heden geheel voor rekening komen van de gerechtigde tot de bovenwoning (appartementsindex 2).

Kosten van schilderwerk en dergelijke zullen voor rekening komen van ieder van de gerechtigden tot het eigen appartementsrecht."

artikel 3 sub f:

toevoegen:

" Mocht zich onverhoopt een risicovol bedrijf vestigen in het bedrijfsgedeelte (appartementsindex 1) dan zal de eventueel hierdoor verhoogde verzekeringspremie tussen de beide gerechtigden tot de appartementsrechten dienen te worden verrekend."

artikel 4 lid 1:

toevoegen:

" Het eerste boekjaar loopt vanaf heden tot en met éénendertig december tweeduizend één."

Artikel 8.

De eerste tussenzin van lid 4 wordt vervangen door: "indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan."

artikel 13 lid 1:

toevoegen:

" met dien verstande dat de gerechtigde tot het bedrijfsgedeelte (appartementsindex 1) voor deze handelingen geen toestemming behoeft van de vergadering en zonder beperkingen bevoegd is tot op-, aan-, ver- of onderbouwing, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 van het Algemeen Reglement en één en ander voorzover bedoelde werkzaamheden deugdelijk en bouwkundig verantwoord worden uitgevoerd;"

artikel 13 lid 2:

toevoegen:

" de gerechtigde tot het bedrijfsgedeelte (appartementsindex 1) is, in afwijking van het vorenstaande, bevoegd tot het aan zijn winkelappartementsrecht aanbrengen van uit-

## Kadaster

hangborden, vlaggen, spandoeken en dergelijke met het oog op reclamedoelinden. De gerechtigde tot de bovenwoning (appartementsindex 2) mag echter geen hinder van de aangebrachte reclame-attributen ondervinden (bijvoorbeeld het veroorzaken van een hinderlijke lichtinval door aangebrachte lichtbakreclame), een en ander met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid welke het maatschappelijk verkeer betaamt;"

Artikel 17.

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

" ledere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming, te weten respectievelijk bedrijfsruimte, appartementsindex 1, woning, appartementsindex 2.

Artikel 28.

In artikel 28 lid 3 dient men in plaats van de woorden "..... voor extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te lezen: "..... voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".

Artikel 29.

Lid 2 wordt aangevuld als volgt:

" In aanvulling op het hiervoor bepaalde bedraagt de maximumboete éénhonderd gulden (f 100,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen."

**C. OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

Op grond van artikel 30 van het Model Reglement, over te gaan tot oprichting van een vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging is genaamd: "**Vereniging van Eigenaars appartementengebouw Hoogstraat 6/6a te Wageningen**", en zij is gevestigd te Wageningen.

Met betrekking tot bepalingen waaronder de oprichting van de vereniging geschiedt wordt ten deze verwezen naar de artikelen 30 tot en met 43 (hoofdstuk L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars) van het Algemeen Reglement, een en ander echter met inachtneming van de navolgende aanvullingen op het Algemeen Reglement:

1. artikel 32 lid 4:

de zinsnede: "welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet" vervalt;

2. artikel 33 lid 5:

De hier bedoelde benoeming van de voorzitter zal in een later stadium geschieden door de vergadering.

3. artikel 34.

Lid 2 wordt vervangen door:

" Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2). De eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 1 brengt één (1) stem uit. De eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 2 brengt één (1) stem uit."

4. Artikel 37.

Lid 2 wordt vervangen door:

- a. Ingeval van staking van stemmen in een vergadering of ingeval van geschillen tussen de leden der vereniging over de uitleg van deze splitsingsakte en/of het onderhavige splitsingsreglement of over enige zaak, die niet in deze akte en/of het onderhavige splitsingsreglement is geregeld zal er uitsluitend en in het hoogste ressort worden beslist door een arbiter, aan te wijzen in onderling overleg en bij gebreke van overeenstemming, op verzoek van de meest gerede partij, te benoemen door de voorzitter van de Ring Arnhem van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.
- b. Een geschil is aanwezig wanneer één der leden verklaart dat zulks het geval is.
- c. De arbiter bepaalt de wijze, waarop het geding wordt gevoerd en bepaalt de nodige termijnen. De last van de arbiter eindigt na de nederlegging van de minuut van de beslissing ter Griffie van de Rechtbank, binnen hetwelk de beslissing is gevallen.
- d. De arbiter is bevoegd zijn beslissing te geven in de vorm van een bindend advies.
- e. De arbiter is bevoegd partijen en getuigen te horen en de openlegging van boeken en bescheiden te vorderen.
- f. De arbiter oordeelt naar recht en billijkheid, bepaalt de kosten van arbitrage, kan van zijn partijen depot verlangen en brengt bij zijn beslissing de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van één of alle partijen."

SLOTBEPALINGEN

Tenslotte verklaarde de comparant:

- dat het onderhavige gesplitste registergoed niet anders is bezwaard met hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen dan aan de eigenaren bekend; dat de hypotheekhouder heeft verklaard akkoord te kunnen gaan met de onderhavige splitsing, zulks blijkens een aan deze akte gehecht schrijven;
- dat het onderhavige gesplitste registergoed niet anders met beperkte rechten en/of kwalitatieve

Aantekeningen:

verplichtingen is bezwaard dan met de volgende erfdienstbaarheden: die erfdienstbaarheden welke voortvloeien uit het besluit van de Algemeen Gemachtigde voor den Wederopbouw van vijftiwintig april negentienhonderd vierenzeventig, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op elf mei negentienhonderd vierenzeventig in deel 2261 nummer 79 en het besluit van zeventien maart negentienhonderd drie en veertig, ingeschreven daags daarna in deel 2261 nummer 23 - dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet geen vergunning van de gemeente Wageningen voor de onderhavige splitsing is vereist.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOTVERKLARING

WAARVAN akte in minuut is verleden te Wageningen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden daarvan 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 eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om dertien uur en dertig minuten.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCRIFT:

(w.g.) R.G. Fierst van Wijnandsbergen

De ondergetekende:

mr. Robert George Fierst van Wijnandsbergen, notaris gevestigd in de gemeente Wageningen, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.) R.G. Fierst van Wijnandsbergen

De ondergetekende:

mr. Robert George Fierst van Wijnandsbergen, notaris gevestigd in de gemeente Wageningen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

*R.G. Fierst van Wijnandsbergen*

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr. R.G. Fierst van Wijnandsbergen

De ondergetekende:

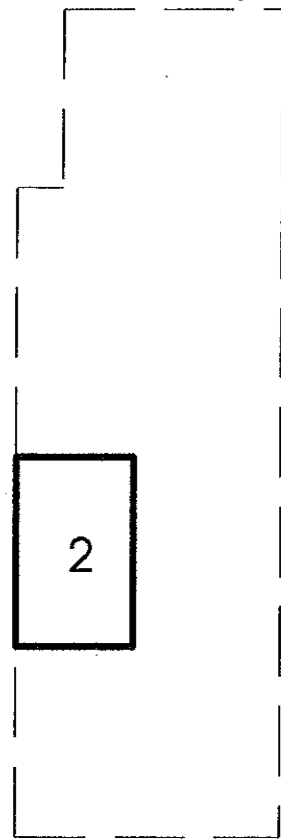
mr. Robert George Fierst van Wijnandsbergen, notaris gevestigd in de gemeente Wageningen, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.) Mr. R.G. Fierst van Wijnandsbergen

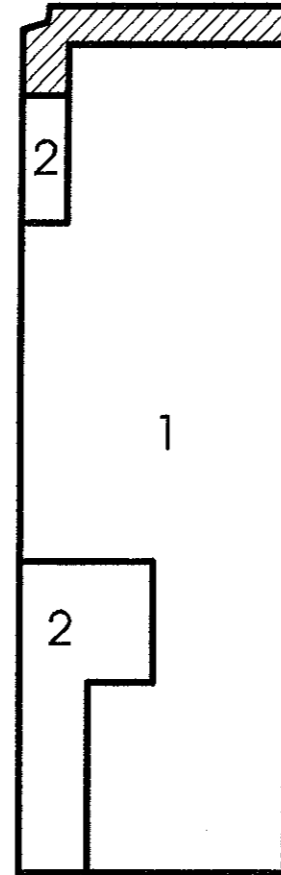
De ondergetekende:

mr. Robert George Fierst van Wijnandsbergen, notaris gevestigd in de gemeente Wageningen, verklaart dat bovenstaand afschrift, als mede de aangehechte tekening, eensluitend zijn met het ter inschrijving aangeboden stuk.

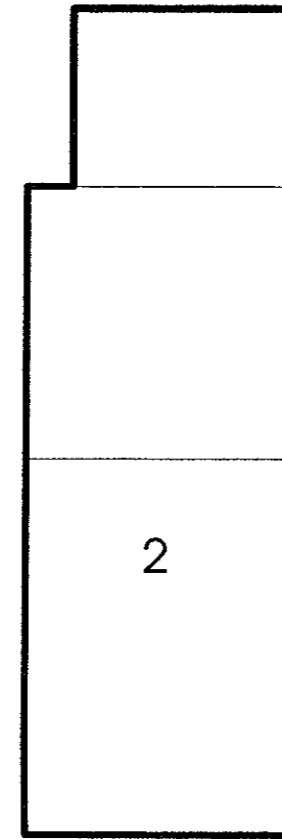
*R.G. Fierst van Wijnandsbergen*



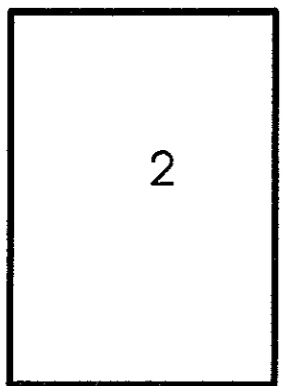
Kelder  
schaal 1 : 200



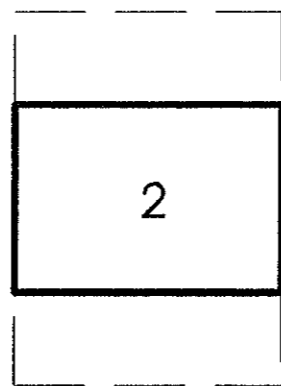
Begane grond  
schaal 1 : 200



1e Verdieping  
schaal 1 : 200



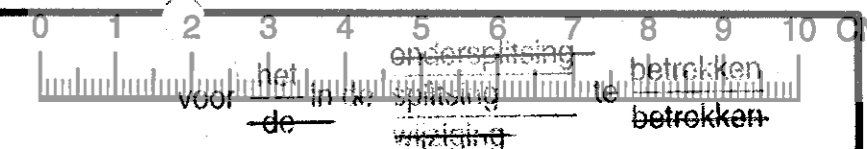
2e Verdieping  
schaal 1 : 200



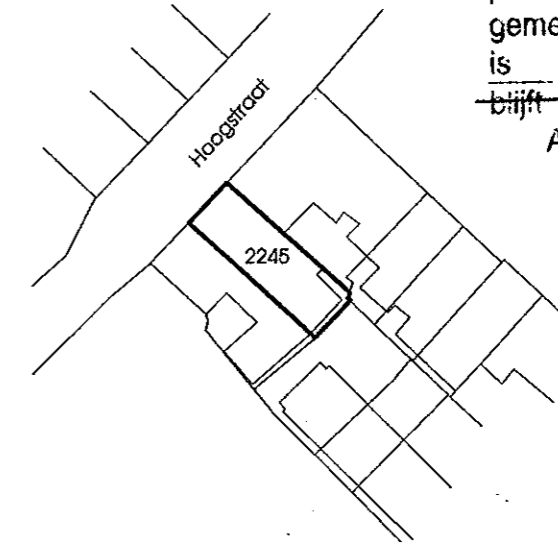
Zolder  
schaal 1 : 200

Bewaring Arnhem Nr. 38311  
Deze kaart behoort bij het afschrift  
in bewaring genomen in deel 19919  
Nr. 24 De Bewaarder,

*W. Louwman*  
Mr. W. Louwman



perceel/appartementsrecht kadastraal bekend  
perceel/appartementsrecht gemeente Wageningen sectie I 2245  
is de complexaanduiding 3694 A.  
blijft  
Arnhem 14 september 2001.  
De Bewaarder,  
*W. Louwman*  
Mr. W. Louwman



Situatie  
schaal 1 : 1000

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten  
van het kadastrale perceel:

Gemeente: Wageningen

Sectie: I

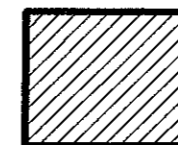
Nummer(s): 2245

Aangevraagd en gewaarmerkt d.d. 12 - 9 - 2001

De notaris,



*R.G. Fierst van Wijnandsbergen*



gemeenschappelijk

	Project : Hoogstraat 6 Wageningen		
	Schaal : 1 : 200 / 1000		
VAN ROEKEL & VAN DER SCHEE BV Postbus 87 6710 BB EDE Tel. 0318 631138 Fax 0318 641375	Datum: 3 september 2001		
	Tekening No. 1275 - 01		
	Gewijzigd		
	a.	c.	e.
b.	d.	f.	

**VERDELING REGISTERGOED**

BVG04D/versie 01-03-2001

AH/ah/2996

Heden, de dertigste november tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr. Elvira Jansen, notaris gevestigd te Wageningen: -----

1.

hierna te noemen: "vervreemder"; en -----

2.

hierna te noemen: "verkrijger"; -----

vervreemder en verkrijger hierna tezamen te noemen: "de deelgenoten". -----

De comparanten verklaarden: -----

**INLEIDING** -----

1. Blijkens na te melden eigendomsverkrijging bestaat er tussen de deelgenoten een gemeenschap ten aanzien van het hierna te omschrijven registergoed. ----

2. De deelgenoten hebben een overeenkomst gesloten inzake de verdeling van het hierna te omschrijven registergoed. Zij wensen de overeenkomst van ----- verdeling bij deze akte vast te leggen en de verdeling en levering te doen ---- plaatsvinden.-----

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED** -----

De hiervoor omschreven gemeenschap betreft het navolgende registergoed: -----

**het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I nummer 3684 A-2, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning, plaatselijk bekend als Hoogstraat 6 A te 6701 BT -- Wageningen, uitmakende het drie/achtste onverdeelde aandeel in de ----- gemeenschap, bestaande een gebouw met onder- en bijbehorende ----- grond, omvattende een winkel en afzonderlijke bovenwoning aan de ---- Hoogstraat 6 en 6 A te Wageningen, ten tijde van de splitsing in ----- appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I nummer 2245, groot één are zeven en zestig centiare -----**

hierna te noemen: "het registergoed".-----

**VERKRIJGING**-----

Het registergoed werd door de deelgenoten, ieder voor de onverdeelde helft, ----- verkregen door de inschrijving ten voormalige kantore van de Dienst voor het ----- Kadaster en de Openbare registers te Arnhem op acht juli negentienhonderd één

en negentig in register Hypotheken 4 deel 10809 nummer 1, van een afschrift van een akte van verdeling, inhoudende kwijting en afstand van het recht om ----- ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op vijf juli negentienhonderd één en negentig verleden voor mr. R.G. Fierst van Wijnandsbergen, destijds notaris te --- Wageningen. -----

Vervolgens hebben de deelgenoten het gebouw gesplitst in twee ----- appartementsrechten, waarvan blijkt uit een akte van splitsing in ----- appartementsrechten, op vijftien oktober tweeduizend één verleden voor ----- genoemde notaris Fierst van Wijnandsbergen, ingeschreven ten kantore van ----- gemelde Dienst op zestien oktober tweeduizend één in register Hypotheken 4 deel 19919 nummer 24. -----

**BEZWARING** -----

Het registergoed is niet anders belast met hypotheek of beslag of inschrijvingen -- daarvan dan: -----

1.

**BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in een akte van levering, op vijf juli negentienhonderd één en negentig verleden voor genoemde notaris --- Fierst van Wijnandsbergen, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op acht juli negentienhonderd één en negentig in register Hypotheken 4 deel 10809 ----- nummer 1: -----

Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt: -----

*Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar --- een besluit van de Algemeen Gemachtigde voor den Wederopbouw van vijf en --- twintig april negentienhonderd vier en veertig, waarvan een afschrift is ----- overgeschreven op elf mei negentienhonderd vier en veertig in deel 2261 nummer 79, waarin ondermeer het navolgende woordelijk voorkomt: -----*

*IV. onder verwijzing naar zijn besluit van toewijzing de dato zeventien maart ----- negentienhonderd drie en veertig, overgeschreven ten hypotheekantore te -- Arnhem daags daarna in deel 2261 nummer 23, waarbij werd gevestigd de --- erfdienstbaarheid van in-, uit- en doorgang van en naar het Emmapark ten ---- behoeve en ten laste onderling en over en weer van de kadastrale percelen -- gemeente Wageningen, sectie I nummers 2229, 2244, 2245, 2246 en 2247, -- uit te oefenen over het ter plaatse bestaande pad en onder verplichting voor -- elk der eigenaren der gemelde percelen sectie I nummers 2229, 2244, 2245, - 2246 en 2247 om gemeld pad in goede staat te onderhouden en voor gelijke - delen bij te dragen in de kosten van dit onderhoud; ----- als onderdeel van deze toewijzing te vestigen de erfdienstbaarheid van in-, uit- en doorgang van en naar het Emmapark ten behoeve en ten laste onderling -- en over en weer van de kadastrale percelen gemeente Wageningen, sectie I - nummers 2244, 2245, 2246, 2247, uit te oefenen over het ter plaatse ----- bestaande pad onder verplichting tot onderhoud en tot bijdragen in de kosten als hiervoren vermeld.-----*

*Voorts wordt nog verwezen naar het in het hiervoor aangehaalde genoemde ----- besluit van de Algemeen Gemachtigde voor den Wederopbouw van zeventien ---- maart negentienhonderd drie en veertig, overgeschreven ten hypotheekantore te Arnhem daags daarna in deel 2261 nummer 23, waarin nog werd gevestigd de --- erfdienstbaarheid tot het hebben van deuren en lichtramen, omschreven als volgt:*

*2. de erfdienstbaarheid van het hebben van deuren en lichtramen ten behoeve -- van de percelen, sectie I nummers 2244 en 2245 en ten laste van het ten deze toegewezen perceel, sectie I nummer 2229 en wel in de zuidelijke gevel van - de nummers 2244 en 2245, zomede ten behoeve van gemeld nummer 2229 - en ten laste van de nummers 2244 en 2245 tot het hebben van deuren en ---- lichtramen in de noordelijke gevel van nummer 2229 en het recht van uitzicht aan die zijde.-----*

**WAARDE** -----

Het registergoed wordt in de verdeling betrokken voor een waarde van

Deze waarde blijkt uit een aan deze akte gehecht taxatierapport. -----

**VERDELING** -----

De deelgenoten gaan hierbij over tot verdeling van het registergoed en delen het - registergoed met ingang van heden, deze datum hierna te noemen: "de ----- overnamedatum", toe aan verkrijger onder de verplichting voor verkrijger: -----

- a. om met ingang van de overnamedatum voor zijn rekening te nemen en als ---- eigen schuld te voldoen alle verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor ----- vermelde akten van geldlening met hypotheekvestiging, welke verplichtingen - hierna worden aangeduid als: "de hypotheekschuld"; -----
- b. wegens overbedeling aan vervreemder te voldoen een bedrag groot -----

**LEVERING** -----

Ter uitvoering van de hiervoor vermelde overeenkomst van verdeling wordt het --- registergoed bij deze geleverd aan verkrijger, die het registergoed aanvaardt. -----

**ONTSLAG HOOFDELIJKHEID** -----

De deelgenoten zijn overeengekomen dat het ontslag uit de hoofdelijke ----- aansprakelijkheid van vervreemder terzake van de hypotheekschuld door hen in -- onderling overleg geregeld zal worden. -----

**BEPALINGEN** -----

De verdeling en de op grond daarvan hiervoor plaats gevonden levering zijn ----- geschied onder de tussen partijen overeengekomen bepalingen waaronder: -----

**Artikel 1** -----

**Kosten en belastingen** -----

De notariële kosten wegens de verdeling en levering van het registergoed en de -- over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake van de verkrijging --- door verkrijger van het registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de verkrijger. -----

**Artikel 2** -----

**Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat** -----

1. Vervreemder levert aan verkrijger eigendom van het registergoed die: -----
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of ----  
aan welke vernietiging dan ook;-----
  - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen  
daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte  
vermelde;-----
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze ---  
akte vermelde; -----
  - d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze  
akte vermelde. -----
2. De aflevering (feitelijke levering) van het registergoed dient heden plaats te ---  
vinden, in de feitelijke staat waarin het registergoed zich op heden bevindt. ----

### **Artikel 3**-----

#### **Baten en lasten, risico**-----

Met ingang van de overnamedatum komen de baten aan verkrijger ten goede, zijn  
de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed. -----

### **Artikel 4**-----

#### **Titelbewijzen en bescheiden**-----

De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als -----  
bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover vervreemder --  
deze in zijn bezit had, aan verkrijger afgegeven.-----

### **Artikel 5**-----

#### **Aanspraken**-----

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert vervreemder -  
bij deze aan verkrijger, die aanvaardt, zijn gerechtigdheid tot die aanspraken die --  
niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk -  
Wetboek, die vervreemder nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de  
bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de -----  
leverancier(s) van het registergoed, alsmede de rechten uit eventuele -----  
premiereregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen -----  
overdraagbaar zijn en zonder dat vervreemder tot enige vrijwaring gehouden is. ---  
Verkrijger is thans bevoegd om de overdracht van de gerechtigdheid tot de -----  
betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen  
jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend. -----

### **Artikel 6**-----

#### **Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen**-----

Verkrijger heeft destijds uitdrukkelijk aanvaard de bijzondere lasten en -----  
beperkingen die hiervoor zijn vermeld, alsmede die bijzondere lasten en -----  
beperkingen die voortvloeiden uit feiten die aan hem bekend waren of uit eigen ---  
onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar -  
de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mocht worden. Voor zover die  
lasten en beperkingen verplichtingen jegens derden inhielden, zijn zij destijds ten  
behoefte van die desbetreffende derden bedongen en aangenomen; verkrijger ----  
vrijwaart vervreemder voor de daaruit met ingang van de overnamedatum -----  
voortvloeiende verplichtingen.-----

### **SLOTVERKLARINGEN**-----

De deelgenoten verklaren: -----

1. zij hebben hiermee het registergoed naar hun volkomen genoegen verdeeld;--
2. zij hebben ieder het hen toekomende ontvangen;-----

3. zij verlenen elkaar met betrekking tot de verdeling van het registergoed over -- en weer kwijting en décharge; -----
4. zij doen afstand van het recht om op grond van enige bepaling van het ----- Burgerlijk Wetboek ontbinding of vernietiging van deze verdeling te vorderen, waaronder mede begrepen afstand van het recht op vernietiging wegens ----- dwaling omtrent de waarde van het registergoed, aangezien ieder van de ----- deelgenoten de verdeling te zijnen bate of schade aanvaardt. -----

#### **OVERDRACHTSBELASTING**-----

De terzake van de verkrijging door de verkrijger verschuldigde ----- overdrachtsbelasting bedraagt:

#### **VOLMACHT**-----

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse ----- akte. -----

#### **WOONPLAATS**-----

Tenslotte verklaren de deelgenoten, ook voor de fiscale gevolgen, woonplaats te - kiezen ten kantore van mij, notaris.-----

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De ----- comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te - stellen en 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 comparanten en vervolgens door mij, notaris, om negen uur negentien minuten.

Volgt ondertekening

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Mr. E. Jansen

Ondergetekende, mr. Elvira Jansen, notaris te Wageningen, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet

Mr. E. Jansen

Ondergetekende, mr. Elvira Jansen, notaris te Wageningen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-11-2007 om 14:49 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53586 nummer 129. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9AA8A312174EA4F067DCC2D08816EE5A toebehoort aan Jansen Elvira. Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.