

**Van der Waalsstraat 50**  
**te Wageningen**



**Vraagprijs: € 349.000,- k.k.**



## Van der Waalsstraat 50 te Wageningen

Dit royale vier-kamerappartement is gelegen in de rustige van der Waalsstraat, dichtbij het centrum van Wageningen, scholen, wandelgebied de Eng en een supermarkt. Het appartement is prettig gelegen op de begane grond en is door de brede ramen heerlijk licht en zonnig. Aan de achterzijde heeft u een eigen terrasje op het zuiden, en wordt een stukje van de gezamenlijke tuin als achtertuin gebruikt.

Onder het appartementencomplex bevindt zich een inpandige berging.

### Indeling:

Entree in tochtportaal met meterkast met bergruimte en toegang tot de hal. De hal heeft een inbouwkast en is centraal in het appartement gelegen. De hal biedt toegang tot:

- Ruime woonkamer met brede ramen en met toegang tot de tuin;
- Dichte keuken voorzien van de volgende apparatuur: 4-pits inductie kookplaat met afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-magnetron/oven en vaatwasser. De keuken is voorzien van een plavuizen vloer, een inbouwkast en een aansluiting voor de wasapparatuur;
- Slaapkamer 1 met twee inbouwkasten, waarvan er in 1 de CV ketel netjes is weggewerkt. Boven de deur bevindt zich extra bergruimte;
- Slaapkamer 2 met groen uitzicht en voorzien van een inbouwkast;
- Slaapkamer 3, voorzien van een inbouwkast;
- Badkamer voorzien van een douche met thermostaatkraan en wastafel met bovenmeubel;
- Separaat toilet met fontein.

Onder het appartementencomplex bevindt zich een inpandige berging, voorzien van elektra, welke ook met de fiets bereikbaar is.

Servicekosten: € 175,45 per maand

**Kadastrale gegevens:** Gemeente Wageningen, sectie B nummer 8285 A4 en A34

**Algemene informatie:**

Woonoppervlak: 82 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 324 m<sup>3</sup>  
Postcode: 6706 JS  
Bouwjaar: 1965  
Verwarming/warm water: CV combi ketel

**Vereniging van eigenaren (VvE):**

In deze brochure vindt u te uwer informatie enige stukken van de VvE.

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:

Zie lijst van zaken.

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 gedeponeerd.

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:

### \* Opkoopwet gemeente Wageningen

Het verkochte registergoed ligt in het gebied waar de opkoopwet van de gemeente Wageningen van toepassing is. Het registergoed dient voor eigen gebruik en bewoning aangewend en gekocht te worden en zolang koper eigenaar is voor eigen gebruik en bewoning gebruikt te worden. Bewoning door eerstegraads of tweedegraads bloed- of aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning.

### \* Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerende zaak, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

## \* Onderzoek Vereniging van Eigenaren:

Koper heeft een onderzoeksplicht en zal mede daarom contact opnemen met de vastgoedbeheerder / Vereniging van Eigenaren voor de meest recente stand van zaken omtrent de hoogte van de servicekosten en de eventuele toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaren. Deze besluiten kunnen mogelijk een verzwaring van de financiële verplichtingen tot gevolg hebben.

## \* 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 hypotheken, 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: Van der Waalsstraat 50 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? De grond waar de tuin op staat is van de VVE. Bewoners begane grond mogen deze gebruiken als tuin.
- 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  
 Zo ja, welke grond? Tuin op grond van VVE met toestemming.
- 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*)? **Bewoning**  
 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  
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? Regelmatig door professioneel bedrijf.

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?  
Platte daken: in 2019 vervangen
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar? (Nummer 52-2 op de bovenste verdieping heeft last gehad van vochtige muren, dat is opgelost in 2017 en niet meer terug gekomen).
- 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? 2009 is het dak vervangen vanwege groot onderhoud
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?  
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*)? Kunststof
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?  
**Schilderen is niet nodig bij kunststofkozijnen**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, toelichting: De drie slaapkamers hebben een slot, maar deze sleutels heb ik nooit gekregen bij de overdracht. Deze had de vorige bewoner ook niet.
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? Ja sleutels zijn aanwezig voor alle ramen, achterdeuren, voordeur
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welk type glas (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?  
Alle ramen hebben HR++  
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?  niet bekend  ja  nee
- 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

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
 niet bekend  ja  nee

Zo ja, waar? In 2019 was er schimmel in de slaapkamer. Dit was op de muur naast de deur naar het balkon. Deze deur was van hout en had enkelglas. Die hoek was heel koud en een buitenmuur, en er stond een kast tegen aan. Nadat ik de schimmel in 2019 had ontdekt, heb ik het verwijderd en behandeld. En sinds dien de slaapkamer meer gestookt in de winter, de kast verwijderd en ventileer beter. De schimmel is niet meer teruggekomen.

- 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  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
 Vloer is geïsoleerd via de kruipruimte

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  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  
 Is de kruipruimte droog?  
 meestal  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

In december 2024 was het grondwater heel hoog en toen kwam er water door de muur in de kelderbox. Alleen de kelderbox tegen die muur (niet die van mij) had er last van. Er was een kleine water laag van een paar mm. Dit was over na een week. Dit is in alle jaren een keer gebeurd.

### 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning:

- cv-installatie  
 WTW-systeem  
 WKO-systeem  
 (hybride) warmtepomp  
 Airconditioning  
 Zonneboiler  
 elektrische boiler

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

pelletkachel

andere installatie, namelijk:

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

niet bekend  ja  nee

Merk van de installatie(s): Remaha

Type(nummer) van de installatie(s): Tzerra Ace 39c

Installatiedatum van de installatie(s): December 2020

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 06-12-2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

niet bekend  ja  nee

Zo ja, door wie? Warmtethuis

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

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

Zo ja, welke? De hal, de badkamer, de wc.

h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

ja  nee

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? Niet van toepassing, want de schoorsteen wordt niet gebruikt.

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Nooit gebruikt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

niet bekend  ja  nee

k. 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?

Bij aankoop waren er maar twee groepen. Hier zijn extra groepen bijgekomen. Een groep voor de wasmachine, een groep voor de droger, twee groepen voor de inductiekookplaat en een groep voor de vaatwasser.

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

niet bekend  ja  nee

m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

ja  nee

n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

ja  nee

o. 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

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?  niet bekend  ja  nee

### 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? >9 jaar oud. Niet veranderd sinds aankoop.

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

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2020

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Koelvriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap komen uit 2020. De combimagnetron komt uit 2025.  
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? 1965

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 Is er

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

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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?  
 Zo ja, welke label? Label A  ja  nee

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 316  
 Belastingjaar: 2026
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 286.000  
 Peiljaar: 01-01-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 199,19  
 Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? € 407,09  
 Belastingjaar: 2026 – 1 persoon
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
 Gas: € 80,00  
 Elektra: € 37,00
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| Gas                  | m3  | : 675  |
| Elektriciteit hoog   | kWh | : 1017 |
| Elektriciteit laag   | kWh | : 1031 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 2048 |
| Water                | m3  | : 48   |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 1 bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)?  ja  nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht:  ja  nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee
- i. 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

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?  ja  nee  
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?  
 Aantal: 18
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?  ja  nee
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:  
 - Woning en berging: 1/18<sup>e</sup>
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: 1

### 13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder?  ja  nee
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?  n.v.t.  ja  nee  
 Er is een bedrijf ingehuurd om de VvE administratie in goede banen te leiden.

*Toelichting: Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering*

### 14. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?  ja  nee
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?  ja  nee
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?  ja  nee

### 15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering?  ja  nee

### 16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds?  ja  nee  
 Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?  
 Bedrag: €94,645  
 Datum: 31-122025
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?  ja  nee  
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?  
 Jaar: Het plan bestrijkt tot 2051
- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 175,45
- d. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?  ja  nee
- e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?  ja  nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

### Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

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

Niet van toepassing

### 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.

### Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Mobach makelaardij

Adres: Mouterij 5, 6706AX Wageningen

Telefoonnummer: 0317-418888

E-mailadres: info@mobach.nu

# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Van der Waalsstraat 50 te Wageningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wasmachine & droger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
- ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i></b>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens/rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
- via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting (heg)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



## Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken/tuin/kozijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intelligente thermostaten e.d.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadsverwarming	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



# Deze woning heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	n.v.t.		
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

## Installaties

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

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

Van der Waalsstraat 50  
6706JS Wageningen

BAG-ID: 0289010000014587

### Detailaanduiding

Bouwjaar	1963
Compactheid	1,40
Vloeroppervlakte	81m <sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning onderste  
bouwlaag



## Opnamedetails

### Naam

T Kruidenier

### Vakbekwaamheidsnummer

9544.8736.2749

### Certificaathouder

De Twee Snoeken Bouwplantoets

### Inschrijfnummer

K109465

### KvK-nummer

17192375

### Certificerende instelling

Kiwa N.V.

### Soort opname

Basisopname

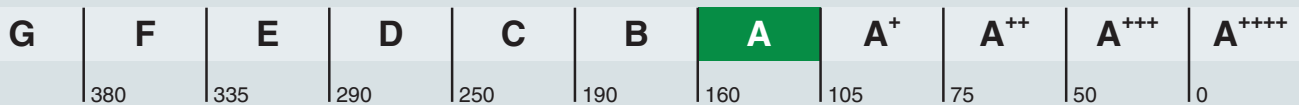


### Toelichting bij dit energielabel

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 157,65 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 28,88 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 aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

157,65 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 95,73 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 63 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 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

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	€145	€145	€140	€125	€105	€95	€85	€80	€75	€70	€65
Gemiddeld	€205	€200	€195	€185	€165	€145	€135	€125	€120	€110	€105
Hoog	€300	€280	€265	€255	€235	€210	€190	€185	€175	€165	€160

## 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.

Noord		Oost		Zuid	
Opp.	0 6 $R_c$	Opp.	0 6 $R_c$	Opp.	0 6 $R_c$
13,6 m <sup>2</sup>	1,25	2,7 m <sup>2</sup>	1,25	6,5 m <sup>2</sup>	1,25
West					
Opp.	0 6 $R_c$				
5,2 m <sup>2</sup>	1,25				

#### 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.


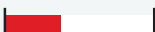
Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

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  $1,7$  m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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.

Noord		Zuid	
Opp.	0 4 U	Opp.	0 4 U
0,5 m <sup>2</sup>	 1,50	1,6 m <sup>2</sup>	 1,50

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 W/m<sup>2</sup>K).**

## 4 Vloeren

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

Vloeren	
Opp.	0 3,5 R <sub>c</sub>
82,7 m <sup>2</sup>	 1,43

#### 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<sub>c</sub>-waarde. Hoe hoger de R<sub>c</sub>-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<sub>2</sub>. 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.

## 4 Vloeren (vervolg)

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<sup>2</sup>K/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.

Noord			Zuid			West		
Opp.	0	7	Opp.	0	7	Opp.	0	7
	$U_w$			$U_w$			$U_w$	
3,2 m <sup>2</sup>		1,80	7,9 m <sup>2</sup>		1,80	0,8 m <sup>2</sup>		1,80
2,4 m <sup>2</sup>		1,80	4,3 m <sup>2</sup>		1,80			
1,1 m <sup>2</sup>		1,80	0,8 m <sup>2</sup>		1,80			
1,0 m <sup>2</sup>		1,80						

*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.

Noord			Zuid			West		
Opp.	0	4	Opp.	0	4	Opp.	0	4
	$U_d$			$U_d$			$U_d$	
1,0 m <sup>2</sup>		3,40	1,1 m <sup>2</sup>		3,40	1,1 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  $U_d$ -waarde. Hoe lager de  $U_d$ -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 ( $U_d$  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	80,6 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.

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	80,6 m <sup>2</sup>

### 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.

#### 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 warmteterugwinning

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmteterugwinning 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.

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

## 11 Koeling

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

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.

### Koeltoestellen

### Aangesloten oppervlakte

Geen koeling	n.v.t.
--------------	--------

## 12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem 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.
-------------------	--------	--------

### 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).

**Datum** : maandag 20 april 2026

**Locatie** : Margrietschool, Zeemanstraat 1 te Wageningen

**Start** : 20.00 uur

**Einde** : 21.25 uur

**Notulist** :

**Modelreglement** : 1973

---

## **NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS**

### **1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda**

De voorzitter van de vereniging opent om 20.00 uur de vergadering en heet allen hartelijk welkom. Er is geen bezwaar dat zij de vergadering voorziet. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

### **2. Vaststellen van het aantal stemmen**

De vereniging telt in totaal 18 stemmen. Vanavond zijn inclusief volmachten 15 stemmen vertegenwoordigd (15 fysiek en 0 per volmacht). De vergadering heeft daarmee voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

### **3. Ingekomen stukken en mededelingen**

#### **3.1. Ingekomen stukken:**

- a. **Stemming: aanpassen rooster afzuigkap in nieuwe kozijnen nr 48-2 (zie toelichting)**  
wil graag de afzuigkap (keuken), maar ook en de afzuiging uit de badkamer aansluiten op het ventilatierooster in het nieuwe kozijn. Het huidige rooster heeft een diameter van 10 cm. en om dit mogelijk te maken is een rooster met een diameter van 12,5 cm nodig. Hij stelt voor om het rooster te vervangen door een gelijk model met grotere diameter. Het bestuur voegt hieraan toe dat er voor deze constructie geen gebruik gemaakt mag worden van het bestaande centrale ventilatiekanaal van het gebouw. De vergadering stemt unaniem in met het voorstel.

#### **3.2. Mededelingen:**

- a. **het Pantarijn**  
Het verzoek aan iedereen om eventuele overlast van scholieren van het Pantarijn direct te melden aan het Pantarijn of bij de politie (0900-8844). De meldingen van overlast aan de politie worden geregistreerd en afhankelijk van het aantal meldingen wordt de frequentie van de surveillance bepaald. Meer meldingen betekent dus meer toezicht door de politie. Voor het beschadigde rode hekje is een offerte opgevraagd voor herstel. Daarnaast het verzoek aan iedereen om de toegangshekken tot de bergingen dicht te trekken, maar vooral ook op slot te draaien.
- b. **servicekosten**  
Daar waar wij spreken over servicekosten gebruikt Intrema de term voorschotbijdrage. In de vergadering van 22 april 2024 is besloten dat de voorschotbijdrage jaarlijks op 1 januari standaard wordt verhoogd met 2% ter compensatie van de stijgende kosten. Gemonitord wordt of deze voldoende is om de inflatie te compenseren. Indien nodig worden de servicekosten in de vergadering bijgesteld, en noodzaak voor een aangepast percentage (verhoging) voor de jaren erna besproken.
- c. **de nieuwe kozijnen**

- Recent zijn de nieuwe kozijnen geplaatst. De aannemer komt op 1 mei om de resterende opleverpunten te verhelpen.
- Eigenaren die een hor willen bestellen kunnen dit voor de kiep-kantelkozijnen bij de aannemer doen. Als je dit tijdig bestelt kan hij het mogelijk al op 1 mei leveren. Als je een plissé hordeur wilt bestellen dan kan dit niet via de aannemer. Je moet zelf een bedrijf zoeken die dit wil doen. Advies om goed te vragen naar de garantievoorwaarden, want dit zijn kwetsbare deuren. Verder kun je deze plissé hordeur het beste door de leverancier laten opmeten (niet zelf doen i.v.m. meetfouten).
- Bij het bestuur liggen nog 3 sets met sleutels voor de balkondeur (buitenzijde). Controleer of je een setje sleutels voor je balkondeur hebt en meld je anders bij het bestuur.
- Een eigenaar merkt op dat haar huurder last heeft van vocht in de keuken nu ze het raam niet meer kan opzetten. Het nieuwe rooster geeft te weinig ventilatie om het vocht dat via de recirculatie-afzuigkap weer in de keuken wordt geblazen, af te voeren. Advies van aanwezig is om dan de deur (hal- en voordeur) een stukje open te zetten.

#### 4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 24 april 2025 (zie toelichting)

De notulen van 24 april 2024 worden ongewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van de notulen worden enkele opmerkingen gemaakt;

- Punt 5.1.b De verklaring voor de eenmalig hogere factuur van Ziggo is een prijsverhoging welke Ziggo heeft doorgevoerd en dit pas enkele maanden later voor de incasso's heeft aangepast. In de hogere factuur zijn de te weinig geïncasseerde kosten gecorrigeerd.
- Punt 5.1.b Bij de kascontrole was geconstateerd dat er facturen van een andere VvE in het archief zaten (Mijn Intrema). Dit is door Intrema gecorrigeerd.
- Punt 6.1 Het bestuur had aan Intrema gevraagd of er wettelijke eisen zijn waaraan een MJOP moet voldoen? Het ontvangen antwoord van Intrema had hier niets mee te maken. Het bestuur heeft advies gevraagd aan Vereniging Eigen Huis. Gebleken is dat dit ook door een bestuur mag worden opgesteld in een eigen gekozen format (zoals onze welbekende Excelsheet uit eerdere jaren). Wat hierbij ook speelt is dat het gebouw relatief weinig installaties heeft en een MJOP daardoor minder complex is.   
merkt op dat je er voor moet waken dat je geen zaken vergeet en dat je alle kosten meeneemt wanneer je zelf een MJOP opstelt. Je wilt voorkomen dat je op termijn te weinig middelen in kas hebt. Het bestuur heeft het oude Excel-MJOP geactualiseerd aan de hand van het duurzame MJOP dat is opgesteld voor de aanvraag Warmtefonds. De vergadering stemt in met de gekozen werkwijze voor het MJOP.
- Punt 6.1/6.2 In 2025 had de vergadering besloten om de balkonkasten aan de zijde van de Van der Waalsstraat dat jaar te laten schilderen. Het bestuur heeft besloten dit een jaar uit te stellen in verband met het vervangen van de kozijnen (risico op schade aan de nieuwe verf). Dit zal alsnog in 2026 gaan gebeuren.

#### 5. Financieel jaarrekening over boekjaar 2025 (zie toelichting)

##### 5.1. Toelichting op jaarrekening:

Het jaar is afgesloten met een negatief resultaat van € 3.662,69 en het saldo van het reservefonds bedraagt € 103.222,45.

##### a. beantwoording schriftelijk gestelde vragen

Er zijn geen schriftelijke vragen gesteld.

##### b. toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie

De kascommissie had 1 vraag over een factuur van de Vereniging Eigen Huis en deze is per mail door Intrema toegelicht: deze factuur is deels op het boekjaar 2025 geboekt, het 2e deel zal in 2026 in het boekjaar komen te staan. Ter vergelijking: de factuur welke in 2024 is binnengekomen is wel geheel in het boekjaar 2024 geboekt. Dit beantwoordt de vraag van de kascommissie waarom er in het boekjaar 2025 geen 2e deel van de factuur van 2024 terug te vinden was. De kascommissie geeft een positief advies over de jaarrekening.

**5.2. Vaststellen:**

**a. jaarrekening en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid**

De jaarrekening 2025 wordt goedgekeurd en het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde financiële beleid.

**b. bestemming van het exploitatieresultaat (zie toelichting)**

De vergadering besluit het negatieve resultaat te verrekenen met het reservefonds.

**5.3. Functie-aanmelding/verkiezing kascommissie**

In de kascommissie worden benoemd

**5.4. Vaststelling bevoegdheid over gelden van het reservefonds**

De bevoegdheid om te beschikken over de gelden uit het reservefonds ligt bij het bestuur.

**6. Planmatig onderhoud 2026 (MeerJarenOnderhoudsPlan) (zie toelichting)**

**6.1. Toelichting uit te voeren (MJOP) werkzaamheden**

- Het bestuur stelt voor te inventariseren welke onderdelen geschilderd moeten worden en hiervoor een plan en een kostenplaatje op te stellen. Aan de hand van het plan kan dan in 2026 een start worden gemaakt met de uitvoering.
- Het voorstel is om de galerij door het schoonmaakbedrijf te laten schoonmaken. Het nadeel hiervan is dat de kozijnen en ramen daardoor erg vies worden. Afsproken wordt dat eigenaren dit zelf zullen schoonmaken.

**6.2. Vaststellen:**

**a. uit te voeren (MJOP) werkzaamheden**

De vergadering besluit een plan op te stellen voor het schilderwerk en in 2026 een start te maken. Daarnaast wordt besloten de galerij door het schoonmaakbedrijf te laten schoonmaken.

**b. machtiging voor alle handelingen betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden**

Het bestuur krijgt mandaat om de vastgestelde werkzaamheden te laten uitvoeren.

**7. Begroting 2026**

**7.1. Toelichting op de begroting (zie toelichting)**

De begroting wordt kort toegelicht. De voorschotbijdrage is op 1 januari al met 2% verhoogd en het is niet nodig om de bijdrage op dit moment nog verder te verhogen.

**7.2. Vaststellen:**

**a. begroting**

De begroting 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.

**b. vaststellen maandelijkse voorschotbijdragen (zie toelichting 3.2.b)**

De voorschotbijdrage is op 1 januari verhoogd en wordt nu niet gewijzigd.

**c. ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen (zie toelichting 3.2.b)**

Niet van toepassing.

**8. Vaststellen:**

**8.1. Incassomandaat**

Het bestuur krijgt het gevraagde incassomandaat.

**8.2. Mandaat bestuur tot het doen van uitgaven buiten het onderhoud. Het mandaat is nu 500,- gulden.**

Het mandaat van 500 gulden is achterhaald en de vergadering besluit dit te verhogen naar € 3.000,-. Het is raadzaam om dit bij een volgende update ook vast te leggen in het Huishoudelijk Reglement. Er wordt naar aanleiding van dit punt gesproken over bedragen hoger dan € 3.000,-. Wat verwachten de eigenaren dan van het bestuur? Deze uitgaven zijn vaak acuut en noodzakelijk, vergaderen duurt te lang. Er wordt afgesproken dat het bestuur de eigenaren per mail op de hoogte stelt. Eigenaren merken op dat dit reeds de werkwijze is van het bestuur (updates per mail) en dat zij hier alle vertrouwen in hebben.

Het bestuur merkt nog op of een beslissing als deze een aangekondigd stempunt had moeten zijn, waarover afwezig hun stem hadden kunnen afgeven? Dit blijkt wel een terecht punt, de

organiserende partijen van deze vergadering (Intrema en het bestuur) hebben dit over het hoofd gezien. Alle aanwezigen gaan wel akkoord met het nemen van de beslissing, zeker met de reeds bestaande trouwe communicatie vanuit het bestuur naar de eigenaren.

## 9. Aandachtspunten van/door de beheerder

### 9.1. Leverancierslijst

De leverancierslijst wordt onder andere gebruikt door de alarmcentrale om bedrijven aan te sturen bij een incident. Het is daarom belangrijk dat deze actueel is en correct is opgenomen in de systemen van Intrema. Het bestuur controleert of de lijst in het systeem van Intrema actueel is.

### 9.2. Afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars 2027

De vergadering heeft de voorkeur om volgend jaar te vergaderen op 12 april.

## 10. Rondvraag

- In de tuin staan 3 bomen en bij één van de bomen groeit een tak te laag op de stam. stelt voor dat hij deze zelf met een zaag gaat verwijderen. De vergadering heeft geen bezwaar.
- Gevraagd wordt of het bestuur weet wat de functie is van het kastje dat tegen de gevel van het gebouw van het Leger del Heils zit. Dit is niet bekend en het bestuur zegt toe dit uit te zoeken.
- Opgemerkt wordt dat de armaturen van de buitenverlichting slecht zijn en dat daardoor de lampen vaker stuk gaan. De armaturen zijn toe aan vervanging. Het bestuur gaat offertes opvragen.
- Gevraagd wordt waarom de rookmelders in het trappenhuis zijn verwijderd. De melders gingen regelmatig af doordat er kleine vliegjes in vlogen die een vals alarm veroorzaakte. Er is van alles geprobeerd om dit tegen te gaan, maar niets werkte. Uiteindelijk is toen maar besloten om de rookmelders weg te halen.
- Eigenaren met een open haard of een houtkachel zorgen er zelf voor dat hun schoorsteen jaarlijks geveegd wordt. meldt dat dit in mei voor de betreffende 2 appartementen gepland staat.
- De nieuwe eigenaren van hebben problemen met Ziggo om de juiste aansluiting te krijgen (Hotel-abonnement van de VvE). Dit geeft helaas vaker problemen en het helpt om het abonnementsnummer van de VvE door te geven en het huisnummer van een bewoner waar de aansluiting wel succesvol is aangesloten. Het bestuur zal hen voorzien van de benodigde informatie (gegevens VvE bij Ziggo betreffende het t.v.-hotelabonnement).

## 11. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun bijdrage.

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
3.2.a.	Meldt overlast van scholieren van het Pantarijn bij de school of de politie.	Allen
4.	De balkonkasten aan de zijde Van der Waalsstraat laten schilderen.	Bestuur
6.1.	Ramen en kozijnen schoonmaken na het reinigen van de galerijen.	Allen
9.1.	Controleren of de in het systeem van Intrema vastgelegde overzicht met leveranciers actueel is.	Bestuur
9.2.	De vergadering heeft de voorkeur om volgend jaar te vergaderen op 12 april.	Intrema

<b>Afspraken</b>		
<b>Agendapunt</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Functionaris</b>
10.	Uitzoeken wat het doel is van het kastje tegen de gevel van het gebouw van het Leger des Heils.	Bestuur

<b>Besluiten</b>		
<b>Agendapunt</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>ALV datum</b>
3.1.a.	De vergadering stemt unaniem in met het voorstel om het bestaande rooster in het kozijn te vervangen door een zelfde type met een diameter van 12,5 cm.	20-04-2026
4.	De vergadering stemt in met de gekozen werkwijze voor het MJOP.	20-04-2026
4.	De notulen van 24 april 2025 worden ongewijzigd vastgesteld.	20-04-2026
5.2.a.	De jaarrekening 2025 wordt goedgekeurd en het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde financiële beleid.	20-04-2026
5.2.b.	De vergadering besluit het negatieve resultaat te verrekenen met het reservefonds.	20-04-2026
5.3.	In de kascommissie worden benoemd	20-04-2026
5.4.	De bevoegdheid om te beschikken over de gelden uit het reservefonds ligt bij het bestuur.	20-04-2026
6.2.a.	Besloten wordt in 2026 een plan op te stellen voor het schilderwerk en te starten met de uitvoering. Daarnaast zal de galerij worden schoongemaakt.	20-04-2026
6.2.b.	Het bestuur krijgt mandaat om de bij 6.2.a vastgestelde werkzaamheden te laten uitvoeren.	20-04-2026
7.2.a.	De begroting 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.	20-04-2026
7.2.b.	De voorschotbijdrage is op 1 januari verhoogd en wordt nu niet gewijzigd.	20-04-2026
8.1.	Het bestuur krijgt het gevraagde incassomandaat.	20-04-2026
8.2.	Het mandaat voor het bestuur voor het doen van uitgaven buiten het onderhoud wordt vastgesteld op € 3.000,-.	20-04-2026
10.	De vergadering heeft geen bezwaar dat <span style="float: right;">zelf een tak</span> van de boom in de tuin weghaalt.	20-04-2026
10.	Het bestuur gaat offertes opvragen om de armaturen van de buitenverlichting te vervangen.	20-04-2026

**Doorlopende besluiten**

Geen doorlopende besluiten gemaakt.

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Voorzitter van de vergadering

**LRZ**

**Jaarrekening**

**2025**

*Versie 2025v1 (PG)*

Gb. nr.	Kolom									Omschrijving	Boekjaar	Boekjaar	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9				LRZ
	BALANS PER 31 DECEMBER:												
	ACTIVA (BEZITTINGEN)												
11051											NL15 RABO 0155 1862 05	2.912,26	1.425,82
11052											NL79 RABO 3157 8223 81	54.103,91	93.219,32
13000											Debiteuren		
13100											Vooruit betaalde/gefactureerde bedragen	4.403,38	4.548,96
13200											Te ontvangen bedragen		
13300											Te ontvangen rente	915,41	873,09
13400											Te ontvangen verzekeringsgelden		
20000											Kruisposten		
21500											Ontvangsten onderweg		
											- TOTAAL ACTIVA	62.334,96	100.067,19

Gb. nr.	Kolom									Omschrijving	Boekjaar	Boekjaar	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9				LRZ
	BALANS PER 31 DECEMBER:												
	PASSIVA (SCHULDEN)												
06000											Exploitatieresultaat vorig boekjaar		
06001	■										1. Reservefonds	58.358,51	103.222,45
16000											Crediteuren	270,17	270,17
19100											Te betalen facturen	1.079,20	205,00
19200											Te betalen kosten banken	33,89	32,26
19300											Vooruit ontvangen bedragen		
20500											Kosten vervreemder		
21000											Betalingen onderweg		
25000											Nog te coderen posten		
											+ TOTAAL PASSIVA	59.741,77	103.729,88
											- TOTAAL EXPLOITATIERESULTAAT	2.593,19	-3.662,69

Gb.nr.	Kolom		Boekjaar	Boekjaar
	1 2 3 4 5 6 7 8 9		2024	2025
SPECIFICATIE RESERVEFONDS(EN) PER 31 DECEMBER 2025				
KOLOM 1: 1. Reservefonds				
06001	■	Saldo per 1 januari	58,616.21	<b>58,358.51</b>
	■	Dotaties in boekjaar	8,532.00	<b>12,651.00</b>
	■	Extra dotatie	0.00	<b>37,015.00</b>
	■	Opnamen	-11,437.32	<b>-7,395.25</b>
	■	Resultaat vorig boekjaar	2,647.62	<b>2,593.19</b>
	■	Correctie vorig boekjaar	0.00	<b>0.00</b>
		Totaal kolom 1:	58,358.51	<b>103,222.45</b>
		TOTAAL RESERVEFONDS(EN) PER 31 DECEMBER:	58,358.51	<b>103,222.45</b>

Gb. nr.	Kolom									Omschrijving	Werkelijk 2024	Werkelijk 2025	Begroting 2024	Begroting 2025
	1	2	3	4	5	6	7	8	9					
EXPLOITATIEKOSTEN:														
KOSTEN ALGEMEEN														
41050	■									1. Porti- en kopieerkosten	1,61			
41100	■									1. Vergaderkosten			30	40
41130	■									1. Kamer van Koophandel	6,80			
41150	■									1. Bestuurskosten	200,00	200,00	300	300
41251	■									1. Opstalverzekering	3.005,74	3.105,27	3.006	3.105
41252	■									1. Glasverzekering	331,54	342,30	332	342
41253	■									1. W.A. verzekering	299,60	305,07	300	305
41254	■									1. Bestuurdersaansprakelijkheid	273,00	276,38	273	276
41256	■									1. Rechtsbijstandverzekering	371,66	374,36	372	374
41300	■									1. Beheerovereenkomst	3.197,28	3.354,00	3.197	3.354
41350	■									1. Lidmaatschap Vereniging Eigen Huis	75,25	66,67	73	80
- Totaal kosten algemeen											7.762,48	8.024,05	7.883	8.176
KOSTEN BANK														
49150	■									1. Bankkosten	369,79	381,61	350	400
- Totaal kosten bank											369,79	381,61	350	400
KOSTEN DAGELIJKS ONDERHOUD														
42100	■									1. Schoonmaak	1.800,44	1.560,52	2.200	2.000
42151	■									1. Onvoorzien (o.a. incidentele kosten)	816,86	66,37	250	350
43500	■									1. Groenvoorziening	3.539,24	3.864,88	3.100	3.865
- Totaal kosten dagelijks onderhoud											6.156,54	5.491,77	5.550	6.215
KOSTEN OVEREENKOMSTEN														
43160	■									1. Kabelabonnement	2.406,22	2.489,88	2.350	2.436
- Totaal kosten overeenkomsten											2.406,22	2.489,88	2.350	2.436
KOSTEN NUTSVOORZIENINGEN														
44050	■									1. Elektra	240,50	267,64	300	250
44100	■									1. Water	60,00	58,04	50	65
- Totaal kosten nutsvoorzieningen											300,50	325,68	350	315
RESERVERING PLANMATIGONDERHOUD														
49001	■									1. Dotatie reservefonds	8.532,00	12.651,00	8.532	12.651
- Totaal reservering planmatigonderhoud											8.532,00	12.651,00	8.532	12.651
KOSTEN VERDUURZAMEN														
- Totaal kosten verduurzamen														
KOSTEN LENING														
46502	■									1. Aflossing lening				2.700
46503	■									1. Rente over geldlening	3.215,09	12.474,99	8.375	16.722
- Totaal kosten lening											3.215,09	12.474,99	8.375	19.422

Gb. nr.	Kolom									Omschrijving	Werkelijk 2024	Werkelijk 2025	Begroting 2024	Begroting 2025	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9						LRZ
NIET GEBUDGETTEERDE KOSTEN															
46000	■										1. Door te belasten kosten				
46100	■										1. Schade verzekering				
46200	■										1. Incassokosten				
46301	■										1. Niet gebudgetteerde kosten				
												- Totaal kosten niet gebudgetteerd			
												- TOTAAL KOSTEN			
												28.742,62	<b>41.838,98</b>	33.390	<b>49.615</b>

Gb. nr.	Kolom	Omschrijving	Werkelijk	Werkelijk	Begroting	Begroting
	1 2 3 4 5 6 7 8 9	LRZ	2024	2025	2024	2025
EXPLOITATIEOPBRENGSTEN:						
OPBRENGSTEN						
80000	■	1. Voorschotbijdragen (afrondding)				
81001	■	1. Voorschotbijdragen	30.420,00	<b>37.303,20</b>	29.160	<b>40.003</b>
82001	■	1. Opnamen uit reservefonds (tbv SVn)			3.780	<b>9.162</b>
90050	■	1. Rente banken	915,41	<b>873,09</b>	450	<b>450</b>
		+ Totaal opbrengsten	31.335,41	<b>38.176,29</b>	33.390	<b>49.615</b>
NIET GEBUDGETTEERDE OPBRENGSTEN						
80030	■	1. Doorbelaste kosten				
80050	■	1. Uitkeringen verzekering				
80091	■	1. Niet gebudgetteerde opbrengsten				
90075	■	1. Incasso(vertraging)srente				
90100	■	1. Betalingsverschillen	0,40			
		+ Totaal niet gebudgetteerde opbrengsten	0,40			
		+ TOTAAL OPBRENGSTEN	31.335,81	<b>38.176,29</b>	33.390	<b>49.615</b>
		+ TOTAAL EXPLOITATIERESULTAAT	2.593,19	<b>-3.662,69</b>		

**SPECIFIEKE TOELICHTING OP DE CIJFERS VAN UW VERENIGING**

De onderstaande toelichting op de balans en exploitatierekening geeft een toelichting die specifiek op uw vereniging dit jaar van toepassing is. Alleen zaken die toelichting behoeven, bijvoorbeeld onttrekkingen ten laste van het reservefonds of hoge facturen ed., zijn weergegeven. Indien alle posten van één grootboek (Gb.nr.) worden weergegeven, wordt er afgesloten met een sub totaal. De algemene toelichting is hierna weergegeven.

**Specificatie opnamen reservefonds:**

**1. Lening o/g (SVn: 6.601.290)**

Gb.nr.	Omschrijving
06401	Het SVN heeft in 2025 twaalf termijnen in rekening gebracht. Grotendeels is dit het aflossingsdeel (geen rente) omdat er nauwelijks opnamen uit het bouwdepot zijn gedaan. De lening van € 220.000,- is gestort in een Bouwdepot. Dit bedrag mag alleen gebruikt worden voor het afgesproken doel.

**1. Opnamen reservefonds; Hieronder wordt de specificatie weergegeven:**

Gb.nr.	Leverancier	Boekstuk	Datum	Omschrijving	Bedrag
06661		BK1/23	25-04-2025	Renovatiekokers aanbrengen/reinigen	4,392.30
06661		BK1/67	08-10-2025	40% schilderwerk	994.08
06661		BK1/74	13-11-2025	Schilderwerk bij Mevr Rip	517.75
06661		BK1/74	13-11-2025	Schilderwerk offerte 52396	1,491.12
06661		BAL/3	31-12-2025	Opnamen uit het reservefonds	-7,395.25
Subtotaal Gb.nr.:					0.00

**Exploitatier rekening:**

**1. Onvoorzien (o.a. incidentele kosten); Hieronder wordt de specificatie weergegeven:**

Gb.nr.	Leverancier	Boekstuk	Datum	Omschrijving	Bedrag
42151		BK1/27	18-05-2025	Houtenpaaltjes voor tuin (Stockschen)	20.11
42151		BK1/34	15-06-2025	Batterijen rookmelders	9.96
42151		BK1/74	13-11-2025	Factuur eerkenning	36.30
Subtotaal Gb.nr.:					66.37

**Specificatie exploitatieresultaat:**

- Het boekjaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van - € 3,662.69.
- Wij adviseren conform het reglement het negatieve exploitatieresultaat aan te zuiveren door de eigenaars, tenzij de vergadering anders besluit.

## ALGEMENE TOELICHTING

De jaarrekening is samengesteld in overeenstemming met de algemeen aanvaarde grondslagen voor de financiële verslaggeving.

Om de vergelijking van de cijfers uit de jaarrekening te vereenvoudigen, zijn naast de cijfers van het lopende boekjaar eveneens de cijfers uit het voorgaande boekjaar weergegeven. De opzet van de cijfers in de jaarrekening is identiek aan de opzet van de begroting. Er zijn een vijftal specifieke hoofdgroepen:

- **Activa**; bezittingen van de VvE.
- **Passiva**; schulden van de VvE.
- **Specificatie reservefonds**; het bedrag dat de VvE heeft gereserveerd voor "toekomstig" planmatig onderhoud. Indien uw VvE meerdere verdeelsleutels (kolommen) heeft, dan wordt het reservefonds gespecificeerd per verdeelsleutel (kolom) weergegeven.
- **Exploitatierkening**; de weergave van de werkelijke kosten en de opbrengsten ten opzichte van de begroting.
- **Specificatie exploitatieresultaat**; het verschil tussen werkelijke kosten versus de opbrengsten per verdeelsleutel (kolom).

### Balans per 31 december

De balans geeft de vermogenspositie weer van de VvE.

#### 1. Activa (bezittingen)

De activa geven een overzicht van de bezittingen van de VvE. De onderstaande posten worden weergegeven:

##### 1.1. Inventaris/Investerings

Op deze rekening worden inventarisartikelen en/of investeringen geboekt..

##### 1.2. Debiteuren

Vorderingen op debiteuren (veelal op eigenaars) die betrekking hebben op het lopende boekjaar of voorgaande boekjaren. Voor wat betreft de debiteuren-bewaking wordt standaard gehanteerd, gerekend vanaf factuurdatum, circa na 30 dagen een openstaande posten-overzicht, na 45 dagen een herinnering, na 60 dagen een aanmaning en na 75 dagen wordt de vordering (eventueel) in overleg met het bestuur uit handen gegeven aan een incassobureau.

##### 1.3. Vooruit betaalde/gefactureerde bedragen

Facturen die in het lopende boekjaar in de administratie zijn opgenomen maar die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op het volgende boekjaar.

#### 1.4. Te ontvangen bedragen

Vorderingen waar de VvE nog recht op heeft maar die betrekking hebben op het lopende boekjaar of op voorgaande boekjaren.

#### 1.5. Te ontvangen verzekeringsgelden

Vorderingen (uitkeringen) van de verzekering waar de VvE nog recht op heeft, die betrekking hebben op het lopende boekjaar of op voorgaande boekjaren.

#### 1.6. Te ontvangen rente

Rentevoorziening over het lopende boekjaar die in het volgende boekjaar op de bankrekening wordt bijgeschreven.

#### 1.7. Ontvangsten onderweg

Betreft incasso(s) van debiteuren die aan de bank zijn aangeboden ter incassering maar die nog niet op het bankafschrift staan.

#### 1.8. Saldo kas(sen)

Saldo van de (bestuurs) kas(sen) per einde van het boekjaar.

#### 1.9. Saldo bank(en)

Saldo op het laatste bankafschrift van de rekening-courant(en) en/of spaarrekening(en) per einde boekjaar.

#### 2. Passiva (schulden)

De passiva geven een overzicht van de schuldenlast van de VvE. Het eigen vermogen (reservefonds) van de VvE is het verschil tussen de passiva (schulden) en de activa (bezittingen).

##### 2.1. Crediteuren

Openstaande crediteurenfacturen.

##### 2.2. Nog te betalen facturen

Deze post betreft kosten die betrekking hebben op het lopende boekjaar, maar waarvan de facturen in het volgende boekjaar binnenkomen.

##### 2.3. Te betalen bankkosten lopend boekjaar

Bankkosten over de maand december of het 4<sup>e</sup> kwartaal en/of eventuele negatieve rente die in januari van het volgende boekjaar door de bankinstelling worden verrekend.

##### 2.4. Kruisposten

Hierin worden alle mutaties van en naar de bankrekeningen of het kasboek geboekt. Bij het opstellen van de jaarrekening is gebleken, dat niet alle afschriften van de spaarrekening(en) of de kasboek(en) zijn ontvangen. Deze zijn bij de VvE (bestuur) opgevraagd. Zodra de stukken ontvangen zijn, zullen ze worden verwerkt zodat

in de volgende jaarrekening de post niet meer zichtbaar is.

#### 2.5. **Vraagposten**

Hier staan posten op geboekt die (verder) uitgezocht moeten worden.

#### 2.6. **Kosten vervreemder**

Bij de verkoop van een appartement(srecht) mag Intrema een bedrag in rekening brengen bij de verkoper voor het aanleveren van diverse gegevens aan de notaris. Dit bedrag wordt door de notaris tijdens de overdracht ingehouden bij de verkoper.

#### 2.7. **Betalingen onderweg**

Betreft betalingen die aan de bank zijn aangeboden ter betaling, maar nog niet op het bankafschrift staan.

#### 2.8. **Leningen**

Hier staan de leningen geboekt die de vereniging is aangegaan om de investeringen (bv. grootonderhoud) te financieren. Ook de aflossingen worden hier op geboekt zodat op deze post de totaal openstaande schuld te zien is.

#### 2.9. **Totale reservefonds**

Het totaal van het reservefonds(en) aan het einde van het boekjaar zoals onder punt 3 is gespecificeerd.

#### 2.10. **Totaal exploitatieresultaat**

Nadat alle opbrengsten en alle kosten met elkaar zijn verrekend, zal er een verschil zijn. Dit verschil (het exploitatieresultaat) kan zowel positief als negatief zijn. In de splitsingsakte is geregeld hoe de VvE met het exploitatieresultaat moet omgaan.

### 3. **Specificatie reservefonds**

Het reservefonds geeft het eigen vermogen van de VvE weer. Indien de VvE meerdere verdeelsleutels (kolommen) heeft, zullen de onderstaande posten van het reservefonds ook per verdeelsleutel (kolom) weergegeven zijn:

#### 3.1. **Saldo per 1 januari**

De stand van het reservefonds zoals weergegeven in de jaarrekening van het voorgaand boekjaar.

#### 3.2. **Dotatie volgens begroting**

Het bedrag dat volgens de actuele begroting gedoteerd moet worden aan het reservefonds.

#### 3.3. **Extra dotaties in het reservefonds**

Eventuele extra dotaties die zijn gefactureerd indien de VvE besloten heeft om in het boekjaar een extra storting te doen in het reservefonds.

#### 3.4. **Opnamen uit het reservefonds**

Dit betreft alle kosten die ten laste zijn gebracht van het reservefonds. Deze kosten worden altijd gespecificeerd in een tabeloverzicht.

#### 3.5. **Resultaat voorgaand boekjaar**

In de splitsingsakte is vastgelegd hoe omgegaan moet worden met een exploitatieresultaat. De vergadering van eigenaars zal hier een beslissing overnemen.

#### 3.6. **Correctie voorgaand boekjaar**

Als de jaarrekening is goedgekeurd door de vergadering en er achteraf toch nog een correctie moet worden gemaakt, wordt het bedrag hier weergegeven.

#### 3.7. **Totaal reservefonds per 31 december**

De stand van het reservefonds, of reservefondsen indien er meerdere verdeelsleutels (kolommen) zijn, per einde van het betreffende boekjaar.

### **Exploitatierkening per 31 december**

De exploitatierkening laat de werkelijke kosten en de opbrengsten zien ten opzichte van de begroting. Indien bepaalde eigenaars of groepen eigenaars al dan niet meebetalen aan bepaalde kosten wordt dit separaat weergegeven. In dat geval wordt daar met de berekening van de voorschotbijdragen ook rekening mee gehouden. Aan welke kosten men al dan niet meebetaalt blijkt uit de splitsingsakte.

### 4. **Exploitatiekosten**

Onderstaand treft u een algemene omschrijving aan van de standaard kostenposten die op een begroting kunnen voorkomen.

#### 4.1. **Kosten algemeen**

In deze groep zijn de algemene administratieve en verenigingskosten opgenomen, zoals portie- en kopieerkosten, vergaderkosten, alle verzekeringen, abonnementen, sociale kosten, Kamer van Koophandel, bestuurskosten en de kosten van de beheerovereenkomst.

#### 4.2. **Kosten banken**

Alle kosten die een bankinstelling de VvE in rekening brengt.

#### 4.3. **Kosten dagelijks onderhoud**

Dit zijn kosten om het gebouw of terrein te onderhouden zoals schoonmaak, glasbewassing,

groenonderhoud, etc. Ook de onvoorziene of incidentele kosten om kleine reparaties ed. uit te voeren die niet vallen onder de afgesloten overeenkomsten. Deze kosten worden altijd gespecificeerd in een tabeloverzicht.

#### 4.4. **Kosten overeenkomsten**

Betreft alle overeenkomsten zoals afgesloten tussen de VvE en de leveranciers. De overeenkomsten hebben veelal betrekking op de technische installaties.

#### 4.5. **Kosten NUTS voorzieningen**

Alle kosten, ook vastrecht, voor elektra-, water- en gasverbruik. Indien privéverbruik via de bemetering van de VvE loopt, zal verrekening plaatsvinden conform de splitsingsakte dan wel conform besluit van de vergadering van eigenaars.

#### 4.6. **Reservering voor planmatig onderhoud**

De VvE is wettelijk verplicht een MJOP (MeerJarenOnderhoudsPlan) te hebben. Ter onderbouwing van deze post behoort een gedetailleerd plan met een horizon van ten minste vijf jaar opgesteld te worden waarin alle kosten voor "toekomstig" planmatig onderhoud zijn opgenomen. Indien de VvE meerdere verdeelsleutels (kolommen) heeft, zullen de reservefondsen ook per verdeelsleutel (kolom) weergegeven zijn.

#### 4.7. **Leningen en afschrijving**

Alle rentekosten die door de VvE betaald zijn aan de leningsverstrekker en de afschrijvingen (zoals opgenomen in de begroting) die de VvE heeft gedaan op de investeringen die de VvE gedaan heeft.

#### 4.8. **Niet gebudgetteerde kosten**

Dit zijn kosten die niet in de exploitatie begroting zijn opgenomen zoals:

- **Door te belasten kosten;** dit zijn kosten die de VvE heeft voorgeschoten maar één op één worden doorbelast aan een debiteur.
- **Schade verzekering;** dit zijn kosten die zijn geclaimd bij de verzekering van de VvE.
- **Incassokosten;** dit zijn kosten die niet verhaald kunnen worden op een debiteur tijdens een incassoprocedure.
- **Niet gebudgetteerde kosten;** kosten die niet onder de eerdergenoemde groepen vallen. Bij meerdere verdeelsleutels (kolommen) wordt deze post meerdere keren weergegeven.

#### 5. **Exploitatieopbrengsten**

Betreft een toelichting op de standaard posten, voor zover van toepassing. Eventuele specifieke posten van uw vereniging worden waar nodig toegelicht in de specifieke toelichting op de cijfers van uw vereniging.

##### 5.1. **Opgenomen in de begroting**

Voorschotbijdragen; het totaalbedrag dat aan voorschotbijdragen (servicekosten) in rekening is gebracht aan de eigenaren.

##### 5.2. **Rente**

Het totaalbedrag aan rente dat over het saldo op de spaarrekening van de VvE is ontvangen of negatieve rente die is betaald.

##### 5.3. **Niet gebudgetteerde opbrengsten**

Dit zijn opbrengsten die niet in de exploitatie begroting zijn opgenomen zoals:

- **Doorbeltkosten;** zie de toelichting onder punt 4.8. "Door te belasten kosten".
- **Uitkering(en) door de verzekering;** uitkering van de onder punt 4.8. genoemde geclaimde kosten. Afhankelijk van de polisvoorwaarden kan er een eigen risico worden ingehouden.
- **Incasso(vertrags)rente;** dit is rente die verhaald is op een debiteur tijdens een incassoprocedure.
- **Betalingsverschillen;** over het algemeen afrondingsverschillen.
- **Niet gebudgetteerde opbrengsten;** opbrengsten die niet onder de eerdergenoemde groepen vallen. Bij meerdere verdeelsleutels (kolommen) wordt deze post meerdere keren weergegeven.

#### 6. **Specificatie exploitatiekosten/opbrengsten**

Op deze pagina is per verdeelsleutel (kolom) het exploitatieresultaat te zien (alle opbrengsten van een betreffende verdeelsleutel (kolom) minus alle kosten van een betreffende verdeelsleutel (kolom)).

#### 7. **Overzicht exploitatieresultaat per eigenaar**

Als bijlage bij de jaarrekening treft u ook een overzicht aan waaruit blijkt, gespecificeerd per verdeelsleutel (kolom), wat het exploitatieresultaat per eigenaar is.

#### 8. **Overzicht gecombineerde balans en exploitatie rekening**

Dit is een overzicht uit de financiële administratie (Accountview) die de basis is voor de gehele jaarrekening.

Huisnr	B	Totaal (in €)	Kolom 1 # = 18 (in €)	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5	Kolom 6	Kolom 7	Kolom 8	Kolom 9
42	I	203,48	203,48								
42-I	I	203,48	203,48								
42-II	I	203,48	203,48								
44	I	203,48	203,48								
44-I	I	203,48	203,48								
44-II	I	203,48	203,48								
46	I	203,48	203,48								
46-I	I	203,48	203,48								
46-II	I	203,48	203,48								
48	I	203,48	203,48								
48-I	I	203,48	203,48								
48-II	I	203,48	203,48								
50	I	203,48	203,48								
50-I	I	203,48	203,48								
50-II	I	203,48	203,48								
52	I	203,48	203,48								
52-I	I	203,48	203,48								
52-II	I	203,48	203,48								
<b>Totaal:</b>		<b>3.662,64</b>	<b>3.662,64</b>								

Indien het totaalbedrag negatief is, dan ontvangt u dat bedrag terug. Is het totaalbedrag positief, dan dient het bedrag nog betaald te worden.

Rekening	Cb Omschrijving	Balans		Verlies & winst	
		Debet	Credit	Debet	Credit
01001	1. Investing toekomstbestendig wonen	204,935.97			
06001	1. Reservefonds		103,222.45		
06401	1. Lening o/g (SVn: 6.601.290)		204,935.97		
11051	NL15 RABO 0155 1862 05	1,425.82			
11052	NL79 RABO 3157 8223 81	93,219.32			
13100	Vooruit betaalde/gefactureerde bedragen	4,548.96			
13300	Te ontvangen rente	873.09			
16000	Crediteuren		270.17		
19100	Te betalen facturen		205.00		
19200	Te betalen kosten banken		32.26		
41150	✓ 1. Bestuurskosten			200.00	
41251	✓ 1. Opstalverzekering			3,105.27	
41252	✓ 1. Glasverzekering			342.30	
41253	✓ 1. W.A. verzekering			305.07	
41254	✓ 1. Bestuurdersaansprakelijkheid			276.38	
41256	✓ 1. Rechtsbijstandverzekering			374.36	
41300	✓ 1. Beheerovereenkomst			3,354.00	
41350	✓ 1. Lidmaatschap Vereniging Eigen Huis			66.67	
42100	✓ 1. Schoonmaak			1,560.52	
42151	✓ 1. Onvoorzien (o.a. incidentele kosten)			66.37	
43160	1. Kabelabonnement			2,489.88	
43500	✓ 1. Groenvoorziening			3,864.88	
44050	1. Elektra			267.64	
44100	1. Water			58.04	
46503	1. Rente over geldlening			12,474.99	
49001	1. Dotatie reservefonds			12,651.00	
49150	1. Bankkosten			381.61	
81001	1. Voorschotbijdragen				37,303.20
90050	1. Rente banken				873.09
	<b>Saldo verlies:</b>	305,003.16	308,665.85	41,838.98	38,176.29
		3,662.69			3,662.69
		308,665.85	308,665.85	41,838.98	41,838.98

**LRZ**

C\_Begroting

2026

Versie 2026v2 (PG)

Gb. nr.	Kolom 1 2 3 4 5 6 7 8 9	Omschrijving LRZ	Werkelijk	Werkelijk	Begroting	Begroting
			2025	C_2026	2025	C_2026
EXPLOITATIEKOSTEN:						
KOSTEN ALGEMEEN						
41050	■	1. Porti- en kopieerkosten				
41100	■	1. Vergaderkosten			40	40
41130	■	1. Kamer van Koophandel				
41150	■	1. Bestuurskosten			300	300
41251	■	1. Opstalverzekering			3.105	3.195
41252	■	1. Glasverzekering			342	355
41253	■	1. W.A. verzekering			305	310
41254	■	1. Bestuurdersaansprakelijkheid			276	280
41256	■	1. Rechtsbijstandverzekering			374	380
41300	■	1. Beheerovereenkomst			3.354	3.595
41350	■	1. Lidmaatschap Vereniging Eigen Huis			80	100
		- Totaal kosten algemeen			8.176	8.555
KOSTEN BANK						
49150	■	1. Bankkosten			400	400
		- Totaal kosten bank			400	400
KOSTEN DAGELIJKS ONDERHOUD						
42100	■	1. Schoonmaak			2.000	2.000
42151	■	1. Onvoorzien (o.a. incidentele kosten)			350	350
43500	■	1. Groenvoorziening			3.865	4.060
		- Totaal kosten dagelijks onderhoud			6.215	6.410
KOSTEN OVEREENKOMSTEN						
43160	■	1. Kabelabonnement			2.436	2.515
		- Totaal kosten overeenkomsten			2.436	2.515
KOSTEN NUTSVOORZIENINGEN						
44050	■	1. Elektra			250	325
44100	■	1. Water			65	65
		- Totaal kosten nutsvoorzieningen			315	390
RESERVERING PLANMATIGONDERHOUD						
49001	■	1. Dotatie reservefonds			12.651	8.000
		- Totaal reservering planmatigonderhoud			12.651	8.000
KOSTEN VERDUURZAMEN						
46502	■	1. Verduurzaming 2			2.700	
		- Totaal kosten verduurzamen			2.700	
KOSTEN LENING						
46503	■	1. SVn geldlening (aflossing+rente)			16.722	16.746
		- Totaal kosten lening			16.722	16.746

Gb. nr.	Kolom									Omschrijving	Werkelijk 2025	Werkelijk C_2026	Begroting 2025	Begroting C_2026
	1	2	3	4	5	6	7	8	9					
NIET GEBUDGETTEERDE KOSTEN														
46000	■										1. Door te belasten kosten			
46100	■										1. Schade verzekering			
46200	■										1. Incassokosten			
46301	■										1. Niet gebudgetteerde kosten			
											- Totaal kosten niet gebudgetteerd			
											- TOTAAL KOSTEN		49.615	43.016

Gb. nr.	Kolom	Omschrijving	Werkelijk	Werkelijk	Begroting	Begroting
	1 2 3 4 5 6 7 8 9	LRZ	2025	C_2026	2025	C_2026
EXPLOITATIEOPBRENGSTEN:						
OPBRENGSTEN						
80000	■	1. Voorschotbijdragen (afronding)				
81001	■	1. Voorschotbijdragen			40.003	37.898
82001	■	1. Opnamen uit reservefonds (tbv SVn)			9.162	
90050	■	1. Rente banken			450	450
+ Totaal opbrengsten					49.615	38.348
NIET GEBUDGETTEERDE OPBRENGSTEN						
80030	■	1. Doorbelaste kosten				
80050	■	1. Uitkeringen verzekering				
80091	■	1. Niet gebudgetteerde opbrengsten				
90075	■	1. Incasso(vertragings)rente				
90100	■	1. Betalingsverschillen				
+ Totaal niet gebudgetteerde opbrengsten						
+ TOTAAL OPBRENGSTEN					49.615	38.348
+ TOTAAL EXPLOITATIERESULTAAT						-4.668

Huisnr	B	Totaal per md (in €)	Kolom 1 # = 18 (in €)	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5	Kolom 6	Kolom 7	Kolom 8	Kolom 9	+/-
42	I	175,45	175,45									
42-I	I	175,45	175,45									
42-II	I	175,45	175,45									
44	I	175,45	175,45									
44-I	I	175,45	175,45									
44-II	I	175,45	175,45									
46	I	175,45	175,45									
46-I	I	175,45	175,45									
46-II	I	175,45	175,45									
48	I	175,45	175,45									
48-I	I	175,45	175,45									
48-II	I	175,45	175,45									
50	I	175,45	175,45									
50-I	I	175,45	175,45									
50-II	I	175,45	175,45									
52	I	175,45	175,45									
52-I	I	175,45	175,45									
52-II	I	175,45	175,45									
<b>Totaal:</b>		<b>3.158,10</b>	<b>3.158,10</b>									

<b>Legenda</b>			
Groep	Beschrijving	Breukdeel	Totaal bedrag per periode
<b>Kolom 1</b>	<b>Gemeenschappelijk</b>	<b># = 18</b>	<b>€ 3.158,10</b>
<b>Kolom 2</b>			
<b>Kolom 3</b>			
<b>Kolom 4</b>			
<b>Kolom 5</b>			
<b>Kolom 6</b>			
<b>Kolom 7</b>			
<b>Kolom 8</b>			
<b>Kolom 9</b>			
<b>+/-</b>	<b>Te gebruiken voor een correctie bedrag</b>		<b>€ 0,00</b>
<b>Totaal per md</b>	<b>Voorschotbijdragen per md</b>		<b>€ 3.158,10</b>

**HUISHOUELIJK REGLEMENT VAN DE  
VERENIGING VAN EIGENAARS  
LORENTZFLAT, VAN DER WAALSSTRAAT 42 - 52  
WAGENINGEN**

### Art.1

In dit huishoudelijk reglement:

- a. wordt onder Reglement verstaan het Reglement van Splitsing van Eigendom, behorende bij de Akte van Splitsing, verleden op 31 januari 1977, ten overstaan van notaris D.J. van Amerongen te Doorn;
- b. worden aan de daarin gebruikte begrippen de in artikel 1 van laatsgenoemd Reglement omschreven betekenissen toegekend;
- c. wordt onder de "Vereniging" verstaan de "Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw te Wageningen aan de Van der Waalsstraat 42 tot 52<sup>11</sup> (even nummers)" of met de verkorte naam "Vereniging van Eigenaars Lorentzflat".

### Art.2

Waar in de in artikel 1 genoemde Akte van Splitsing en het daarbij behorende Reglement wordt gesproken van "de administrateur" dient voor de toepassing van de desbetreffende bepalingen te worden gelezen "het Bestuur" of "een door het Bestuur aangewezen Bestuurslid".

### Art.3

Alle schaden en kosten, voortvloeiende uit het niet naleven van enige bepaling van het Reglement en/of het huishoudelijk reglement, zijn voor rekening van de in overtreding zijnde eigenaar en/of gebruiker, die verplicht is de ontstane schade of beschadiging zo spoedig mogelijk voor zijn rekening te doen herstellen. Indien de betrokken eigenaar en/of gebruiker na sommatie door of namens het Bestuur in gebreke blijft deze verplichting na te komen, is het Bestuur gemachtigd de herstelling voor diens rekening te doen uitvoeren, waarbij noch het Bestuur, noch de Vereniging enige aansprakelijkheid draagt voor de ontstane schade en/of het ontstane verlies.

### Art.4

Indien de in het voorgaande artikel bedoelde schade is teweeggebracht door een (of meer) gebruiker(s), die aan de in artikel 20 van het Reglement omschreven verplichting (nog) niet heeft (hebben) voldaan, is artikel 3 van toepassing op de eigenaar wiens privé-gedeelte aan de in overtreding zijnde bewoner(s) in gebruik is afgestaan, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 22 van het Reglement.

### Art.5

Behalve voor schaden c.q. kosten als bedoeld in artikel 3, is een eigenaar, die zijn privé-gedeelte geheel of gedeeltelijk aan een of meer andere in gebruik heeft gegeven, indien en voor zo lang aan de verplichting, bedoeld in artikel 20 van het Reglement, niet is voldaan, aansprakelijk voor de gedragingen van en de naleving van de in het Reglement en het huishoudelijk reglement vervatte bepalingen door de bewoner(s) van het door hem geheel of gedeeltelijk in gebruik gegeven privé-gedeelte, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 22 van het Reglement.

### Art.6

Overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 2 van het Reglement worden tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend:

- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkonconstructies, borstweringen, galerijen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, het trapenhuis en de hellingbanen, alsmede het hek- en traliwerk.
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen voor luchtafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de electriciteit- en telefoonleidingen en de gemeenschappelijke antenne.
- c. de grond, kadastraal behorend bij het flatgebouw.

Art.7

De gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken dienen tot gemeenschappelijk gebruik van alle eigenaars en gebruikers alsmede van hun gasten, met inachtneming van artikel 4 van het Reglement en de volgende bepalingen:

- a. De eigenaars en gebruikers alsmede hun gasten zullen er hunnerzijds toe bijdragen dat de gemeenschappelijke gedeelten niet worden verontreinigd.
- b. Het is niet toegestaan reclame- en/of andere aanplakbiljetten, aankondigingen en/of mededelingen in het trappenhuis, bij de toegang tot de berg ruimten of aan de buitenzijde van het gebouw op enigerlei wijze aan te brengen of te doen aanbrengen.
- c. Het in een gemeenschappelijk gedeelte voortbrengen van muziek en/of gebruiken van radio, bandrecorder, platenspeler of televisie is niet toegestaan.
- d. Het is eigenaars en/of gebruikers verboden het dak van het gebouw te betreden of anderen daartoe toestemming te verlenen.
- e1. Het plaatsen of doen plaatsen van kindervagens, motorrijwielen, bromfietsen en rijwielen is slechts toegestaan in het souterrain van het trappenhuis, mits de toegang tot de berg ruimten niet wordt belemmerd.
- e2. Het is niet toegestaan kindervagens, motorrijwielen, bromfietsen, rijwielen of andere voorwerpen voor de ingang van het trappenhuis en in de gemeenschappelijke gedeelten te plaatsen of te doen plaatsen, uitgezonderd hetgeen in lid e1 is bepaald.
- f. Het is verboden om motorvoertuigen, caravans en aanhangwagens op het bij het gebouw behorende terrein buiten de daarvoor bestemde parkeerruimte te plaatsen.  
Voor het parkeren en/of stallen van aanhangwagens, caravans en motorvoertuigen, die kennelijk niet worden bestemd om aan het verkeer deel te nemen mag bovendien slechts ruimte in beslag worden genomen na hiertoe van het Bestuur verkregen toestemming voor een door het Bestuur te bepalen tijdsduur.
- g. Van het bepaalde in lid b, c en d kan per geval alleen worden afgeweken na verkregen toestemming van het Bestuur.

Art.8

Het is niet toegestaan:

- a. kleden of dergelijke te kloppen op of buiten de borstweringen van galerijen en balkons;
- b. wasgoed, kledingstukken of beddegoed aan lijnen of op rekken te hangen aan de buitenzijde van de borstweringen;
- c. reclame- en/of aanplakbiljetten, ook die met politieke strekking, op de buitenzijde van de ramen of buitendeuren aan te brengen;
- d. bloembakken of andere voorwerpen aan de buitenzijde van de borstweringen te bevestigen of op te hangen;
- e. tussenschotten op de galerijen aan te brengen of te doen aanbrengen. Bij overtreding van deze bepaling is het Bestuur bevoegd de schotten te verwijderen of te doen verwijderen;
- f. andere zonneschermen of zonweringen aan de buitenzijde van de appartementen aan te brengen of te doen aanbrengen dan in een door de vergadering vast te stellen uitvoering, vorm en kleur;
- g. in de gemeenschappelijke ruimten of berging in het souterrain petroleum, benzine of soortgelijk licht brandbare of licht explosieve stoffen te gebruiken voor verwarmings-, kook- en verlichtingsdoeleinden of in voorraad te hebben;
- h. de berging in het souterrain te gebruiken als werkplaats, als woon- of als slaapruiimte;
- i. in of op de gemeenschappelijke gedeelten verkopeningen te houden of te doen houden;
- j. verbrandingsgassen van haarden op andere wijze dan via de aanwezige schoorsteenkanalen af te voeren of daarvoor ontluichtingskanalen te gebruiken.

#### Art.9

Het is zonder schriftelijke opgave aan het Bestuur niet toegestaan: het privé-gedeelte geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension.  
Hetgeen is vermeld in artikel 20 van het Reglement blijft onverminderd van kracht.

#### Art.10

Het is zonder schriftelijke toestemming van het Bestuur niet toegestaan:

- a. in de berging in het souterrain elektrische apparatuur te gebruiken zoals diepvriezers, lasapparaten en kachels;
- b. een beroep of bedrijf uit te oefenen in het privé-gedeelte.

#### Art.11

De eigenaars en/of gebruikers zijn verplicht zorg te dragen voor het schoonhouden van de trottoirs, galerijen, balkons en borstweringen, die het door hen bewoonde privé-gedeelte omgeven, alsmede van de buitenzijde van de voordeur en de ramen bij de galerijen en het balkon.

#### Art.12

De in de privé-gedeelten aanwezige ontluchtungskanalen mogen niet voor andere doeleinden worden gebezigd. Het aanbrengen van andere typen wasem- en afzuigkappen dan de typen zonder luchtafvoer is slechts toegestaan indien de luchtafvoer rechtstreeks, dus niet via de ontluchtungskanalen, naar buiten wordt afgevoerd.

#### Art.13

Uitsluitend het in de appartementen aanwezige aansluitingspunt op de centrale-antenne-installatie mag worden gebruikt voor de aansluiting van radio- en televisie-ontvangtoestellen. Daartoe dienen de juiste aansluitpluggen en coaxiale kabels te worden gebezigd.  
De eigenaar en/of gebruiker is aansprakelijk voor de schade, ontstaan aan de installatie door het gebruik van niet goed functionerende radio- en televisie-ontvangtoestellen en ondeugdelijke aansluitsnoeren.  
De Vereniging noch het Bestuur is aansprakelijk voor de kwaliteit van de ontvangst van de radio- en televisieprogramma's, doch zal een goede ontvangst zoveel mogelijk bevorderen.

#### Art.14

Bij het ingevolge van artikel 7 van het Reglement aanvragen van toestemming van de vergadering voor het aanbrengen van veranderingen in het gebouw moet(en) het tijdschema, de tekeningen en de door de daarvoor bevoegde instanties te verlenen bouwvergunning(en) ter vergadering worden overgelegd. Indien een eigenaar en/of gebruiker ingevolge artikel 7 van het Reglement toestemming van de vergadering heeft gevraagd en gekregen blijft de eigenaar en/of gebruiker aansprakelijk voor schaden die voortvloeien uit de veranderingen die in het gebouw zijn aangebracht.  
De eigenaar en/of gebruiker kan nimmer de aansprakelijkheid voor bovenvermelde schaden afwenden op het Bestuur of de Vereniging.

#### Art.15

Uit hoofde van het bepaalde in artikel 12 van het Reglement is het eigenaars en/of gebruikers niet toegestaan in het door hen bewoonde privé-gedeelte:

- a. vloerbedekking aan te brengen van harde, niet geluiddempende materialen, zoals parket of tegels, in andere vertrekken dan in de badkamer en/of douchecel, de keuken en het toilet indien dit onredelijke hinder zou kunnen opleveren aan andere eigenaars en/of gebruikers;
- b. de vloer onbedekt te laten;
- c. tussen 20.00 en 07.00 uur werkzaamheden te verrichten waarbij het gebruik van een elektrische boor, timmeren of zagen noodzakelijk is;
- d. petroleum, benzine of soortgelijke brandbare of lichtexplosieve stoffen in voorraad te hebben.

#### Art.16

Het houden van huisdieren is toegestaan, mits de betrokken eigenaar of verzorger van het dier zich houdt aan de volgende voorschriften:

- a. Honden dienen buiten de privé-gedeelten aangeliend te zijn en buiten het bij het flatgebouw behorende terrein te worden uitgelaten.
- b. Elke eigenaar of verzorger van huisdieren is verplicht de door zijn huisdier in enige gemeenschappelijke ruimte gedeponeerde uitwerpselen terstond zelf op te ruimen.
- c. Een huisdier mag in geen enkel opzicht last of hinder veroorzaken jegens mede-bewoners van het flatgebouw.

Indien het Bestuur bij herhaling schriftelijke klachten omtrent enig aan een eigenaar en/of gebruiker toebehorend dan wel bij een eigenaar en/of gebruiker verblijvend huisdier bereiken, is het Bestuur bevoegd, na voorafgaande waarschuwing, te vorderen, dat het betreffende dier blijvend wordt verwijderd.

#### Art.17

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Reglement is het verboden tussen 24.00 uur 's nachts en 07.00 uur 's morgens muziek en andere storende geluiden voort te brengen.

Overigens zijn eigenaars en/of gebruikers verplicht ook buiten deze uren het volume van de voortgebrachte muziek en andere storende geluiden zodanig te regelen en te beperken, dat die in andere privé-gedeelten niet hoorbaar zijn of slechts zodanig hoorbaar, dat het geluid voor de betrokken bewoners -- ter beoordeling van het Bestuur -- geen hinder oplevert.

#### Art.18

Ter bevordering van een rustig woongenot en ter voorkoming van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 12 van het Reglement, wordt de eigenaars en/of gebruikers verzocht:

- a. in de door hen bewoonde privé-gedeelten het gebruik van houten schoeisel of schoeisel met blok- of naaldhakken zoveel mogelijk te vermijden;
- b. zich op zondagen van boor-, timmer- en zaagwerkzaamheden te onthouden;
- c. bij te verwachten overlast van te voren de mede-bewoners in te lichten, onverminderd hetgeen in andere artikelen is bepaald.

#### Art.19

Door of vanwege het Bestuur zal worden zorggedragen voor de levering van de navolgende diensten:

- a. de stroomlevering in de gemeenschappelijke gedeelten als ook de stroomlevering voor de in het gebouw aanwezige gemeenschappelijke installaties;
- b. het onderhoud van het centrale-antenne-systeem en de algemene verlichtingsinstallaties;
- c. het schoonhouden van de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de trottoirs, galerijen, balkons en borstweringen;
- d. het onderhoud van de groenvoorzieningen;
- e. de waterlevering voor gemeenschappelijke doeleinden.





## **Vereniging van Eigenaars Lorentzflat, van der Waalsstraat 42 - 52**

### **Aanvulling Huishoudelijk Reglement**

Aanvulling op artikel 15:

Voor een harde vloer\* is toegestaan: een vloer met een isolerende ondervloer waarmee een geluidsreducerende verbetering gerealiseerd wordt van 10 dB. De beoordeling van de verbetering moet gebaseerd zijn op Nederlandse normen, en TNO gecertificeerd.

Deze aanvulling geldt niet voor de appartementen welke op de begane grond gelegen zijn, te weten de huisnummers: 42, 44, 46, 48, 50 en 52.

Deze aanvullende regel geldt vanaf 4 juni 2012 zodra men een vloer\* gaat vervangen.

\*in andere vertrekken dan in de badkamer/douchecel, keuken en toilet

Datum: 4 juni 2012

Deze aanvulling is opgemaakt nav de ALV van 26 april 2012 en met het advies van de NSG.



## **Vereniging van Eigenaars Lorentzflat, van der Waalsstraat 42 - 52**

### **Aanvulling Huishoudelijk Reglement**

#### Aanvulling op artikel 16:

Katten zijn niet toegestaan op de galerijen en in het trappenhuis.

Uitzondering hierop is de kat "Bart", behorend bij de eigenaren van appartement 52-2.

Zolang "Bart" hier woont mag hij op de galerij komen.

Als "Bart" (hier) er niet meer is, zullen de kattenluikjes in het trappenhuis dichtgemaakt worden.

Datum: 12 november 2016

Deze aanvulling is opgemaakt n.a.v. de ledenvergadering van 29 september 2016.



## Vereniging van Eigenaars Lorentzflat, van der Waalsstraat 42 - 52

### Aanvulling Huishoudelijk Reglement

Aanvulling op het Huishoudelijk Reglement:

#### Artikel 26

In artikel 17 en 18 van het Reglement van Splitsing van Eigendom worden de verplichte maandelijkse kosten voor de eigenaren toegelicht, de zgn. servicekosten.

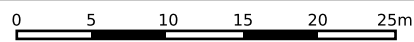
De servicekosten worden door het Bestuur (penningmeester) per automatische incasso aan het begin van elke maand van een door de appartements-eigenaar opgegeven rekening afgeschreven. Hierop is geen uitzondering mogelijk.


Eigenaren dienen er zorg voor te dragen dat er voldoende geld op deze rekening staat.

Deze aanvulling is goedgekeurd op de ALV van 24 april 2014.

Meerjarenbegroting (MJOP) VVE Lorentzflat - VVE Waalsstraat 42-52 te Wageningen

Baten	werkelijk 2025	begroting 2025	begroting 2026	begroting 2027	begroting 2028	begroting 2029	begroting 2030	begroting 2031	begroting 2032	begroting 2033	begroting 2034	begroting 2035	begroting 2036	begroting 2037	begroting 2038	begroting 2039	begroting 2040	begroting 2041	begroting 2042	begroting 2043	begroting 2044	begroting 2045	begroting 2046	begroting 2047	begroting 2048	begroting 2049	begroting 2050	begroting 2051	
Servicekosten (+jaarlijks 2%)	29743	29743	30338	30945	31564	32195	32839	33495	34165	34849	35546	36257	36982	37721	38476	39245	40030	40831	41647	42480	43330	44197	45080	45982	46902	47840	48797	49772	
bijdrage Svn lening (tot 2040)	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560	7560								
rente	873																												
eigen inleg	18000	18000	2626																										
subsidie RVO	5515		358																										
subsidie Wageningen	13.500																												
<b>Totaal Baten</b>	<b>75.191</b>	<b>55.303</b>	<b>40.524</b>	<b>38.505</b>	<b>39.124</b>	<b>39.755</b>	<b>40.399</b>	<b>41.055</b>	<b>41.725</b>	<b>42.409</b>	<b>43.106</b>	<b>43.817</b>	<b>44.542</b>	<b>45.281</b>	<b>46.036</b>	<b>46.805</b>	<b>40.030</b>	<b>40.831</b>	<b>41.647</b>	<b>42.480</b>	<b>43.330</b>	<b>44.197</b>	<b>45.080</b>	<b>45.982</b>	<b>46.902</b>	<b>47.840</b>	<b>48.797</b>	<b>49.772</b>	
<b>uitgaven vaste kosten</b>																													
verzekeringen	4403	4402	4491	4581	4672	4766	4861	4958	5058	5159	5262	5367	5475	5584	5696	5810	5926	6044	6165	6289	6414	6543	6673	6807	6943	7082	7224	7368	
elektra	268	250	273	279	284	290	296	302	308	314	320	327	333	340	347	354	361	368	375	383	390	398	406	414	423	431	440	448	
water	58	65	66	68	69	70	72	73	75	76	78	79	81	82	84	86	87	89	91	93	95	97	99	100	102	105	107	109	
kabel Ziggo	2490	2436	2540	2591	2642	2695	2749	2804	2860	2917	2976	3035	3096	3158	3221	3286	3351	3418	3487	3556	3627	3700	3774	3849	3926	4005	4085	4167	
tuin	3865	3865	3942	4021	4102	4184	4267	4353	4440	4528	4619	4711	4806	4902	5000	5100	5202	5306	5412	5520	5631	5743	5858	5975	6095	6217	6341	6468	
Ver. Eig. H./bankkosten	448	640	457	466	475	485	495	505	515	525	535	546	557	568	580	591	603	615	627	640	653	666	679	693	706	721	735	750	
schoonmaak+glas	1561	2000	1592	1624	1657	1690	1723	1758	1793	1829	1866	1903	1941	1980	2019	2060	2101	2143	2186	2229	2274	2320	2366	2413	2462	2511	2561	2612	
Intrema	3354	3354	3421	3490	3559	3630	3703	3777	3853	3930	4008	4089	4170	4254	4339	4426	4514	4604	4696	4790	4886	4984	5084	5185	5289	5395	5503	5613	
bestuur	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
klein onderhoud	66	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	357	364	371	379	386	394	402	
<b>uitgaven lening Svn</b>	<b>12475</b>	<b>16722</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>	<b>16747</b>													
uitgaven aannemer buiten lening			40000																										
<b>Totaal jaarlijkse kosten</b>	<b>29.188</b>	<b>34.284</b>	<b>74.080</b>	<b>34.416</b>	<b>34.758</b>	<b>35.107</b>	<b>35.464</b>	<b>35.827</b>	<b>36.197</b>	<b>36.575</b>	<b>36.961</b>	<b>37.354</b>	<b>37.755</b>	<b>38.165</b>	<b>38.582</b>	<b>39.008</b>	<b>22.695</b>	<b>23.138</b>	<b>23.590</b>	<b>24.050</b>	<b>24.520</b>	<b>25.007</b>	<b>25.503</b>	<b>26.009</b>	<b>26.525</b>	<b>27.052</b>	<b>27.589</b>	<b>28.136</b>	
<b>Over op de inkomsten</b>	<b>46.003</b>	<b>21.019</b>	<b>-33.556</b>	<b>4.089</b>	<b>4.365</b>	<b>4.647</b>	<b>4.935</b>	<b>5.229</b>	<b>5.528</b>	<b>5.833</b>	<b>6.145</b>	<b>6.462</b>	<b>6.786</b>	<b>7.117</b>	<b>7.454</b>	<b>7.798</b>	<b>17.335</b>	<b>17.693</b>	<b>18.058</b>	<b>18.430</b>	<b>18.810</b>	<b>19.190</b>	<b>19.578</b>	<b>19.973</b>	<b>20.377</b>	<b>20.788</b>	<b>21.208</b>	<b>21.636</b>	
<b>groot onderhoud</b>																													
onderhoud/check dak		1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	500	1000	1000
schoonmaak galerijen			1500			1530			1300			1325			1350			1375			1400	1000	500	1000	500	1000	500	1000	1.450
schilderwerk	3003	3000	6000		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500	500	2.000
beton				2000		2000			2000			2000			2000			2000			2000								
gevel	4392	1000			1000		1000		1000		1000		1000		1000		1000		1000		1000					1.000			
vervangen dak (van 2009)																			100000										
<b>Totale uitgaven groot onderhoud</b>	<b>7.395</b>	<b>5.000</b>	<b>8.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>4.530</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>4.300</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>4.325</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>4.350</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>103.375</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>4.400</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>4.425</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>4.450</b>	<b>1.000</b>	
Resultaat Boekjaar	38.608	16.019	-41.556	1.089	2.365	117	3.935	3.229	1.228	4.833	4.145	2.137	5.786	5.117	3.104	6.798	15.335	-85.682	17.058	16.430	14.410	18.190	17.578	15.548	19.377	18.788	16.758	20.636	
<b>voorzieningen per 31-12</b>	<b>94.645</b>	<b>94.645</b>	<b>53.089</b>	<b>54.178</b>	<b>56.543</b>	<b>56.660</b>	<b>60.596</b>	<b>63.824</b>	<b>65.052</b>	<b>69.885</b>	<b>74.030</b>	<b>76.167</b>	<b>81.953</b>	<b>87.070</b>	<b>90.174</b>	<b>96.971</b>	<b>112.306</b>	<b>26.624</b>	<b>43.682</b>	<b>60.112</b>	<b>74.522</b>	<b>92.712</b>	<b>110.289</b>	<b>125.837</b>	<b>145.214</b>	<b>164.002</b>	<b>180.760</b>	<b>201.396</b>	



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 B</p> <p>Perceel 8280</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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.

Ondergetekende, mr. Jan Smit, notaris te Wageningen, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om zeventien uur dertien minuten (17:13 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 66913CH

Heden, twee oktober tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Jan Smit, notaris te Wageningen:

1.

hierna te noemen: "verkoper";

en

2.

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op vier juli tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement op de begane grond, gelegen te 6706 JS WAGENINGEN, Van der Waalsstraat 50, kadastraal bekend gemeente WAGENINGEN, sectie B, complexaanduiding 8285, appartementsindex 4,**
- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging in de onderbouw, gelegen te WAGENINGEN, Van der Waalsstraat, kadastraal bekend gemeente WAGENINGEN, sectie B, complexaanduiding 8285, appartementsindex 34,**

hierna te noemen: "het Verkochte".

## **WOONPLAATSKEUZE**

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

## **EINDE KADASTERDEEL**

### NADERE OMSCHRIJVING REGISTERGOED

De hiervoor omschreven appartementsrechten tezamen uitmakende het één/achttiende (1/18<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met onder- en omliggende grond en verder aanbehoren - welk gebouw omvat achttien flatwoningen, achttien bergingen, alsmede gangen, trappenhuisen en andere voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten en dienstruimten -, staande en gelegen te Wageningen aan de Van der Waalsstraat 42 tot en met 52 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Wageningen, sectie B, nummers 8279 en 8280, totaal groot drie en twintig are vijftig centiare (23 a 50 ca).

Het verkochte wordt verder in deze akte genoemd: 'het registergoed'.

### GEBRUIK REGISTERGOED

Het registergoed bezit de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik als woning nodig zijn.

De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn.

### WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING VAN HET REGISTERGOED DOOR DE VERKOPER

Het registergoed is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op drie en twintig mei tweeduizend veertien in deel 64376 nummer 86 van een afschrift van een akte van levering, bevattende kwitantie voor de betaling van de koopsom, welke akte op drie en twintig mei tweeduizend veertien is verleden voor mij, notaris.

### VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De zakelijke belastingen zijn tussen partijen verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

### KWITANTIE, UITBETALING KOOPSOM

#### **Kwitantie:**

De koper heeft de gemelde koopsom voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De verkoper verleent de koper hierbij kwitantie voor de betaling van de koopsom en de verrekening van voormelde lasten.

#### **Uitbetaling koopsom:**

De verkoper heeft ermee ingestemd, zulks blijkende uit artikel 3 van voormelde aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, dat de koopsom onder berusting van mij, notaris, verbonden aan het kantoor van Smit & Moormann notariaat blijft, totdat zeker is dat het registergoed vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen geleverd wordt.

### BEPALINGEN EN BEDINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1.

**Kosten en belastingen:**

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de notariële kosten en het kadastraal tarief wegens juridische levering van het registergoed (de zogenaamde 'kosten koper'), zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.

**Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat:**

- a. Het registergoed wordt aan de koper in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.  
Ten aanzien van bestaande (bijzondere) rechten en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar het hierna, onder het hoofdstuk 'BESTAANDE (BEPERKTE/ZAKELIJKE) RECHTEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN', in deze akte gestelde.
- b. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- c. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken), vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.

Artikel 3.

**Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico:**

De verkoper is verplicht het registergoed op heden (terstond na ondertekening van de onderhavige akte) in feitelijke macht en het bezit van de koper over te dragen.

Vanaf dat tijdstip komen de baten van het registergoed de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico hiervan.

Artikel 4.

**Aandeel reservefondsen:**

Het aandeel van de verkoper in reserve- en/of onderhoudsfondsen, eigendom van of staande ten name van de vereniging van eigenaars van het gebouw waarvan het registergoed deel uitmaakt, is in de koop begrepen. Van de omvang van het reservefonds blijkt uit de aan deze akte gehechte, door het bestuur van na te noemen vereniging van eigenaars afgegeven, verklaring.

Artikel 5.

**Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken:**

- a. De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven.
- b. De verkoper is verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.
- c. Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het registergoed toegebrachte schade, gaan over op de koper, zonder dat de verkoper tot vrijwaring is gehouden.  
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in

artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.

De verkoper is tevens verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en heeft de koper gemachtigd, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 6.

**Verklaringen van de verkoper:**

De verkoper verklaart:

- a. dat hij in staat voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het registergoed;
- b. dat voor hem geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- c. dat op het registergoed de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan en dat hij zich verbindt de aanslagen, voorzover deze over het lopende jaar en/of voorafgaande jaren nog niet zijn opgelegd en/of voldaan, te voldoen;
- d. dat hij er voor in staat dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- e. dat aan hem betreffende het registergoed geen aanwijzing dan wel procedure tot aanwijzing bekend is:
  1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 dat aan hem niet bekend is dat betreffende het registergoed gelegen is binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure tot aanwijzing loopt:
  1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
  2. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- f. dat het registergoed niet is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- g. dat het hem niet bekend is of het onderhavige overgedragen appartementsrecht en/of het gebouw met erf en grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot verplichting tot schoning van het appartementsrecht en/of het gebouw met erf en grond, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- h. dat het hem niet bekend is of ten aanzien van het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- i. dat het hem niet bekend is of er een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig is.

Artikel 7.

**Asbest:**

Ten aanzien van een bijzondere bepaling met betrekking tot asbest, wordt ten deze verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: "6.4.3. Aan koper is bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

#### 6.4.3.1. Asbestclausule

*In de onroerende zaak kunnen asbest houdende 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."*

#### **Bijzondere bepalingen:**

Ten aanzien van enkele bijzondere bepalingen met betrekking tot het registergoed, wordt ten deze verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

##### "6.1.1. Ouderdomsclausule

*Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerend 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."*

Enzovoort

##### "6.4.1.1. Verontreinigingsclausule

*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."*

Artikel 8.

#### **Opstalverzekering:**

De koper is verplicht deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

Artikel 9.

#### **Servicekosten:**

- b. Alle heffingen ten aanzien van het registergoed die voortvloeien uit na te melden akte van splitsing en/of het daarin van toepassing verklaarde reglement, komen met ingang van heden voor rekening van de koper. De hier bedoelde lopende heffingen zijn tussen partijen naar rato verrekend.
- c. Aan de akte is een door het bestuur van na te noemen vereniging van eigenaars afgegeven verklaring gehecht vermeldende het bedrag hetwelk de verkoper tot heden aan de vereniging van eigenaars verschuldigd is. De koper is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot dit bedrag, bedragende nihil.

Artikel 10.

#### **Financiën vereniging van eigenaars:**

- a. De verkoper staat er voor in dat na te noemen vereniging van eigenaars tot op heden geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en

belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

- b. De verkoper staat er voor in dat na te noemen vereniging van eigenaars tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaaring van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is de verkoper niets bekend.

Artikel 11.

**Verklaringen verkoper:**

De enkele verklaring dat de verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor de koper of de verkoper.

Artikel 12.

**Energie label:**

Uit de openbare registers blijkt dat van het registergoed een energie label is afgegeven. Verkoper beschikt niet (meer) over dit energie label. Verkoper is ervan op de hoogte dat het ter beschikking stellen van een energie label wettelijk verplicht is en aanvaardt alle gevolgen die uit de afwezigheid van het energie label voortvloeien. Koper stemt ermee in dat verkoper geen energie label ter beschikking stelt.

Artikel 13.

**Van toepassing verklaring voorafgaande overeenkomsten:**

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

REGLEMENT VAN SPLITSING

De koper is gebonden aan het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op een en dertig januari negentienhonderd zeven en zeventig verleden voor D.J. van Amerongen, destijds notaris te Doorn, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore, destijds te Arnhem, in register hypotheek 4, op vier februari daarna in deel 4731 nummer 26, in welke laatstgemelde akte van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing van de Koninklijke Notariële

Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welk modelreglement een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore, destijds te Arnhem, in register hypotheek 4, op één maart daarna in deel 3950 nummer 29.

De koper heeft van bedoelde akte van splitsing en van het reglement van splitsing kennisgenomen en verbindt zich, voor zoveel nodig, tot naleving van al het daarin gestelde.

LIDMAATSCHAP VERENIGING VAN EIGENAARS

De koper is ermee bekend dat hij als eigenaar van het registergoed van rechtswege lid is van de vereniging: "**Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw te Wageningen aan de Van der Waalsstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers)**", gevestigd te Wageningen.

BESTAANDE (BEPERKTE/ZAKELIJKE) RECHTEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten aanzien van bestaande beperkte zakelijke rechten en/of bijzondere bepalingen wordt ten deze verwezen naar voormelde akte van levering waarbij de verkoper het registergoed in eigendom verkreeg, welke akte op drie en twintig mei tweeduizend veertien is verleden en waarin het navolgende woordelijk voorkomt:

BEGIN CITAAT:

"BESTAANDE (BEPERKTE/ZAKELIJKE) RECHTEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten aanzien van bestaande beperkte zakelijke rechten en/of bijzondere bepalingen wordt ten deze verwezen naar voormelde akte van levering waarbij de verkoper het registergoed in eigendom verkreeg, welke akte op een november tweeduizend een is verleden en waarin het navolgende woordelijk voorkomt:

**BEGIN CITAAT:**

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve bedingen wordt verwezen naar gemelde akte van splitsing op één en dertig januari negentienhonderd zeven en zeventig verleden voor genoemde notaris van Amerongen, waarin ondermeer voorkomt: B. Op het flatgebouw Van der Waalsstraat 30, 32, 34, 36, 38 en 40 te Wageningen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie B nummers 8278 en 8283, thans complex-aanduiding 8286 A 1 tot en met 36, staat een centrale antenne voor radio- en televisie-ontvangst, door de bewoners van alle op die centrale antenne-inrichting aangesloten woningen, te weten de bewoners van evenbedoeld flatgebouw, alsmede de bewoners van de flatgebouwen Van der Waalsstraat 18, 20, 22, 24, 26 en 28 te Wageningen en Van der Waalsstraat 42, 44, 46, 48, 50 en 52 te Wageningen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend: respectievelijk gemeente Wageningen sectie B nummer 8284, thans complex-aanduiding 8287 A 1 tot en met 36 en gemeente Wageningen, sectie B nummers 8279 en 8280, thans complex-aanduiding 8285 A 42 tot en met 52, al welke onroerende goederen eigendom zijn van de voornoemde lastgeefster.

Ten behoeve van de aansluiting op de centrale antenne-inrichting zijn in en aan de woningen met bijbehorende grond, kabels, leidingen en andere apparatuur gelegd en/of bevestigd.

In verband met de splitsing in appartementen van vorenbedoelde flatgebouwen wordt omtrent het hiervoor in dit artikel B bepaalde het volgende vastgesteld:

1. Alle eigenaren van de hiervoren vermelde woningen zullen zich moeten verbinden over en weer jegens elkander tot het hebben en houden in en/of aan de hun toebehorende percelen van bedoelde centrale antenne en de daartoe behorende kabels en leidingen en andere apparatuur.

De eigenaren zullen moeten gedogen de controle-, onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden aan de tot de antenne-inrichting behorende kabels, leidingen en installaties en verbinden zich jegens elkander alles na te laten wat het regelmatig functioneren van de antenne-inrichting zou kunnen verhinderen of belemmeren en geen andere antennes voor het ontvangen van radio- en televisieprogramma's te zullen plaatsen, noch meer aansluitingen in hun woningen te laten aanbrengen dan die, welke zijn aangebracht bij de oplevering van de centrale antenne-inrichting.

2. Van alle op de centrale antenne-inrichting aangesloten woningen zullen de eigenaren naar evenredigheid van het aantal hunner woningen jaarlijks in de maand januari, voor het eerst in januari van het jaar negentienhonderd acht en zeventig, een telkenjare door hen vast te stellen bedrag in een gemeenschappelijk fonds storten.

Dit fonds wordt beheerd door drie door de eigenaren van de hiervoor genoemde woningen bij meerderheidsbesluit aan te wijzen personen, die telkenjare het te storten bedrag bepalen en aan de eigenaren van de aan gemelde antenne-inrichting aangesloten woningen in de maand januari van ieder jaar rekening en verantwoording afleggen.

Uit dit fonds zullen de kosten van energieverbruik, verzekering, reparatie, onderhoud en vervanging van gemelde antenne-inrichting worden voldaan, en de kosten of vergoedingen voor herstel van bij reparatie of vernieuwing aan de eigendommen van derden toegebrachte schade, alsmede de kosten van het beheer van dit fonds.

De gelden van het fonds dienen op een door de beheerders van het fonds ten name van

*het fonds te openen bankrekening te worden gestort.*

*De bijdrage voor het jaar negentienhonderd acht en zeventig en de datum, waarop deze moet zijn betaald, zal door vorengenoemde drie personen nader worden vastgesteld.*

*3. Indien tengevolge van de technische ontwikkeling op het gebied van de televisie- en radio-ontvangst het door de meerderheid van de eigenaren der op gemelde inrichting aangesloten inrichting aangesloten woningen gewenst wordt geacht nieuwe voorzieningen in het systeem te laten aanbrengen, zullen alle eigenaren naar evenredigheid van het aantal hunner woningen in de daarop vallende kosten moeten bijdragen.*

*4. Nieuwe voorzieningen zullen slechts mogen worden aangebracht indien de daartoe benodigde gelden aanwezig zijn.*

*Indien een der eigenaren van de hiervoor gemelde woningen zijn verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, niet nakomt of overtreedt, verbeurt hij - zonder voorafgaande ingebrekestelling - ten behoeve van de overige eigenaren gezamenlijk een dadelijk opeisbare boete van vijfhonderd gulden (f. 500,-), te storten in het sub 2 bedoelde fonds, onverminderd zijn gehoudenheid tot nakoming van zijn verplichtingen.*

*5. De eigenaren en hun rechtsopvolgers in de eigendom zijn verplicht ingeval van vervreemding van hun woning die verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, aan hun rechtsopvolgers in de eigendom op te leggen en te dien einde in elke akte van overdracht of toedeling betreffende dit onroerend goed het sub 1 tot en met 5 bepaalde van deze akte op te nemen, ervoor zorg te dragen dat alsdan die bepalingen als kettingbeding ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren worden bedongen en aangenomen, bij overtreding waarvan een onmiddellijk opeisbare boete van tweeduizend gulden (f. 2.000,-) aan de eigenaren van de hiervoor bedoelde woningen gezamenlijk verschuldigd is en welke boete dient te worden gestort in het sub 2 bedoelde fonds.*

*Indien en voorzover een eigenaar van een of meer van de voormelde woningen bij vervreemding daarvan aan zijn verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende heeft voldaan, is het niet meer aansprakelijk voor nadien ontstane verplichtingen te dezer zake."*  
EINDE CITAAT.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk al hetgeen voortvloeit uit het hiervoor aangehaalde. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

#### ONTBINDENDE- OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de verkoper, noch de koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### VOLMAGT AFSTANDDOENING HYPOTHEEK

De verschenen personen geven hierbij onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers van het kantoor van mij, notaris, verbonden aan het kantoor van Smit & Moormann notariaat, speciaal om voor en namens hen het door de desbetreffende hypotheekhouder(s) gedane aanbod tot afstanddoening van diens/hun beperkte recht op het registergoed voor en namens partijen te aanvaarden, de te dier zake vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de Openbare Registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) te dier zake nodig of gewenst zal/zullen

achten.

#### WOONPLAATSKEUZE

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

SLOTVERKLARING De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. Ook is gewezen op de gevolgen die voor (een van de) partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Wageningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om zeventien uur dertien minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 03-10-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 71650 nummer 78.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

818555C5761AE1B21AEBB07D1CBCBDFDDF0916F toebehoort aan Jan Smit.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.



=====

E VAN SPLITSING.

=====

Heden, de een en dertigste januari negentienhonderd zeven en zeventig -----  
 verscheen voor mij, Dirk Jacobus van Amerongen, --  
 notaris ter standplaats Doorn: -----  
 De Heer Hendrik Willem Ipenburg, notarieel-medewerker, wonende te Doorn, -----  
 ten deze handelende als schriftelijk lasthebber --  
 van Mevrouw GOVERDINA CECILIA VAN OS, particuliere, geboren op twee en twintig april achttienhonderd zeven en negentig, weduwe van de Heer Pieter Marinus van Dam, wonende te Zeist, Flat Nieuw Beerschoten B 11, Laan van Rijnwijk 1. -----  
 De comparant, handelende als gemeld, verklaarde: --  
 ---dat zijn lastgeefster eigenaresse is van een --  
 flatgebouw, bestaande uit achttien flatwoningen en achttien bergingen, alsmede gangen, trappenhuisen en andere voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten en dienstruimten, ondergrond en erf, staande en gelegen te Wageningen aan de Van der Waalsstraat, plaatselijk gemerkt ~~van der Waalsstraat 42 tot en met 52~~ (even nummers), -----  
 thans kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B, nummers 8279 en 8280, samen groot drie en twintig aren en vijftig centiare; -----  
 ---dat dit onroerend goed door genoemde lastgeefster in eigendom is verkregen blijkens een akte --  
 van scheiding, houdende kwijting der deelgenoten, zestien november negentienhonderd zes en zeventig verleden voor mij, notaris, bij uittreksel overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op zeventien november negentienhonderd zes en zeventig in deel 4650 nummer 10; -----  
 ---dat genoemde lastgeefster wenst over te gaan --  
 tot de splitsing van de eigendom van voorschreven onroerend goed in zes en dertig appartementsrechten (te weten achttien flatwoningen en achttien bergingen) in de zin van artikel 875 a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875 e sub d van voormeld --  
 Wetboek; -----  
 ---dat evenbedoelde zes en dertig appartementen --  
 elk zijn uitgelegd in een plan van woonlagen en --  
 bergingen en welk plan bestaat uit één tekening, welke tekening aan deze akte is gehecht en welk --  
 plan is goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te Arnhem op veertien januari negentienhonderd zeven en zeventig, op welk plan de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het recht op --  
 uitsluitend gebruik in een appartementsrecht is --  
 begrepen, duidelijk zijn aangegeven en voorzien --



van een arabisch cijfer; -----  
 ---dat het gebouw met ondergrond zal omvatten de  
 navolgende appartementsrechten: -----

1. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
 heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
 ning, gelegen op de begane grond van het gebouw  
 plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waal-  
 straat nummer 52, kadastraal bekend gemeente --  
 Wageningen sectie B nummer 8285 A 1. -----
2. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
 heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
 ning, gelegen op de begane grond van het gebouw  
 plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waal-  
 straat nummer 50, kadastraal bekend gemeente --  
 Wageningen sectie B nummer 8285 A 4. -----
3. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
 heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
 ning, gelegen op de begane grond van het gebouw  
 plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waal-  
 straat nummer 48, kadastraal bekend gemeente --  
 Wageningen sectie B nummer 8285 A 7. -----
4. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
 heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
 ning, gelegen op de begane grond van het gebouw  
 plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waal-  
 straat nummer 46, kadastraal bekend gemeente --  
 Wageningen sectie B nummer 8285 A 10. -----
5. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
 heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
 ning, gelegen op de bel-etage van het gebouw --  
 plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waal-  
 straat nummer 44, kadastraal bekend gemeente --  
 Wageningen sectie B nummer 8285 A 13. -----
6. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
 heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
 ning, gelegen op de bel-etage van het gebouw --  
 plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waal-  
 straat nummer 42, kadastraal bekend gemeente --  
 Wageningen sectie B nummer 8285 A 16. -----
7. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
 heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
 ning, gelegen op de eerste verdieping van het --  
 gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van --  
 der Waalstraat nummer 52 I, kadastraal bekend  
 gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 2. ---
8. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
 heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
 ning, gelegen op de eerste verdieping van het  
 gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van --  
 der Waalstraat nummer 50 I, kadastraal bekend



- gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 5.--
9. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van -- der Waalstraat nummer 48 I, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 8.
  10. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummer 46 I, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 11.
  11. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van -- der Waalstraat nummer 44 I, kadastraal bekend -- gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 14.
  12. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van -- der Waalstraat nummer 42 I, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 17.
  13. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van -- der Waalstraat nummer 52 II, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 3.
  14. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van -- der Waalstraat nummer 50 II, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 6.
  15. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van -- der Waalstraat nummer 48 II, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 9.
  16. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummer 46 II, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 12.
  17. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-



- heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
ning, gelegen op de tweede verdieping van het  
gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van --  
der Waalstraat nummer 44 II, kadastraal bekend  
gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 15.
18. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de flatwo-  
ning, gelegen op de tweede verdieping van het  
gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van --  
der Waalstraat nummer 42 II, kadastraal bekend  
gemeente Wageningen sectie B nummer 8285 A 18.
19. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ----  
8285 A 19. -----
20. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ----  
8285 A 20. -----
21. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ----  
8285 A 21. -----
22. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---  
8285 A 22. -----
23. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ----  
8285 A 23. -----
24. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-



- mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---- 8285 A 24. -----
25. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---- 8285 A 25. -----
26. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer --- 8285 A 26. -----
27. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer --- 8285 A 27. -----
28. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---- 8285 A 28. -----
29. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---- 8285 A 29. -----
30. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---- 8285 A 30. -----
31. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk bekend te Wageningen, van der Waalstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal



- bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---  
8285 A 31. -----
32. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---  
8285 A 32. -----
33. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---  
8285 A 33. -----
34. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---  
8285 A 34. -----
35. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---  
8285 A 35. -----
36. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegd-  
heid tot het uitsluitend gebruik van de berging  
gelegen in de kelder van het gebouw plaatselijk  
bekend te Wageningen, van der Waalstraat num-  
mers 42 tot en met 52 (even nummers), kadastraal  
bekend gemeente Wageningen sectie B nummer ---  
8285 A 36. -----

al welke appartementsrechten aan de lastgeefster  
Mevrouw van Dam-van Os voornoemd, in eigendom toe-  
behoren. -----

Waar hiervoor gesproken wordt over "van der Waal-  
straat" moet daarvoor gelezen worden "Van der Waals-  
straat". -----

Alsnu verklaarde de comparant, handelende als ge-  
meld, over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en  
deze op de voet alsvoren tot stand te brengen en  
tot vaststelling van een Reglement, als bedoeld in  
artikel 875 e sub d van het Burgerlijk Wetboek. --  
Als reglement zal gelden, voor zover in deze akte  
niet anders is bepaald, het Reglement van de Ko-  
ninklijke Broederschap van Notarissen in Nederland,



vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor -- notaris meester J. Schrijner te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op een maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 3950 nummer 29. -----

A. De comparant, handelende als gemeld, verklaarde dat hij met betrekking tot na te melden artikelen van vorenbedoeld Reglement voorts nog het volgende heeft vastgesteld respectievelijk gewijzigd of aangevuld: -----

Artikel 9 lid 2: -----

Wanneer het privé-gedeelte betrekking heeft op een woning of berging is deze bestemd voor particulier woongebouw respectievelijk particuliere berging door de tot gebruik gerechtigden met hun eventuele gezin. -----

Artikel 18 lid 2. -----

De datum van wanneer af voorschotbijdragen aan de administrateur moeten worden overgemaakt, is (indien een reservefonds wordt gevormd) één maart -- negentienhonderd zeven en zeventig. -----

Het in dit artikel bedoelde reservefonds zal eerst worden gevormd als de vergadering van eigenaars -- daartoe besluit. -----

Het percentage of het bedrag, dat jaarlijks kan worden bestemd voor het eventuele reservefonds zal in afwijking van het daarover bepaalde in het model-reglement telkenjare worden vastgesteld in de vergadering aan de hand van de daarvoor geldende gebruikelijke maatstaven. -----

Artikel 18 lid 3: -----

Het boekjaar loopt van een januari tot en met een en dertig december. Het eerste boekjaar vangt aan op een februari negentienhonderd zeven en zeventig en eindigt op een en dertig december negentienhonderd zeven en zeventig. -----

Artikel 18: -----

Toegevoegd wordt een nieuw lid - lid 7 - luidende: Ter vaststelling van het door iedere eigenaar te dragen aandeel in de schulden en kosten worden één woning en één berging van een eigenaar samen als één eenheid beschouwd. -----

Artikel 20. -----

Lid 3 vervalt en wordt gewijzigd in: "De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die -- eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw." -----



Voorts wordt toegevoegd een nieuw lid - lid 5 -, luidende: -----

Het hiervoor in dit artikel bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een gebruiker: -----

- a. die ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, als hiervoor bedoeld, reeds een privé-gedeelte in gebruik heeft, of -----
- b. aan wie door de lastgeefster, Mevrouw van Dam-van Os voornoemd, een privé-gedeelte in gebruik is of wordt gegeven. -----

Artikel 21. -----

Toegevoegd wordt een nieuw lid - lid 3 -, luidende: Het bepaalde in artikel 20 lid 5 is van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 22. -----

Toegevoegd wordt een nieuw lid - lid 3 -, luidende: Het bepaalde in artikel 20 lid 5 is van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 23, lid 1. -----

Elke eigenaar van één woning en één berging is in de gemeenschap gerechtigd, totaal voor één/achttiende gedeelte. -----

Artikel 26, lid 4. -----

Het in dit lid bedoelde minimumbedrag bedraagt tweeduizend vijfhonderd gulden (f.2.500,--). -----

Artikel 27 lid 2. -----

De boete bedraagt tweehonderd gulden (f.200,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. -----

Artikel 28. -----

Toegevoegd wordt een nieuw lid - lid 4 -, luidende: De eigenaar van één woning en één berging heeft totaal één stem. -----

Artikel 29 lid 1. -----

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek. -----

Artikel 29 lid 2: -----

De vereniging is genaamd: "Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw te Wageningen aan de Van der Waalsstraat nummers 42 tot en met 52 (even nummers). -----

De vereniging is gevestigd te Wageningen. -----

Artikel 31 lid 1. -----

De woorden "Er wordt een reservefonds gevormd" worden vervangen door: "Er kan een reservefonds worden gevormd." -----

Artikel 32 lid 3. -----

Eigenaars die om een bijzondere vergadering verzoeken moeten tenminste gezamenlijk één/vijfde van



het maximum aantal stemmen kunnen uitbrengen. ----  
 Artikel 32 lid 5. -----

Voor de eerste maal wordt tot voorzitter benoemd:  
 Mevrouw van Dam-van Os voornoemd. -----

Artikel 33 lid 3. -----

Het maximum aantal in de vergadering van eigenaars  
 uit te brengen stemmen bedraagt achttien en wel --  
 voor elke eigenaar van één woning en één berging  
 totaal één stem. -----

Artikel 37 lid 2. -----

Het maximum bedrag waartoe de administrateur on-  
 derhoudswerkzaamheden kan opdragen, zonder machti-  
 ging van de vergadering, is tweeduizend gulden ---  
 (f.2.000,--). -----

Artikel 37 lid 5. -----

Het maximum bedrag, waarvoor geen gekwalificeerde  
 meerderheid nodig is bedraagt vijfduizend gulden  
 (f.5.000,--). -----

Artikel 40 leden 4 en 5. -----

Het maximum bedrag, waarvoor geen machtiging is --  
 vereist is vijfhonderd gulden (f.500,--). -----

Artikel 40 lid 1. -----

Toegevoegd wordt: -----

De vergadering kan besluiten het financiële beheer  
 van de administrateur - waaronder dient te worden  
 verstaan het inkasseren van alle ontvangsten en  
 het doen van alle uitgaven, het voeren van de boek-  
 houding in de meest uitgebreide zin en het ver-  
 strekken van de nodige specificaties en opgaven --  
 aan de eigenaars en de administrateur, zoals een  
 en ander nader zal worden geregeld in de desbe-  
 treffende overeenkomst - te doen uitvoeren door --  
 een door haar aan te wijzen persoon en tegen een  
 door haar te bepalen vergoeding. -----

Artikel 40. -----

Toegevoegd wordt een nieuw lid - lid 7 -, luidende:  
 In afwijking van het hiervoor in lid 1 van dit ar-  
 tikel bepaalde wordt voor de eerste maal, met in-  
 gang van de dag waarop de lastgeefster, Mevrouw --  
 van Dam-van Os voornoemd, een haar toebehorend --  
 appartementsrecht aan een derde in eigendom over-  
 draagt, tot administrateur benoemd de Heer Pieter  
 Houweling, makelaar, wonende te Bennekom, van Hof-  
 fenlaan 16, en wordt laatstgenoemde met ingang van  
 diezelfde datum tevens belast met het voeren van  
 het financiële beheer van de administratie, als be-  
 doeld in lid 1 van dit artikel, zulks tegen een --  
 met deze nader overeen te komen vergoeding. -----  
 In een mede op hegen voor mij, notaris, verleden ak-  
 te, waarbij het flatgebouw Van der Waalsstraat 30  
 tot en met 40 (even nummers) te Wageningen wordt --



gesplitst in appartementsrechten, komt voorts het volgende woordelijk voor: -----

"B. Op het flatgebouw Van der Waals-  
straat 30, 32, 34, 36, 38 en 40 te Wageningen, ten  
tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente  
Wageningen, sectie B. nummers 8278 en 8283, thans --  
complex-aanduiding 8286 A 1 tot en met 36, staat --  
een centrale antenne voor radio- en televisie-ont-  
vangst, door de bewoners van alle op die centrale  
antenne-inrichting aangesloten woningen, te weten  
de bewoners van evenbedoeld flatgebouw, alsmede --  
de bewoners van de flatgebouwen Van der Waalsstraat  
18, 20, 22, 24, 26 en 28 te Wageningen en Van der  
Waalstraat 42, 44, 46, 48, 50 en 52 te Wageningen,  
ten tijde van de splitsing kadastraal bekend: res-  
pectievelijk gemeente Wageningen sectie B nummer  
8284, thans complex-aanduiding 8287 A 1 tot en met  
36 en gemeente Wageningen sectie B nummers 8279 en  
8280, thans complex-aanduiding 8285 A 1 tot en met  
36, al welke onroerende goederen eigendom zijn van  
de voornoemde lastgeefster. -----

Ten behoeve van de aansluiting op de centrale an-  
tenne-inrichting zijn in en aan de woningen met --  
bijbehorende grond, kabels, leidingen en andere ap-  
paratuur gelegd en/of bevestigd. -----  
In verband met de splitsing in appartements van  
vorenbedoelde flatgebouwen wordt omtrent het hier-  
voor in dit artikel B bepaalde het volgende vast-  
gesteld: -----

1. Alle eigenaren van de hiervoren vermelde wonin-  
gen zullen zich moeten verbinden over en weer je-  
gens elkander tot het hebben en houden in en/of --  
aan de hun toebehorende percelen van bedoelde cen-  
trale antenne en de daartoe behorende kabels en  
leidingen en andere apparatuur. -----  
De eigenaren zullen moeten gedogen de contrôle-,  
onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden aan de ---  
tot de antenne-inrichting behorende kabels, leidin-  
gen en installaties en verbinden zich jegens elkan-  
der alles na te laten wat het regelmatig functio-  
neren van de antenne-inrichting zou kunnen verhin-  
deren of belemmeren en geen andere antennes voor  
het ontvangen van radio- en televisieprogramma's  
te zullen plaatsen, noch meer aansluitingen in hun  
woningen te laten aanbrengen dan die, welke zijn  
aangebracht bij de oplevering van de centrale an-  
tenne-inrichting. -----
2. Van alle op de antenne-inrichting aangesloten  
woningen zullen de eigenaren naar evenredigheid  
van het aantal hunner woningen jaarlijks in de ---



maand januari, voor het eerst in januari van het jaar negentienhonderd acht en zeventig, een telkenjare door hen vast te stellen bedrag in een gemeenschappelijk fonds storten. -----  
Dit fonds wordt beheerd door drie door de eigenaren van de hiervoor genoemde woningen bij meerderheidsbesluit aan te wijzen personen, die telkenjare het te storten bedrag bepalen en aan de eigenaren van de aan gemelde antenne-inrichting aangesloten woningen in de maand januari van ieder jaar rekening en verantwoording afleggen. Uit dit fonds zullen de kosten van energieverbruik, verzekering, reparatie, onderhoud en vervanging van gemelde antenne-inrichting worden voldaan, en de kosten of vergoedingen voor herstel van bij reparatie of vernieuwing aan de eigendommen van derden toegebrachte schade, alsmede de kosten van het beheer van dit fonds. -----  
De gelden van het fonds dienen op een door de beheerders van het fonds ten name van het fonds te openen bankrekening te worden gestort. -----  
De bijdrage voor het jaar negentienhonderd acht en zeventig en de datum, waarop deze moet zijn betaald, zal door vorengenoemde drie personen nader worden vastgesteld. -----  
3. Indien tengevolge van de technische ontwikkeling op het gebied van de televisie- en radio-ontvangst het door de meerderheid van de eigenaren op gemelde inrichting aangesloten woningen gewenst wordt geacht nieuwe voorzieningen in het systeem te laten aanbrengen, zullen alle eigenaren naar evenredigheid van het aantal hunner woningen in de daarop vallende kosten moeten bijdragen. ---  
4. Nieuwe voorzieningen zullen slechts mogen worden aangebracht indien de daartoe benodigde gelden aanwezig zijn. -----  
Indien een der eigenaren van de hiervoor gemelde woningen zijn verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, niet nakomt of overtreedt, verbeurt hij - zonder voorafgaande ingebrekestelling - ten behoeve van de overige eigenaren gezamenlijk een dadelijk opeisbare boete van vijfhonderd gulden (f.500,--), te storten in het sub 2 bedoelde fonds, onverminderd zijn gehoudenheid tot nakoming van zijn verplichtingen. -----  
5. De eigenaren en hun opvolgers in de eigendom zijn verplicht ingeval van vervreemding van hun woning de verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, aan hun opvolgers in de eigendom op te leggen en te dien einde in elke akte van --

overdracht of toedeling betreffende dit onroerend goed het sub 1 tot en met 5 bepaalde van deze akte op te nemen, ervoor zorg te dragen dat alsdan die bepalingen als kettingbeding ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren worden bedongen en aangenomen, bij overtreding waarvan een onmiddellijk opeisbare boete van tweeduizend gulden (f.2.000,--) aan de eigenaren van de hiervoor bedoelde woningen gezamenlijk verschuldigd is en welke boete dient te worden gestort in het sub 2 bedoelde fonds. --- Indien en voorzover een eigenaar van een of meer van de voormelde woningen bij vervreemding daarvan aan zijn verplichtingen uit deze overeenkomst --- voortvloeiende, heeft voldaan, is hij niet meer --- aansprakelijk voor nadien ontstane verplichtingen te dezer zake" -----

Van voormelde schriftelijke lastgeving blijkt uit een onderhandse akte van lastgeving, gehecht aan een akte van splitsing, mede op heden in minuut verleden voor mij, notaris. -----

De comparant, mij, notaris, bekend, verklaarde voor alle gevolgen dezer akte domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minute. ---

-----WAARVAN AKTE-----

In minuut is verleden te Doorn op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, notaris, ondertekend. -----

Geregistreerd te UTRECHT op 4 FEB. 1977  
in Registratie 3, deel 125 nummer 319  
geen renvoelen en annexen. De inspecteur.  
Registratie 2 nr. 784  
Voldaan aan kosten van  
registratie drie gulden f. 3.-  
De ontvanger;

P. J. DEKKING  
commissaris

T. van



## 8. Reglement van splitsing van eigendom februari 1973

### Splitsingsreglement 1973

#### REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM 1973

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 22 februari 1973 voor notaris mr J. Schrijner te Rotterdam.

#### A. Definities

##### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het Burgerlijk Wetboek.

#### B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

##### Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliwerk;
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorcransen in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

##### Artikel 3

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

##### Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaars of gebruikers.

##### Artikel 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

##### Artikel 6

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame- aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij anders bepaald is - worden ingetrokken.
4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

##### Artikel 7

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

##### Artikel 8

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 37 bepaalde.

#### C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten

##### Artikel 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te regelen bestemming.



Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

3. In geval van wijziging van de bestemming van een privé gedeelte, is artikel 875 I lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

#### Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorkranen.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

#### Artikel 11

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.

2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

#### Artikel 12

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

#### Artikel 13

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen vier en twintig uur 's-nachts en 's-morgens zeven uur verboden.

#### Artikel 14

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### Artikel 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het huishoudelijk reglement.

2. De vierde titel van het tweede (lees: derde) Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage.

5. Een reeds verleende toestemming kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken.

#### Artikel 16

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

### **D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars**

#### Artikel 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;

c. de schulden en kosten van de vereniging;

d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;

e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;

f. de assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;



- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

#### **E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen**

##### Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.
3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.

Artikel 27 is niet van toepassing.

##### Artikel 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

#### **F. Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker**

##### Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

##### Artikel 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijks huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

##### Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

#### **G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn**

##### Artikel 23

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de nader in de akte te bepalen breukdelen.
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn.

#### **H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten**

##### Artikel 24

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt,



- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezene bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

#### **I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht**

##### Artikel 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantieprijzen en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

#### **J. Regeling omtrent verzekering**

##### Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:  
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

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

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.

Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig



zijn gekweten."

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

#### **K. Overtredingen**

##### Artikel 27

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.

4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

#### **L. Huishoudelijk Reglement**

##### Artikel 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

2. De regels als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn.

Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

#### **M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van de statuten van deze vereniging**

##### **I Algemene bepalingen**

##### Artikel 29

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f 1e lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald.

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

##### Artikel 30

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

##### Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

##### **II Vergadering van eigenaars**

##### Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.

2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen of het komende jaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid



voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.

7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op in geval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.

3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering en de verdeling van de stemmen worden in de akte bepaald.

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen dezen hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 36

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl in geval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist.

Blanco stemmen zijn van onwaarde.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de halzijde.

4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten met niet meer dan tien procent overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.

De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Artikel 38

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan



een jaar uitstrekken, voortvloeiën, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39

1. Van het behandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.

2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing (lees: Het staat de rechter vrij aan de notulen van de vergaderingen van eigenaars zodanige bewijskracht toe te kennen, als hij in ieder bijzonder geval zou vermenen te behoren; onverminderd de wettelijke bewijskracht van authentieke akten).

3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

### **III Het Bestuur van de vereniging**

Artikel 40

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.

2. De administrateur en de plaatsvervangend administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.

4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in een kort geding.

5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeiën, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging van de vergadering.

6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 41

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 42

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.



## ANNEX 1

Variatie op het reglement:

### BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN DE VERGADERING

Invoegen na artikel 19:

#### Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de vergadering alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

#### Artikel 20a

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in de artikelen 20 en 21.

#### Artikel 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
  2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
- Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

#### Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

Invoegen na artikel 25:

#### Artikel 25a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 20a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.  
Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn gezin van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.  
Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20a lid 1.
3. Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.  
Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen - in afwijking van artikel 20 - of aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.