

Albardaweg 37
te Wageningen



Vraagprijs: € 259.000,- k.k.



Albardaweg 37 te Wageningen

Dit tweekamer-appartement is gelegen op de 4e verdieping en heeft een royaal balkon met prachtig vrij uitzicht over weilanden. Er is een mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer, waarmee het totaal op twee slaapkamers zou komen.

Het appartementencomplex is goed onderhouden en gelegen aan de rand van Wageningen nabij bossen en de Rijn. Het gezellige stadscentrum met diverse winkels, horecagelegenheden en theater Junushoff is eveneens op korte afstand gelegen. De Campus van Wageningen University bevindt zich op slechts 10 min fietsafstand.

Het complex is voorzien van een eigen parkeerterrein, een afgesloten entree, twee liftinstallaties en een eigen huismeester.

Momenteel wordt het complex grootschalig gerenoveerd en verduurzaamd. Als gevolg hiervan wordt naar verwachting eind augustus een nieuw energielabel voor het appartement opgeleverd (waarschijnlijk B).

Indeling:

Entree in gang met inbouwkast en toegang tot:

- Ruime woonkamer met grote ramen, een mooie laminaatvloer en een vrij uitzicht;
- Aan de woonkamer grenst een kamer die nu in gebruik is als studeerkamer, waar door het plaatsen van een deur eenvoudig een tweede slaapkamer van te maken is. Deze kamer biedt toegang tot het zonnige balkon met vrij uitzicht, gelegen op het zuiden;
- Keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en aansluiting voor de wasmachine;
- Slaapkamer met vloerbedekking;

- Badkamer voorzien van inloopdouche met thermostaatkraan, bidet, wastafel met ondermeubel en mechanische ventilatie;
- Toilet met fontein en mechanische ventilatie.

Op de begane grond van het appartementencomplex bevindt zich een berging, behorende bij het appartement, die ook goed met een fiets te bereiken is.

Vanaf het balkon loopt een verbinding die als nooduitgang dient naar de hal. Dit is formeel geen berging behorende tot het appartement.

Servicekosten: € 467,40 per maand, waarvan € 393,62 servicekosten en €73,78 voorschot stookkosten

Kadastrale gegevens: Gemeente Wageningen, sectie G nummer 1757 A19

Algemene informatie:

Woonoppervlak: 66 m²

Inhoud: 235 m³

Postcode: 6702 CW

Bouwjaar: 1965

Verwarming/warm water: Blokverwarming en boiler

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 gedeponneerd.

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge 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 bouw kwaliteit 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 verzwarende 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

website: 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: Albardaweg 37 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 toegevingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (*bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Het verkochte registergoed ligt in het gebied waar de opkoopwet van de gemeente Wageningen van toepassing is.

- 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 erfdienstbaarheden, 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
N.B.: Er zijn subsidies toegekend aan de VvE in het kader van de verduurzaming, deze subsidies vallen volledig toe aan de VvE ter dekking van de gemaakte projectkosten. Documentatie over deze subsidies is onderdeel van de aangeleverde bestanden m.b.t. de VvE.
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu (*bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag*)? woning
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2008, spouwmuurisolatie

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?

Platte daken: ☒ niet bekend

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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? Het hoofddak (inclusief dakisolatie, technische ruimte en entree/berging) is in 2025/2026 volledig vernieuwd als onderdeel van het grootschalige verduurzamingsproject van de VvE.

e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Platte daken: Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte 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, hout

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? 2018

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

N.B.: Na de vernieuwing van de beglazing aan de kant van de slaapkamer en keuken in 2026 moet hier nog nieuw schilderwerk worden verricht. Ik zeg bij dezen toe dit te doen voor de overdracht, en in elk geval voor de hiertoe in het kader van de garantie gestelde deadline (28-10-2026).

c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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)? HR++

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?
☒ N.v.t. ☐ ja ☐ nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?
☐ soms ☐ ja ☒ nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
☐ ja ☒ nee

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)? Blokverwarming algemeen eigendom, boiler particulier eigendom
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Merk van de installatie(s): Daalderop (boiler)
- Installatiedatum van de installatie(s): 2007
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2020
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? Feenstra
- 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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

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? 2004
- 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? 2010
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Vaatwasser 2022, de rest 2010.
 Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 De afzuigkap werkt niet

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een olietank aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Portaal ingang muur uitgebroken, dit heeft de toenmalige eigenaar zelf gedaan in 2010. De muur die de huiskamer scheidt van de bij(slaap/studeer)kamer is doorbroken; jaartal onbekend.
- 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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? C

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 293
Belastingjaar: 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 265.000
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 189,99
Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 407,09
Belastingjaar: 2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas + elektra (gecombineerd voorschot, Greenchoice) € 43,00

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gegevens afkomstig uit 2025.

Gas	m3	: 5,12
Elektriciteit hoog	kWh	: 631,77
Elektriciteit laag	kWh	: 549,95
Elektriciteit totaal	kWh	: 1.181,72
Water	m3	: 16

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
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- 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: 09214555
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
Aantal: 96 (Albardaweg 1 t/m 191 oneven nummers).
- 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: 5/480

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- berging: n.v.t. (valt onder hetzelfde)

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

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
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☒ ja ☐ nee

Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☒ 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: € 21.299 algemene reserve, € 553.337 fondsen voor onderhoud.
 Datum: 30 juni 2026 (vaststelling door algemene vergadering m.b.t. jaarrekening 2025)
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?
 Jaar: 18-12-2024
 Periode: 1 januari 2025 tot en met 31 december 2051
- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 467,40
 Waarvan:
 - exploitatiekosten (servicekosten) + reservering voor onderhoud € 393,62
 - stookkosten (voorschot) € 73,98
- d. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☒ ja ☐ nee

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;

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- *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

Kantoor naam: Mobach makelaardij

Adres: Mousterij 5, 6706AX Wageningen

Telefoonnummer: 0317-418888

E-mailadres: info@mobach.nu

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Albardaweg 37, 6702CW 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.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kasten woonkamer en slaapkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen woonkamer	☒	☐	☐	☐
- gordijnen slaapkamer	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐	☒
- oven	☐	☐	☐	☒
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☐	☐	☐	☒
- vriezer	☐	☐	☐	☒
- koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toilet	☐	☐	☐	☒
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- bidet	☒	☐	☐	☒
- ophangsystemen handdoeken	☒	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- boiler	☒	☐	☐	☐
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
-----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Lijst van zaken



Bepanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

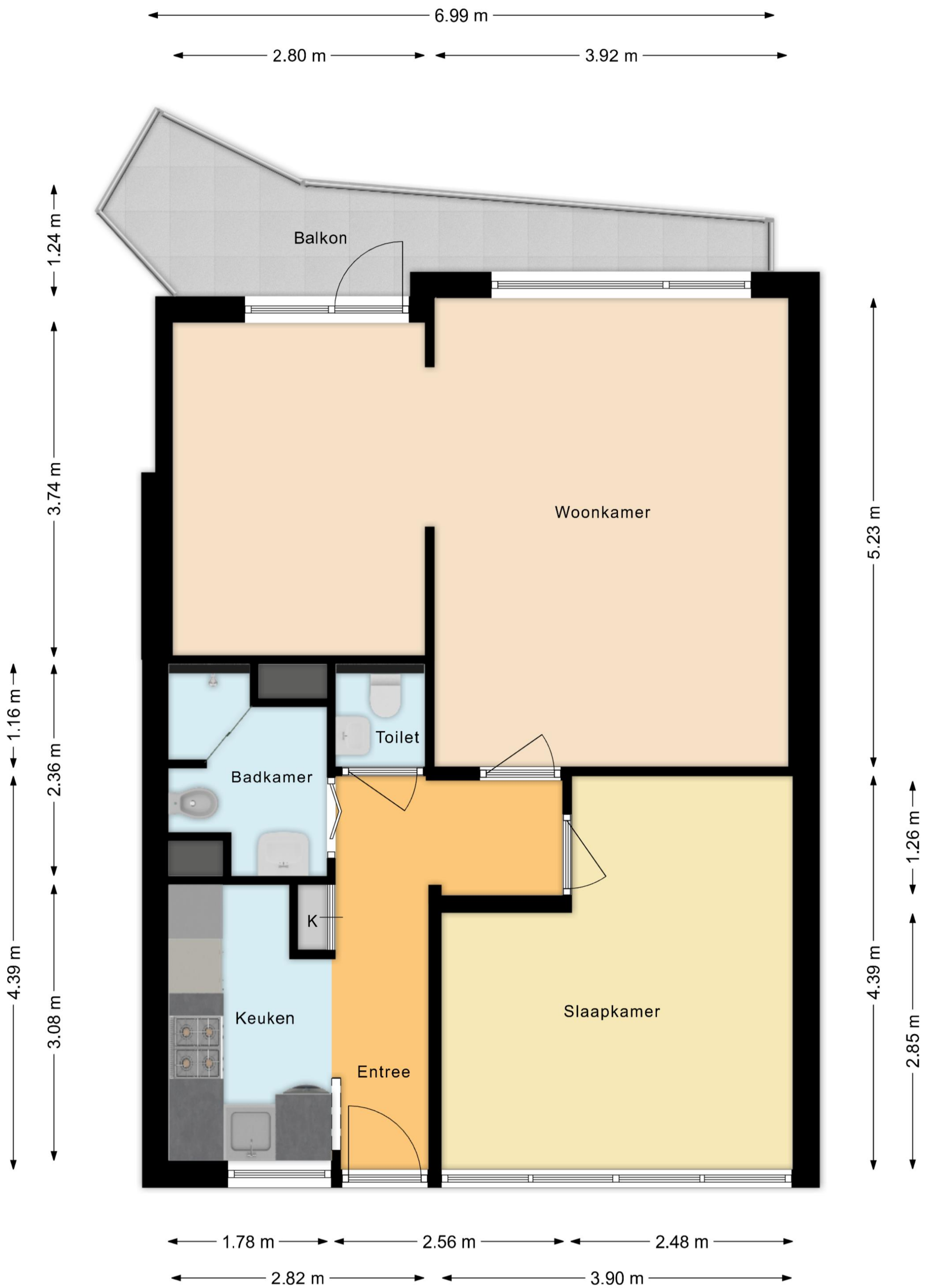
Overig

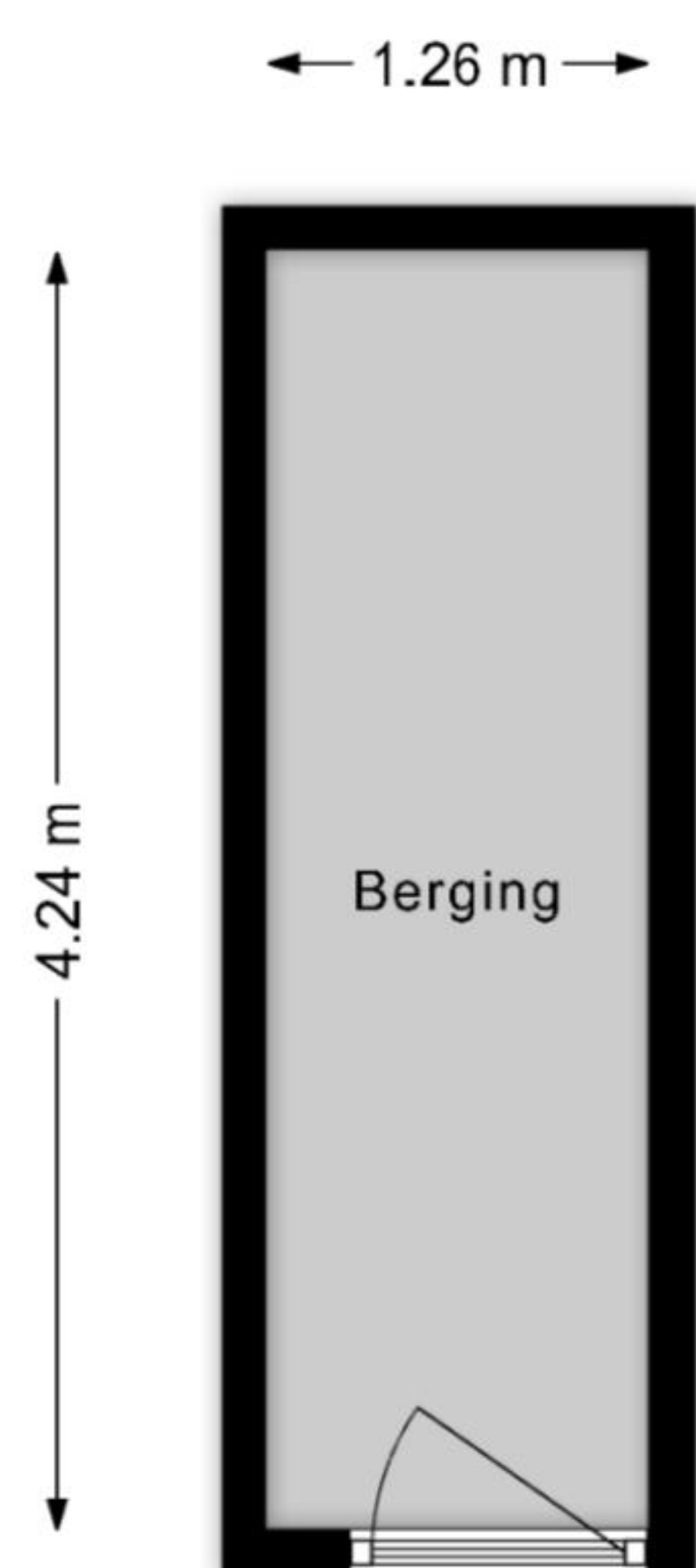
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐





Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

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

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7 Verwarming	HR-100 ketel	nee	ja
8 Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

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

Albardaweg 37
6702CW Wageningen

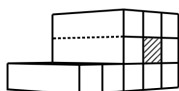
BAG-ID: 0289010000000410

Detailaanduiding

Bouwjaar 1965
Compactheid 0,96
Vloeroppervlakte 67 m²

Woningtype

Tussenvoning op
tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

S.J.H. Willemse

Examennummer

49568

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

SKGIKOB.012364

KvK-nummer

24363377

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

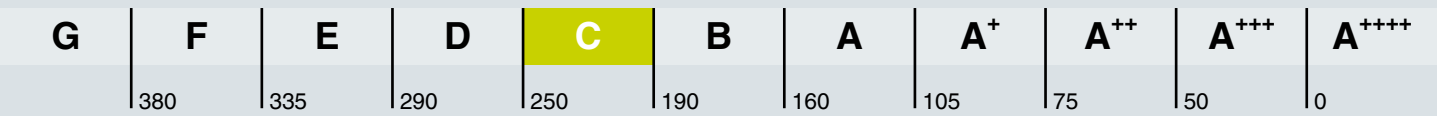


Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 197,38 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 39,65 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

197,38 kWh/m² 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 96,21 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 45 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

Prijspeil 2022

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 ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€130	€130	€130	€115	€100	€90	€80	€75	€70	€65	€65
Gemiddeld	€190	€190	€185	€175	€155	€140	€125	€120	€115	€110	€105
Hoog	€280	€265	€255	€245	€220	€205	€190	€180	€170	€160	€155

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 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

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_2 . 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 $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

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

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

Zuidoost

Opp. 0 6 R_c
8,7 m² 1,47

Onbekend

Opp. 0 6 R_c
24,6 m² 1,47

Zuidwest

Opp. 0 6 R_c
2,0 m² 1,47

Noordwest

Opp. 0 6 R_c
9,4 m² 1,47

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur 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++-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++-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_2 . 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 $\text{W/m}^2\text{K}$).

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

Zuidoost

Opp.	0	7	U_w
5,5 m ²			1,8
2,2 m ²			1,8
0,8 m ²			1,8
0,3 m ²			1,8

Noordwest

Opp.	0	7	U_w
5,2 m ²			1,8
1,6 m ²			1,8
0,4 m ²			1,8

6 Buitendeuren

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 voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 $\text{W/m}^2\text{K}$).

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

Zuidoost

Opp.	0	4	U_d
0,9 m ²			2

Noordwest

Opp.	0	4	U_d
1,9 m ²			2

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

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-100 ketel	66.5 m ²

Maatregel: 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.

HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

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 onuitputtelijke 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.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 Verwarming (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

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

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Elektrische boiler	Niet aanwezig

Maatregel: 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.

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	66.5 m ²

Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem

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

10 Ventilatie (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-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.

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op 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 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.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, 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 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.

Notulen

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 30 juni 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 96; aantal stemmen vertegenwoordigd: 37 (38,54 procent)

1 Opening en vaststellen agenda

De voorzitter van de vergadering, de heer Wondergem (aanwezig namens J. Bakker Vastgoedbeheer), opent de vergadering en heet een ieder van harte welkom. Deze tweede ALV is uitgeschreven omdat tijdens de eerste ALV op 27 mei jl. niet voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd waren om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. De voorzitter licht toe dat het aantal aanwezige stemmen tijdens deze tweede vergadering niet meer bepalend is voor de mogelijkheid om besluiten te nemen. Op basis van de toepasselijke bepalingen kan de vergadering vanavond over alle geagendeerde punten rechtsgeldige besluiten nemen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld. De voorzitter wijst er daarbij op dat onder agendapunt 11 tevens een rondvraag is opgenomen, voor zover dit niet voor iedereen zichtbaar was.

2 Vaststelling notulen vorige ALV en doornemen actiepunten vanuit vorige ALV

De notulen van 11 februari 2025 worden per pagina doorgenomen en worden zonder opmerkingen vastgesteld.

De actiepunten worden doorgenomen.

Besluit: De notulen van 11 februari 2025 worden ongewijzigd vastgesteld.

3 Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

Er zijn de volgende mededelingen.

Het bestuur geeft een toelichting op de mededeling over zonwering en kleurkeuze. De voorzitter licht toe dat het niet de bedoeling is bewoners onnodig op kosten te jagen, maar dat bij nieuwe plaatsingen of vervanging van zonwering een duidelijke lijn wordt uitgezet voor de juiste kleurstelling na de renovatie.

Bestaande zonwering die reeds vóór de renovatie aanwezig was en niet wordt vernieuwd, mag in de oorspronkelijke kleur worden teruggeplaatst. Voor nieuwe zonwering of toekomstige vervanging geldt dat vooraf overleg dient plaats te vinden over de juiste kleurstelling. Het huishoudelijk reglement staat niet inhoudelijk op de agenda en wordt daarom niet aangepast. De vergadering spreekt af deze verduidelijking als overgangsregeling in de notulen op te nemen.

De voorzitter geeft aan bezwaar te hebben tegen de wijze waarop de mededeling via de nieuwsbrief/ list is gedaan. Hij merkt op dat besluiten naar zijn mening in de vergadering moeten worden genomen en niet via een nieuwsbrief moeten worden meegedeeld. Ook geeft hij aan zich overvallen te hebben gevoeld door de communicatie en vraagt hij of eigenaars verplicht zijn een genoemde leverancier te gebruiken.

Het bestuur licht toe dat de genoemde leverancier slechts als praktische tip is genoemd, omdat deze partij nabij gevestigd is en ervaring heeft met werkzaamheden bij meerdere woningen. Eigenaars zijn vrij om een eigen leverancier te kiezen.

4 Financiën 2025

De voorzitter geeft een toelichting op de resultatenrekening en de balans 2025. De ledenbijdrage valt lager uit dan begroot doordat de verhoging later dan 1 januari is ingegaan. De renteontvangsten zijn begin 2026 ontvangen, maar worden ten gunste van 2025 geboekt. De kosten voor dagelijks onderhoud zijn lager dan begroot. Personeelskosten zijn gecorrigeerd wegens een niet tijdig doorgevoerde CAO-verhoging voor de huismeester over 2024, die deels in 2025 doorwerkt. Door later ingaan van de lening en toerekening van bouwrente zijn in 2025 minder rente en aflossing verschuldigd, wat bijdraagt aan een positief resultaat.

Debiteuren staan negatief als gevolg van vooruitbetalingen door eigenaars. Overlopende posten omvatten onder meer ontvangen rente. Liquide middelen zijn inclusief bouwdepot.

De algemene reserve is beperkt. De onderhoudsreserve bedraagt circa € 553.000,-. Er is sprake van een renovatielening en een totale schuld eind 2025. Overlopende crediteuren bevatten o.a. een bouwtermijn. Het exploitatieresultaat en de stookkosten lopen over een gebroken jaar.

Afboekingen ten laste van de tussenrekening groot onderhoud betreffen onder meer omgevingsvergunning, termijnen directievoerder en advieskosten.

Er wordt een vraag gesteld over de weergave van debiteuren in de software. Toegelicht wordt dat de specificatie van achterstanden en vooruitbetalingen is opgenomen en dat het saldo als negatief op die plek wordt getoond.

De kascommissie heeft de cijfers gecontroleerd en in orde bevonden en geeft aan waardering te hebben voor de boekhouding, dat de gestelde vragen zijn beantwoord en adviseert de vergadering positief over vaststelling van de jaarrekening en het gevoerde financiële beleid.

De vergadering stelt de jaarrekening 2025 vast en verleent decharge aan het bestuur en beheerder over het gevoerde beleid in boekjaar 2025.

Het positieve exploitatieresultaat bedraagt net iets meer dan € 100.000,-. Voorgesteld wordt het volledige resultaat toe te voegen aan de algemene reserve, dit aan te houden tot na afronding van de renovatie en daarna zo nodig te herbestemmen.

Naar aanleiding van een vraag wordt de reiniging van de borstweringen aan de buitenzijde besproken. Indicatieve kosten bedragen € 1.000,- per verdieping, totaal € 17.000,- zo legt de heer Kiem desgevraagd uit. Er zijn proefstukken uitgevoerd met tegenvallend effect volgens de bouwcommissie. Voorgesteld wordt prioriteit te geven aan budgetbeheersing en een lokale partij te benaderen, mogelijk via de huidige schoonmaker. De bouwcommissie houdt het onderwerp in scope, zonder besluitvorming op dit moment.

Besluit: De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld.

Besluit: Decharge verleend aan J. Bakker Vastgoedbeheer BV en het bestuur over boekjaar 2025.

Besluit: Positief exploitatieresultaat 2025 toevoegen aan de algemene reserve en aanhouden tot na de renovatie.

5 Onderhoud appartementencomplex

De vergadering verwijst voor de voortgang en planning van de renovatie naar de meest recente nieuwsbrief. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van die berichtgeving.

Er wordt aandacht gevraagd voor de staat van de galerij. M.b.t. eventuele gebreken of aandachtspunten wordt verzocht deze te melden bij de huismeester of per e-mail met foto, waarna beoordeling met de bouwcommissie en aannemer kan plaatsvinden.

Diverse punten vallen onder garantie.

Brandbeveiliging in de meterkasten wordt uitgevoerd. De brandwerende afwerking rond cv-leidingen is gepauzeerd in afwachting van nader onderzoek en advies. De brandweer wordt uitgenodigd voor beoordeling. De informatievoorziening hierover richting bewoners wordt als onvoldoende ervaren en krijgt extra aandacht in de volgende communicatie.

Er wordt gemeld dat in de kelderboxen geen verlichting beschikbaar is. Individuele gevallen worden per e-mail doorgegeven voor opvolging.

Binnen het bouwteam wordt gestuurd op het beperken van meerwerk, er is sprake van meerwerk, maar de totale impact is nog niet volledig inzichtelijk. De verhouding tussen het beschikbare budget en de resterende werkzaamheden blijft voorsnog binnen de beoogde bandbreedte, zo geeft aan.

Actiepunt: Extra aandacht geven aan informatie over brandveiligheidswerkzaamheden cv-leidingen in volgende communicatie via Sociale kant.

14/7 per mail aangegeven bij Sociale Kant

6 Financiën 2026

De voorzitter geeft een korte toelichting op de begroting. De belangrijkste posten worden besproken, waaronder reservering groot onderhoud, energie en onderhoudscontracten.

Aan de kostenkant zijn enkele stelposten opgenomen en overige posten zijn zoveel mogelijk op basis van contracten begroot. De reservering voor groot onderhoud wordt met 5% geïndexeerd, conform bouwindex voor arbeid en materiaal. Bepaalde kosten worden conform gebruik ten laste van de stookkosten geboekt, hetgeen als negatief bedrag bij de stookkosten is verwerkt. De lening is volledig opgenomen als annuïteit inclusief rente en aflossing. In de begroting is gerekend vanaf 1 januari, de ingangsdatum wordt bij het volgende agendapunt besproken.

De begroting is opgebouwd vanaf 1 januari 2026. De consequentie daarvan voor de servicebijdragen en de correctie over de verstreken maanden wordt behandeld onder agendapunt 6a. De vergadering stelt de begroting 2026 vast.

Besluit: De begroting 2026 wordt door de vergadering vastgesteld.

Actiepunt: Activeren van de begroting 2026.

6.a Servicebijdrage per 01-01-2026

De vergadering bespreekt de servicebijdrage in relatie tot de begroting 2026. De verhoging bedraagt circa € 3,- tot € 5,- per maand, afhankelijk van de grootte van het appartement. De verhoging gaat met terugwerkende kracht in per 01-01-2026 om de begroting sluitend te maken. De vergadering stelt de servicebijdragen per 01-01-2026 vast conform het aan de vergadering voorgelegde overzicht servicebijdragen 2026.

De vergadering neemt kennis van de gevolgen voor eigenarenwisselingen. De correctie over de reeds verstreken maanden van 2026 wordt administratief verwerkt bij de eigenaar die op de datum van besluitvorming als eigenaar in de administratie staat geregistreerd. De verhoging wordt gecorrigeerd over de verstreken maanden van 2026. Voor eigenaars met incassomachtiging worden de bijdragen automatisch geïncasseerd, overige eigenaars dienen het zelf over te maken.

Naar aanleiding van een vraag wordt toegelicht dat na afronding van de renovatie de balans wordt opgemaakt.

Besluit: De vergadering stelt de servicebijdragen volgens overzicht vast per 01-01-2026.

Actiepunt: Aanpassen bijdragen en versturen correctiefacturen servicebijdrage januari t/m juli 2026 aan huidige eigenaars per vergaderdatum.

Actiepunt: Incasso uitvoeren voor gemachtigde eigenaars en overige eigenaars informeren om zelf over te maken.

6.b Wijzigen datum incassering maandelijkse servicebijdragen naar 1e van de maand

De vergadering bespreekt het wijzigen van de incassodatum naar de 1e van de maand voor uniformiteit. Er wordt voorgesteld dit per 1 augustus te laten ingaan.

Er wordt toegelicht dat nu rond de 25e van de maand wordt geïncasseerd en dat officieel vooruitbetaling op de 1e van de maand is voorgeschreven. Tot en met juli blijft de incasso rond de 25e plaatsvinden. De overgang betekent één keer twee termijnen die kort op elkaar volgen, waarna de incasso structureel op de 1e plaatsvindt.

Er wordt benadrukt dat eigenaars met een individueel probleem dit tijdig en één-op-één kunnen melden zodat passende oplossingen kunnen worden afgestemd.

Besluit: De vergadering besluit de incassodatum te wijzigen naar de 1e van de maand per 1 augustus.

Actiepunt: Aanpassen incassodatum in administratie naar 1e van de maand per 1 augustus.

Actiepunt: Versturen communicatie over de wijziging per 1 augustus, inclusief toelichting met de eenmalig korte overgang en de mogelijkheid om bij problemen één-op-één contact op te nemen.

7 Vaststellen voorschot stookkosten

De vergadering bespreekt de voorschotten voor de stookkosten.

De voorzitter merkt op dat individuele verbruiken sterk kunnen verschillen, wat kan leiden tot variatie in afrekeningen. Er zijn verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd met de verwachting dat het gasverbruik verder zal dalen. De huidige gasprijzen blijven tot en met 31-12 aanstaande van kracht en worden als gunstig beschouwd, daarna is de prijsontwikkeling onzeker. Het voorstel is om de voorschotten collectief ongewijzigd te laten. Er worden geen bezwaren naar voren gebracht.

Besluit: De voorschotten stookkosten worden ongewijzigd vastgesteld voor het komende jaar.

8 Vaststellen incassoprocedure (jaarlijks terugkerend en reeds van kracht)

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur c.q. de beheerder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een deurwaarder c.q. incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur c.q. beheerder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Besluit: De incassoprocedure wordt vastgesteld.

9 Vervangende machtiging schade-uitkering

De voorzitter licht toe dat de vergadering, conform de akte van splitsing/reglementen, een besluit dient te nemen over de wijze waarop schade-uitkeringen boven de daarin genoemde grens worden ontvangen. Bij grotere schade-uitkeringen vragen verzekeraars steeds vaker om een vergaderbesluit waaruit blijkt op welke bankrekening schadepenningen mogen worden uitgekeerd. In het verleden heeft dit bij andere complexen ertoe geleid dat een extra vergadering nodig was voordat een schade-uitkering kon worden vrijgegeven. Om dit te voorkomen, wordt dit besluit standaard vooraf genomen en bewaard voor het geval het nodig is. De vergadering besluit dat dergelijke schade-uitkeringen door de verzekeraar worden uitgekeerd op bankrekening NL87 RABO 0367 0392 14 ten name van de VvE.

Besluit: Schade-uitkeringen worden door de verzekeraar uitgekeerd op de bankrekening van de VvE.

10 Vaststelling commissies

stellen zich beschikbaar als kascommissieleden, voorgesteld wordt om hen te benoemen als kascommissie 2026. De kascommissie controleert de jaarrekening 2026 in het eerste halfjaar 2027 en brengt advies uit aan de vergadering.

Besluit: worden benoemd als kascommissielid 2026.
Actiepunt: als kascommissielid in het Portaal door
Bakker Vastgoedbeheer.

11 Vaststelling eerstvolgende algemene ledenvergadering en rondvraag

Voorgesteld wordt om de eerstvolgende algemene ledenvergadering vast te stellen op dinsdag 9 februari 2027 om 19:00 uur. De vergadering gaat akkoord. De aanwezigen worden verzocht in grote aantallen aanwezig te zijn om de noodzaak van een tweede vergadering te voorkomen.

Toegelicht wordt dat een tweede vergadering niet op dezelfde dag kan plaatsvinden. Indien de opkomst in de eerste vergadering onvoldoende is, moet een tweede vergadering tussen 2 en 6 weken later worden uitgeschreven conform de statuten.

Onderhoud automatische entredeuren:

vraagt om de contractprijs voor het onderhoud van de automatische entredeuren te beoordelen. Afgesproken wordt om dit te laten onderzoeken en terug te koppelen. Daarbij wordt verzocht de contractprijs en de reële omvang van het onderhoud te toetsen. Het bestuur neemt dit in onderzoek.

Schilderwerk en meldingen:

Een eigenaar meldt knoeiwerk van een schilder op het balkon. De vergadering verzoekt eigenaars om schades en onvolkomenheden bij de huismeester te melden of per e-mail met foto door te geven zodat opvolging kan plaatsvinden. Bewoners worden daarnaast gevraagd alert te zijn op knoeiwerk en dit te melden bij de uitvoerder en het bestuur.

Windmolenplan nabij winkels:

Toegelicht wordt dat dit onderwerp buiten de VvE valt. Geïnteresseerden kunnen zich individueel aanmelden voor informatie.

Besteding eventuele meevallers en opties als zonnepanelen:

Besluitvorming over de besteding van eventuele meevallers en opties zoals zonnepanelen blijft aan de vergadering en komt te zijner tijd op de agenda zodra de renovatie is afgerond en de financiële ruimte objectief vaststaat.

Spouwmuurisolatie:

Aanvullend onderzoek wijst uit dat de bestaande isolatie overwegend toereikend is. Her-isoleren is niet ingepland.

Toekomst gasvrij:

Concrete alternatieven zijn op dit moment nog toekomstmuziek. Bewoners wordt geadviseerd bij vervanging bij voorkeur een zuinige ketel te plaatsen.

Afschot en dilatatievoegen galerijen:

Meerdere eigenaars geven aan dat water blijft staan op balkons en galerijen door hogere dilatatievoegen. Toegelicht wordt dat een constructieve afschotcorrectie een meerprijs van ruim € 1.000.000,- zou vergen en daarom niet is uitgevoerd. Geadviseerd wordt de oppervlakken schoon te houden, uitsluitend met groene zeep. Er wordt nadrukkelijk afgeraden om chloor te gebruiken vanwege schade- en kostenrisico's. Verontreiniging op de dilatatiekit is bekend en reinigen met groene zeep wordt aangeraden.

Waterophoping bij entree en fietsuitgangen:

Verzocht wordt de vlakke zones rond de opstapjes en uitgangen te beoordelen en waar mogelijk maatregelen te bepalen.

Stookkostenafrekening en doorbelasting:

Toegelicht wordt dat tien procent van bepaalde VvE-kosten al jaren ten laste van de stookkosten wordt geboekt binnen het gebroken boekjaar. Wie deze systematiek wil wijzigen, kan dat ter besluitvorming agenderen.

Tevens wordt toegelicht dat al jaren 10% van bepaalde kosten uit de exploitatie ten laste van de stookkosten wordt gebracht. Deze systematiek is ooit afgesproken omdat een deel van de inzet/kosten verband houdt met verwarming en afrekening. Als de VvE deze systematiek wil wijzigen, moet dit in een volgende vergadering expliciet worden geagendeerd. Het bestuur neemt de wens om dit te heroverwegen mee.

Afwerking verwarmingsbuizen:

Er wordt discussie gevoerd over de afwerking van vernieuwde verwarmingsbuizen in privégedeelten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere/cosmetische afwerking, zoals het overschilderen van buizen in een passende of hittebestendige kleur, en echte schade of uitvoeringsfouten. De voorzitter licht toe dat bij de renovatie eerder de lijn is gehanteerd dat binnenaafwerking, vergelijkbaar met de binnenzijde van kozijnen, in beginsel voor rekening van de betreffende eigenaar komt.

Bewoners melden dat werkzaamheden in sommige woningen netjes zijn uitgevoerd, terwijl in andere gevallen sprake is van schade of onvrede over de uitvoering en communicatie. Voor concrete schadegevallen of excessen geldt dat bewoners eerst rechtstreeks contact opnemen met de aannemer/uitvoerder. Komt men er niet uit, dan kan het bestuur/beheer worden ingeschakeld om mee te kijken.

De vraag wordt aan de vergadering voorgelegd of de cosmetische basisafwerking van de verwarmingsbuizen collectief door de VvE moet worden bekostigd. Bij handopsteking blijkt een kleine meerderheid tegen collectieve bekostiging. De vergadering besluit daarom dat deze cosmetische afwerking een individuele verantwoordelijkheid blijft. Schade of uitvoeringsfouten blijven hiervan nadrukkelijk uitgezonderd en dienen via de aannemer te worden opgelost, bewoners benaderen de aannemer eerst rechtstreeks en schakelen zo nodig het bestuur in.

Ventilatievoorzieningen en roosters:

Er wordt toegelicht dat bij circa twintig appartementen geen doorstroomvoorziening aanwezig is. De aannemer maakt een prijsopgave voor het aanbrengen van toevoerroosters, met het oog op leefklimaat en toekomstige eisen. Doel is verbetering van het binnenklimaat en voldoen aan energie- en ventilatie-eisen. Roosters kunnen worden gesloten maar nooit volledig luchtdicht. De communicatie over plaatsing zal worden verbeterd.

Airco's en huishoudelijk reglement:

Er wordt verkend dat algemene eisen voor airco's en zonwering in het huishoudelijk reglement kunnen worden opgenomen. Dit vereist een besluit met gekwalificeerde meerderheid in een volgende vergadering. Voor aan- en verbouw is toestemming van de vergadering nodig, tenzij het huishoudelijk reglement hiervoor richtlijnen bevat. Bij behoefte aan een protocol is een reglementswijziging met gekwalificeerde meerderheid vereist. Geïnteresseerden kunnen zich melden om opties en randvoorwaarden voor te bereiden.

Schakeltijden ventilatoren:

Gevraagd wordt naar de schakeltijden van de centrale ventilatoren. Afsproken wordt dat dit binnen het bouwteamoverleg wordt afgestemd en ingeregeld. Schakeltijden moeten nog worden ingesteld en de planning wordt gecommuniceerd.

Besluit: De eerstvolgende vergadering is vastgesteld op dinsdag 9 februari 2027 om 19:00 uur.

Besluit: De vergadering besluit dat de afwerking van verwarmingsbuizen een individuele verantwoordelijkheid blijft en voor rekening is van de betreffende eigenaar.

Actiepunt: Bekijken doorbelasting van 10% VvE-kosten naar stookkosten voor de volgende ALV. (bestuur)

Actiepunt: Toetsen contract onderhoud (Assa Abloy) automatische entreedeuken en prijs, en terugkoppeling geven.

14/7 Assa gemailld

Actiepunt: Beoordelen van waterophoping bij entree en fietsuitgangen en bepalen van mogelijke maatregelen. (bestuur)

Besproken met bouwoverleg

Actiepunt: Instellen schakeltijden centrale ventilatoren en communiceren planning, terugkoppeling via nieuwsbrief/Sociale Kant.

De nieuwe schakeltijden die aangehouden worden zijn van 23.00 tot 6.00 uur op een lage ventilatie stand. 14/7 doorgegeven aan Sociale Kant om via de nieuwsbrief te communiceren.

12 Sluiting

De voorzitter sluit om 20:50 uur de vergadering en dankt een ieder voor zijn/haar inbreng.

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

- 2 Vaststelling notulen vorige ALV en doornemen actiepunten vanuit vorige ALV**
 - 2.1 De notulen van 11 februari 2025 worden ongewijzigd vastgesteld.
- 4 Financiën 2025**
 - 4.1 De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld.
 - 4.2 Decharge verleend aan J. Bakker Vastgoedbeheer BV en het bestuur over boekjaar 2025.
 - 4.3 Positief exploitatieresultaat 2025 toevoegen aan de algemene reserve en aanhouden tot na de renovatie.
- 6 Financiën 2026**
 - 6.1 De begroting 2026 wordt door de vergadering vastgesteld.
- 6.a Servicebijdrage per 01-01-2026**
 - 6.a.1 De vergadering stelt de servicebijdragen volgens overzicht vast per 01-01-2026.
- 6.b Wijzigen datum incassering maandelijkse servicebijdragen naar 1e van de maand**
 - 6.b.1 De vergadering besluit de incassodatum te wijzigen naar de 1e van de maand per 1 augustus.
- 7 Vaststellen voorschot stookkosten**
 - 7.1 De voorschotten stookkosten worden ongewijzigd vastgesteld voor het komende jaar.
- 8 Vaststellen incassoprocedure (jaarlijks terugkerend en reeds van kracht)**
 - 8.1 De incassoprocedure wordt vastgesteld.
- 9 Vervangende machtiging schade-uitkering**
 - 9.1 Schade-uitkeringen worden door de verzekeraar uitgekeerd op de bankrekening van de VvE.
- 10 Vaststelling commissies**
 - 10.1 worden benoemd als kascommissielid 2026.
- 11 Vaststelling eerstvolgende algemene ledenvergadering en rondvraag**
 - 11.1 De eerstvolgende vergadering is vastgesteld op dinsdag 9 februari 2027 om 19:00 uur.
 - 11.2 De vergadering besluit dat de afwerking van verwarmingsbuizen een individuele verantwoordelijkheid blijft en voor rekening is van de betreffende eigenaar.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

Aanpassen bijdragen en versturen correctiefacturen servicebijdrage januari t/m juli 2026 aan huidige eigenaars per vergaderdatum.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ronald Esman)

Aanpassen incassodatum in administratie naar 1e van de maand per 1 augustus.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ronald Esman)

Activeren van de begroting 2026.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ronald Esman)

Bekijken doorbelasting van 10% VvE-kosten naar stookkosten voor de volgende ALV. (bestuur)

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Toetsen contract onderhoud (Assa Abloy) automatische entree-deuren en prijs, en terugkoppeling geven.

14/7 Assa gemaild

Status: In behandeling

Behandeld door: Verzender uitnodigingen vergadering (Ilse Gouka)

Beoordelen van waterophoping bij entree en fietsuitgangen en bepalen van mogelijke maatregelen. (bestuur)

Besproken met bouwoverleg

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 juli 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Peter Wondergem)

als kascommissielid in het Portaal door Bakker

Vastgoedbeheer.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 juli 2026

Behandeld door: Verzender uitnodigingen vergadering (Ilse Gouka)

Extra aandacht geven aan informatie over brandveiligheidswerkzaamheden cv-leidingen in volgende communicatie via Socialekant.

14/7 per mail aangegeven bij Sociale Kant

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 juli 2026

Behandeld door: Verzender uitnodigingen vergadering (Ilse Gouka)

Incasso uitvoeren voor gemachtigde eigenaars en overige eigenaars informeren om zelf over te maken.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 juli 2026

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ronald Esman)

Instellen schakeltijden centrale ventilatoren en communiceren planning, terugkoppeling via nieuwsbrief/Socialekant.

De nieuwe schakeltijden die aangehouden worden zijn van 23.00 tot 6.00 uur op een lage ventilatie stand.

14/7 doorgegeven aan Sociale Kant om via de nieuwsbrief te communiceren.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 juli 2026

Behandeld door: Verzender uitnodigingen vergadering (Ilse Gouka)

Versturen communicatie over de wijziging per 1 augustus, inclusief toelichting met de eenmalig korte overgang en de mogelijkheid om bij problemen één-op-één contact op te nemen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 juli 2026

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ronald Esman)

Tsedaka Builders B.V.
Roodmus 3
3906 NW Veenendaal

Wageningen	8 juli 2025
ons kenmerk	BSP/D25.1350877
zaaknummer	Z25.513490
onderwerp	Verleningsbrief WIA-VvE Albardaflat
bijlagen	geen
behandeld door	Team Beleid en Projecten
telefoon	(0317) 49 29 11
verzenddatum	8 juli 2025

Geachte Nico van Ginkel,

U heeft bij ons op 2 juli 2025 een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van subsidie voor de Wageningse Isolatieactie voor VvE Alberdaflat. Wij berichten u hierover het volgende.

Besluit

Op uw aanvraag zijn van toepassing titel 4.2 van hoofdstuk 4 van de Awb en de bepalingen in de Algemene subsidieverordening Wageningen 2012 (Asv). Daarnaast geldt de 'Subsidieregeling Wagenings Isolatieprogramma'.

Wij hebben uw aanvraag daaraan getoetst. Hieruit is gebleken dat uw activiteiten voldoen aan de criteria om voor een subsidie in aanmerking te komen. Daarom hebben wij besloten om aan u een eenmalige subsidie in de zin van artikel 1.8 sub a van de Asv. Van €50.000 euro te verlenen.

Voorwaarden en verplichtingen

Ten aanzien van deze subsidieverlening gelden de in artikel 1.10, lid 1 aanhef en onder a, c en d en lid 2 tot en met 4 van de Asv opgenomen verplichtingen.

Bevoorschotting en betaling

U ontvangt de subsidie in één keer. Wij maken het bedrag over op uw rekeningnummer ten name van onder vermelding van subsidie 'Wageningse Isolatieactie'.

Subsidievaststelling

De subsidie is op grond van art. 4:43 Awb direct vastgesteld. Dit betekent dat na dit besluit tot verstrekking van de subsidie en de uitbetaling daarvan geen verdere besluitvorming van onze kant nodig is. Dit met uitzondering van de volgende situaties, waarin wij ons genoodzaakt zien de subsidieverstrekking alsnog lager vast te stellen of in te trekken:

- als blijkt dat de activiteiten waarvoor de subsidie aan u is verleend niet hebben plaatsgevonden;
- als u niet aan de subsidieverplichtingen heeft voldaan;
- om andere redenen aan uw kant die bij ons op een later tijdstip bekend worden maar nu nog niet bij ons bekend zijn en er toe zouden hebben geleid dat een lager subsidiebedrag zou zijn verstrekt.

Bezwaar

Mocht u het met deze beschikking niet eens zijn, dan kunt u binnen 6 weken na dagtekening van deze brief daartegen bezwaar maken. Meer informatie over de bezwaarmogelijkheden vindt u in de bijlage.

Meer informatie

De Algemene subsidieverordening (en indien van toepassing eventuele deelverordeningen of nadere regels) kunt u vinden op de website www.overheid.nl, onder "lokale regelingen", of desgewenst bij ons opvragen. In de Algemene subsidieverordening wordt op een aantal plaatsen verwezen naar bepalingen over subsidies in de Algemene wet bestuursrecht. De Algemene wet bestuursrecht kunt tevens vinden op www.overheid.nl onder "wet- en regelgeving".

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u vragen hebt, kunt u op contact opnemen met Niek Kieft van het team Beleid & Projecten, tel. 0317 49 2501 of niek.kieft@wageningen.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Wageningen,

Beleidsmedewerker Duurzaamheid en Circulariteit

N. Kieft

De brieven van de gemeente Wageningen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.

0Retouradres : Postbus 965, 6040 AZ Roermond



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Tsedaka Builders B.V.



Datum 10 februari 2025
Betreft Beslissing aanvraag SVVE

Geachte

Op 10 januari 2025 heb ik uw aanvraag namens Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 t/m 191 te Wageningen voor de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE) ontvangen. Het gaat om aanvraag SVVE250044.

Ik heb uw aanvraag beoordeeld. In deze brief leest u mijn beslissing. Ook leest u waarmee u verder nog te maken krijgt bij de uitvoering van het project.

Beslissing

De VvE krijgt € 244.644,50 voor de kosten die de uitvoerder(s) gaat (gaan) maken voor de verduurzamingsmaatregel(en) zoals vermeld in de bijlage.

Betaling

De VvE ontvangt een voorschot van € 171.251,15, dit is 70% van het subsidiebedrag. Het resterende bedrag van € 73.393,35 verreken ik met de subsidievaststelling.

De VvE ontvangt het voorschot binnen tien werkdagen, gerekend vanaf de verzenddatum van deze brief, op NL63RABO3157809768 ten name van Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 t/m 191 te Wageningen.

Staatssteun

De subsidie valt gedeeltelijk onder de Algemene Groepsvrijstellingsverordening, omdat de aanvraag ook betrekking heeft op een of meerdere huurwoningen in een gemengde VvE. De Europese Commissie kan hiervoor informatie bij mij opvragen. Als dit nodig is, moet u de wettelijk verplichte documenten bij mij aanleveren.

Subsidievaststelling

De VvE heeft twee jaar de tijd om de verduurzamingsmaatregel(en) te laten uitvoeren, te rekenen vanaf de datum bovenaan deze brief. Als de uitvoering is afgerond, dan vraagt u binnen dertien weken na de uitvoering van alle maatregelen de subsidievaststelling aan. In de bijlage staat hierover meer informatie.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Slachthuisstraat 71
6041 CB Roermond
Postbus 965
6040 AZ Roermond
www.rvo.nl

Contactgegevens

Afdeling SVVE
T: 088 042 23 33
E: svve@rvo.nl

Referentie

SVVE250044

Kenmerk

SVV250FVQ1KU/1.9.1A

Bijlage(n)

2

Bezwaar

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief digitaal of schriftelijk een bezwaarschrift indienen. De datum bovenaan deze brief is de verzenddatum.

Een digitaal bezwaarschrift kunt u indienen via mijn.rvo.nl/bezwaar en 'Bezwaar via eLoket'. Als u schriftelijk bezwaar wilt maken, stuurt u het ondertekende bezwaarschrift naar Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, afdeling Juridische Zaken, postbus 40219, 8004 DE Zwolle.

Vermeld in uw bezwaarschrift in ieder geval onze referentie en de datum van de beslissing waartegen u bezwaar maakt.

Meer informatie

Heeft u vragen? Kijk dan op www.rvo.nl/svve. U kunt ook contact opnemen via svve@rvo.nl of 088 042 23 33 (lokaal tarief).

Uw aanvraag is bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland bekend onder projectnummer SVVE250044. Ik verzoek u dit nummer te vermelden bij verdere correspondentie. U vindt deze brief ook onder 'Mijn aanvragen' in eLoket.

Met vriendelijke groet,

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
namens deze:

Martijn van Horen

Teammanager Verduurzaming Gebouwde Omgeving
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Dit bericht is automatisch gegenereerd en bevat daarom geen handtekening.

Bijlage: Subsidievaststelling SVVE250044

Wij betalen het resterende subsidiebedrag uit na de uitvoering, als de vaststelling van de subsidie akkoord is. U levert daarvoor de volgende bewijzen aan:

- Ondertekende verklaring (zie onderaan);
- Facturen en betalingsbewijzen op naam van de VvE;
- Ten minste één foto per verduurzamingsmaatregel die is genomen tijdens de uitvoering, met daarop zichtbaar naam, merk, soort, en dikte materiaal;
- Bij glas en isolerende panelen en/of deuren: kozijnstaat met daarin merk en type kozijn en daarbij behorende frame-, glas- en binnenwerkse maten.

Uit deze (technische) documenten moet duidelijk blijken hoeveel oppervlakte is uitgevoerd, welke materialen zijn gebruikt en welke isolatiewaardes de materialen hebben. Wij gaan uit van de Rd-waarde bij isolatiematerialen, de U-waarde bij glas, deuren en/of panelen en de Rc-waarde bij een Zeer Energiezuinig Pakket.

Luchtdichtheidstest

Alleen als er subsidie is toegekend voor het Zeer Energiezuinig Pakket (alle maatregelen), moet u een luchtdichtheidstest laten uitvoeren na de realisatie van de energiebesparende maatregelen. Wij ontvangen graag vooraf een plan van aanpak hoe deze Qv 10-test voor het gehele gebouw wordt uitgevoerd.

Indiening

Na de uitvoeringstermijn heeft u dertien weken om een vaststelling in te dienen. Dit kunt u digitaal doen in eLoket door op 'Vaststelling' te klikken onder 'Mijn aanvragen'. Daar kunt u de gevraagde bewijzen uploaden en ook een toelichting sturen. Mocht dit niet lukken, dan kunt u ook mailen naar svve@rvo.nl. Uiterlijk dertien weken na de indiening ontvangt u van ons bericht over de vaststelling van de subsidie.

Verklaring

U verklaart hierbij:

- dat de maatregelen en activiteiten, waarvoor u subsidie is verleend, tijdig, correct en volledig zijn uitgevoerd;
- te voldoen aan de verplichtingen die door de Minister aan de subsidie zijn verbonden;
- te voldoen aan de verplichtingen uit artikel 21 van het kaderbesluit BZK subsidies. Dit houdt onder andere in dat u:
 - o de administratie bewaart tot vijf jaar na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling;
 - o op verzoek van de Minister alle medewerking verleent aan evaluatieonderzoek naar de effecten van deze regeling;
 - o zo spoedig mogelijk melding doet aan de Minister wanneer u een verzoek tot schuldsanering indient, surseance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard.

Naam: _____

Datum: _____

Handtekening: _____



Bijlage – Subsidieverlening SVVE250044

Maatregelen die onderdeel zijn van de verlening voor aanvraag SVVE250044:

Meldcode	Techniek	Categorie	Aantal (m ²) aangevraagd	Aantal (m ²) toegekend	Tarief (€) per m ² of stuk	%*	Subsidiebedrag	Toelichting
KA18340	Dakisolatie	Dakisolatie	465	465	32,50	100	15.112,50	
KA90004	Glasisolatie	HR++ glas U <= 1,2	1270	1270	50,00	100	63.500,00	
KA90008	Glasisolatie	Isolerende deur Ud <= 1,5	135	135	50,00	100	6.750,00	
KA90028	Overig	Slimme thermostaat	96x	96x	120,00	100	11.520,00	
KA90029	Overig	Dynamisch waterzijdig inregelen	96x	96x	150,00	100	14.400,00	
KA90030	Ventilatie	CO2-gestuurde ventilatie	96x	96x	30% offerte **	100	115.200,00	Offerte: € 393.935,11
KA90032	Overig	Bouwbegeleiding	1x	1x	50% offerte ***	100	18.162,00	Offerte: € 36.324,00
Totaal:							244.644,50	

* Betekenis van %:

100%: De VvE krijgt het reguliere subsidiebedrag voor de maatregel(en) waarvoor subsidie is aangevraagd.

50%: De toegekende subsidieaanvraag bevat één techniek m.b.t. de isolatiemaatregelen, daarom krijgt de VvE de helft van het reguliere subsidiebedrag.

0%: De VvE krijgt geen subsidie voor de maatregel(en) waarvoor subsidie is aangevraagd.

** De subsidie bedraagt 30% van de offerte, met een maximum van € 1.200,00 per woning.

*** De subsidie bedraagt 50% van de offerte, met een maximum van € 20.000,00.

Kijk voor de voorwaarden van de verduurzamingsmaatregelen op onze website: www.rvo.nl/svve.

Krijgt de VvE subsidie toegekend voor één techniek m.b.t. de isolatiemaatregelen en wordt daarom 50% van het reguliere subsidiebedrag toegepast? Als de VvE binnen de uitvoeringstermijn van 2 jaar voor een of meer andere energiebesparende maatregelen of warmteopties subsidie aanvraagt en krijgt toegekend, dan gelden de reguliere subsidiebedragen voor alle maatregelen. De aanvraag met één techniek wordt dan verhoogd (met terugwerkende kracht) en de andere 50% subsidie wordt alsnog toegekend.

Jaarrekening 2025

VvE Albardaweg



Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2025 balans	2024 balans
Debiteuren	-2.823,32	-1.903,10
Overlopende posten	12.045,89	5.530,33
Liquide middelen	4.162.865,14	357.859,35
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	4.172.087,71	361.486,58

Passiva / Schulden / Credit

	2025 balans	2024 balans
Algemene reserve	21.299,38	13.844,83
Onderhoudsreserve	553.336,68	275.611,19
Renovatie verduurzaming	-1.528.009,77	0,00
Schulden	4.710.833,32	0,00
Crediteuren	279.356,65	26.202,91
Overlopende posten	1.942,27	48.999,26
Resultaat exploitatie	106.447,32	2.386,60
Af te rekenen warmtekosten	26.525,54	-5.558,21
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	4.171.731,39	361.486,58

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

Resultatenrekening

Opbrengsten / Credit

	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
Ledenbijdrage	395.514,24	448.700,00	235.944,96
Overige ontvangsten	6.127,73	0,00	110,00

TOTAAL Opbrengsten / Credit	401.641,97	448.700,00	236.054,96
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Kosten / Debet

	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
Dagelijks onderhoud	16.355,17	30.250,00	10.411,98
Onderhoudscontracten	23.564,00	23.750,00	22.273,22
Onderhoudskosten incidenteel	7.128,52	6.250,00	13.668,10
Verzekering	15.955,78	15.470,00	14.576,65
Administratie en beheer	21.518,79	21.620,00	20.148,68
Energiekosten	18.600,34	20.550,00	18.914,30
Verenigingskosten	1.309,66	3.500,00	1.374,48
Reservering	71.390,04	71.390,00	109.407,00
Lening	91.313,48	238.570,00	0,00
Personeelskosten	34.769,00	25.700,00	22.758,95
Kosten t.l.v. stookkosten	-7.066,45	-8.350,00	0,00
Overige grootboekrekeningen	0,00	0,00	135,00

TOTAAL Kosten / Debet	294.838,33	448.700,00	233.668,36
------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Exploitatie resultaat

	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
Resultaat	106.447,32	0,00	2.386,60

TOTAAL Exploitatie resultaat	106.447,32	0,00	2.386,60
-------------------------------------	-------------------	-------------	-----------------

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

<i>Toelichting op de Balans</i>	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk		
Debiteuren				
Achterstand	2.742,69	1.591,15		
Voorstand	-5.566,01	-3.494,25		
Totaal	-2.823,32	-1.903,10		
Overlopende posten				
Vooruit betaalde bedragen (zie specificatie)	6.374,48	5.530,33		
Nog te ontvangen bedragen (zie specificatie)	5.671,41	0,00		
Totaal	12.045,89	5.530,33		
Specificatie: Overlopende posten - Vooruit betaalde bedragen			Debet	Credit
01-01-2025 Beginsaldo			5.530,33	
01-01-2025 Pakketverzekering 2026			6.374,48	
22-07-2025 Opstalverzekering 2025				5.530,33
Totaal			11.904,81	5.530,33
Specificatie: Overlopende posten - Nog te ontvangen bedragen			Debet	Credit
31-12-2025 Rente 2025			5.671,41	
Totaal			5.671,41	
Liquide middelen				
Kas	272,20	272,20		
Bouwdepot Svn	3.457.697,73	0,00		
Bank rekening courant	206.140,94	43.187,15		
Bank spaarrekening	498.754,27	314.400,00		
Totaal	4.162.865,14	357.859,35		
Algemene reserve				
Reservefonds algemeen	21.299,38	13.844,83		
Totaal	21.299,38	13.844,83		
Onderhoudsreserve				
Reservefonds groot onderhoud	575.058,63	514.355,99		
Tussenrekening groot onderhoud (zie specificatie)	-21.721,95	-238.744,80		
Totaal	553.336,68	275.611,19		
Specificatie: Onderhoudsreserve - Tussenrekening groot onderhoud			Debet	Credit
16-05-2025 Omgevingsvergunning			1.318,65	
03-06-2025 Directievoering April/Mei			1.494,35	
17-06-2025 Tsedaka uitvoering werkzaamheden			5.000,00	

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

Toelichting op de Balans		2025 Werkelijk	2024 Werkelijk	
Specificatie: Onderhoudsreserve - Tussenrekening groot onderhoud				Debet Credit
03-07-2025	Directievoering Juni		1.149,50	
02-08-2025	Directievoering Juli		919,60	
02-09-2025	Directievoering Augustus		1.034,55	
01-10-2025	Directievoering September		3.103,65	
03-11-2025	Directievoering oktober 2025		3.448,50	
02-12-2025	Directievoering November		2.184,05	
31-12-2025	Directievoering December		2.069,10	
Totaal			21.721,95	
Renovatie verduurzaming				
Reservefonds verduurzamingsrenovatie		-1.528.009,77	0,00	
Totaal		-1.528.009,77	0,00	
Schulden				
Lening		4.710.833,32	0,00	
Totaal		4.710.833,32	0,00	
Crediteuren				
Crediteuren		279.356,65	26.202,91	
Totaal		279.356,65	26.202,91	
Overlopende posten				
Nog te betalen bedragen (zie specificatie)		1.942,27	48.999,26	
Totaal		1.942,27	48.999,26	
Specificatie: Overlopende posten - Nog te betalen bedragen				Debet Credit
01-01-2025	Beginsaldo			48.999,26
01-01-2025	Afrondingsverschil		0,20	
10-01-2025	Betononderzoek		27.070,81	
25-01-2025	Herstel Advieswerkzaamheden 13-03-24 (427-1)		21.928,25	
29-11-2025	34.83.714 Hr C J Brouwers vve-bijdrage december 2025 app 149			316,00
31-12-2025	Nog te betalen administratiekosten intercom			100,00
31-12-2025	Svn nog te betalen rente 2025			1.526,27
Totaal			48.999,26	50.941,53
Af te rekenen warmtekosten				
Ontvangen voorschotten warmtekosten 2024-2025		0,00	42.499,20	
Ontvangen voorschotten warmtekosten 2025-2026		42.499,20	0,00	
Uitgaven warmtekosten 2025-2026		-15.973,66	0,00	
Uitgaven warmtekosten 2024-2025		0,00	-48.057,41	

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

<i>Toelichting op de Balans</i>	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk
Af te rekenen warmtekosten		
Totaal	26.525,54	-5.558,21

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

<i>Toelichting op de Resultatenrekening</i>	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	395.514,24	448.700,00	235.944,96
Totaal	395.514,24	448.700,00	235.944,96
Overige ontvangsten			
Opbrengsten incassokosten	356,32	0,00	-40,00
Rente	5.671,41	0,00	0,00
Overige opbrengsten	100,00	0,00	150,00
Totaal	6.127,73	0,00	110,00
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	14.673,67	29.000,00	134,84
Dagelijks onderhoud - Naambordjes	113,65	250,00	249,64
Dagelijks onderhoud - Lekkages	1.228,44	500,00	9.524,34
Dagelijks onderhoud - Intercom installatie	339,41	500,00	503,16
Totaal	16.355,17	30.250,00	10.411,98
Onderhoudscontracten			
Contract - Telefonie Lift	746,88	700,00	652,50
Contract - Schoonmaak	10.582,16	10.700,00	10.062,00
Contract - Noodverlichting	102,85	1.300,00	1.229,94
Contract - Dakonderhoud	1.359,82	1.300,00	1.296,30
Contract - Lift	5.964,67	5.400,00	5.056,15
Contract - Liftkeuring	614,37	0,00	0,00
Contract - Automatische deur	2.869,03	3.000,00	2.693,92
Contract - Riool	1.324,22	1.350,00	1.282,41
Totaal	23.564,00	23.750,00	22.273,22
Onderhoudskosten incidenteel			
Dagelijks onderhoud - Schoonmaak	0,00	0,00	81,75
Dagelijks onderhoud - Noodverlichting	284,35	150,00	137,92
Dagelijks onderhoud - Brandbeveiliging	0,00	200,00	235,37
Dagelijks onderhoud - Pomp	0,00	400,00	806,78
Dagelijks onderhoud - Lift	6.844,17	3.500,00	11.080,18
Dagelijks onderhoud - Ventilatoren	0,00	1.000,00	1.077,14
Dagelijks onderhoud - CV onderhoud	0,00	1.000,00	248,96
Totaal	7.128,52	6.250,00	13.668,10
Verzekering			
Verzekering - Opstal	12.583,97	11.500,00	10.871,58
Verzekering - WA	1.396,97	1.400,00	1.567,06
Verzekering - Rechtsbijstand	1.848,14	1.850,00	863,06

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

Toelichting op de Resultatenrekening

	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
Verzekering			
Verzekering - Milieuschade	126,70	120,00	125,45
Verzekering - BAV	0,00	600,00	1.149,50
Totaal	15.955,78	15.470,00	14.576,65
Administratie en beheer			
Verenigingskosten - Administratie en beheer	21.518,79	21.620,00	20.148,68
Totaal	21.518,79	21.620,00	20.148,68
Energiekosten			
Nutsvoorzieningen - Elektra	18.464,19	20.500,00	18.861,81
Nutsvoorzieningen - Water	136,15	50,00	52,49
Totaal	18.600,34	20.550,00	18.914,30
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	150,30	500,00	338,45
Verenigingskosten - Bankkosten	468,63	500,00	480,12
Verenigingskosten - Overig	690,53	2.500,00	555,91
Overige kosten	0,20	0,00	0,00
Totaal	1.309,66	3.500,00	1.374,48
Reservering			
Reservering reservefonds - Groot onderhoud	71.390,04	71.390,00	109.407,00
Totaal	71.390,04	71.390,00	109.407,00
Lening			
Rente lening 6601385020	2.146,80	238.570,00	0,00
Reservering aflossing lening	89.166,68	0,00	0,00
Totaal	91.313,48	238.570,00	0,00
Personeelskosten			
Personeelkosten- Huismeester salaris	17.229,88	12.600,00	11.248,92
Personeelkosten- Huismeester afdracht LB	14.890,00	11.000,00	9.472,50
Personeelkosten- Huismeester Sociale lasten	337,33	500,00	237,42
Personeelkosten- Huismeester Verzekeringen	1.788,32	1.500,00	1.432,13
Personeelkosten- Huismeester nutsvoorziening	473,86	0,00	271,46
Personeelkosten- Loonadministratie	49,61	100,00	96,52
Totaal	34.769,00	25.700,00	22.758,95

Begroting 2026

VvE Albardaweg



Begroting

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen

Opbrengsten / Credit	2026 Voorstel	2025 Werkelijk	2025 vastgesteld
Ledenbijdrage	453.454,00	395.514,24	448.700,00
Overige ontvangsten	5.500,00	6.127,73	0,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	458.954,00	401.641,97	448.700,00
Kosten / Debet	2026 Voorstel	2025 Werkelijk	2025 vastgesteld
Dagelijks onderhoud	26.250,00	16.355,17	30.250,00
Onderhoudscontracten	24.687,00	23.564,00	23.750,00
Onderhoudskosten incidenteel	6.250,00	7.128,52	6.250,00
Verzekering	17.067,00	15.955,78	15.470,00
Administratie en beheer	22.530,00	21.518,79	21.620,00
Energiekosten	18.640,00	18.600,34	20.550,00
Verenigingskosten	3.250,00	1.309,66	3.500,00
Reservering	73.530,00	71.390,04	71.390,00
Lening	238.570,00	91.313,48	238.570,00
Personeelskosten	35.700,00	34.769,00	25.700,00
Kosten t.l.v. stookkosten	-7.520,00	-7.066,45	-8.350,00
TOTAAL Kosten / Debet	458.954,00	294.838,33	448.700,00
Exploitatie resultaat	2026 Voorstel	2025 Werkelijk	2025 vastgesteld
Resultaat	0,00	106.447,32	0,00
TOTAAL Exploitatie resultaat	0,00	106.447,32	0,00

Begroting

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen Toelichting op de begroting

	2026 Voorstel	2025 Werkelijk	2025 vastgesteld
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	453.454,00	395.514,24	448.700,00
Totaal	453.454,00	395.514,24	448.700,00
Overige ontvangsten			
Opbrengsten incassokosten	0,00	356,32	0,00
Rente	5.500,00	5.671,41	0,00
Overige opbrengsten	0,00	100,00	0,00
Totaal	5.500,00	6.127,73	0,00
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	25.000,00	14.673,67	29.000,00
Dagelijks onderhoud - Naambordjes	250,00	113,65	250,00
Dagelijks onderhoud - Lekkages	500,00	1.228,44	500,00
Dagelijks onderhoud - Intercom installatie	500,00	339,41	500,00
Totaal	26.250,00	16.355,17	30.250,00
Onderhoudscontracten			
Contract - Telefonie Lift	770,00	746,88	700,00
Contract - Schoonmaak	10.850,00	10.582,16	10.700,00
Contract - Noodverlichting	1.300,00	102,85	1.300,00
Contract - Dakonderhoud	1.400,00	1.359,82	1.300,00
Contract - Lift	5.692,00	5.964,67	5.400,00
Contract - Liftkeuring	300,00	614,37	0,00
Contract - Automatische deur	3.000,00	2.869,03	3.000,00
Contract - Riool	1.375,00	1.324,22	1.350,00
Totaal	24.687,00	23.564,00	23.750,00
Onderhoudskosten incidenteel			
Dagelijks onderhoud - Noodverlichting	150,00	284,35	150,00
Dagelijks onderhoud - Brandbeveiliging	200,00	0,00	200,00
Dagelijks onderhoud - Pomp	400,00	0,00	400,00
Dagelijks onderhoud - Lift	3.500,00	6.844,17	3.500,00
Dagelijks onderhoud - Ventilatoren	1.000,00	0,00	1.000,00
Dagelijks onderhoud - CV onderhoud	1.000,00	0,00	1.000,00
Totaal	6.250,00	7.128,52	6.250,00
Verzekering			
Verzekering - Opstal	13.000,00	12.583,97	11.500,00
Verzekering - WA	1.400,00	1.396,97	1.400,00
Verzekering - Rechtsbijstand	1.941,00	1.848,14	1.850,00
Verzekering - Milieuschade	126,00	126,70	120,00

Begroting

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen Toelichting op de begroting

	2026 Voorstel	2025 Werkelijk	2025 vastgesteld
Verzekering			
Verzekering - BAV	600,00	0,00	600,00
Totaal	17.067,00	15.955,78	15.470,00
Administratie en beheer			
Verenigingskosten - Administratie en beheer	22.530,00	21.518,79	21.620,00
Totaal	22.530,00	21.518,79	21.620,00
Energiekosten			
Nutsvoorzieningen - Elektra	18.500,00	18.464,19	20.500,00
Nutsvoorzieningen - Water	140,00	136,15	50,00
Totaal	18.640,00	18.600,34	20.550,00
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	250,00	150,30	500,00
Verenigingskosten - Bankkosten	500,00	468,63	500,00
Verenigingskosten - Overig	2.500,00	690,53	2.500,00
Overige kosten	0,00	0,20	0,00
Totaal	3.250,00	1.309,66	3.500,00
Reservering			
Reservering reservefonds - Groot onderhoud	73.530,00	71.390,04	71.390,00
Totaal	73.530,00	71.390,04	71.390,00
Lening			
Rente / aflossing lening	238.570,00	2.146,80	238.570,00
Reservering aflossing lening	0,00	89.166,68	0,00
Totaal	238.570,00	91.313,48	238.570,00
Personeelskosten			
Personeelkosten- Huismeester salaris	17.500,00	17.229,88	12.600,00
Personeelkosten- Huismeester afdracht LB	15.250,00	14.890,00	11.000,00
Personeelkosten- Huismeester Sociale lasten	500,00	337,33	500,00
Personeelkosten- Huismeester Verzekeringen	1.850,00	1.788,32	1.500,00
Personeelkosten- Huismeester nutsvoorziening	500,00	473,86	0,00
Personeelkosten- Loonadministratie	100,00	49,61	100,00
Totaal	35.700,00	34.769,00	25.700,00

Begroting

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen
 Specificatie: VvE bijdrage volgens Voorstel (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Vershil
A-01	Albardaweg 1	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-02	Albardaweg 3	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-03	Albardaweg 5	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-04	Albardaweg 7	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-05	Albardaweg 9	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-06	Albardaweg 11	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-07	Albardaweg 13	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-08	Albardaweg 15	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-09	Albardaweg 17	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-10	Albardaweg 19	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-11	Albardaweg 21	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-12	Albardaweg 23	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-13	Albardaweg 25	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-14	Albardaweg 27	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-15	Albardaweg 29	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-16	Albardaweg 31	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-17	Albardaweg 33	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-18	Albardaweg 35	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-19	Albardaweg 37	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-20	Albardaweg 39	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-21	Albardaweg 41	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-22	Albardaweg 43	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-23	Albardaweg 45	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-24	Albardaweg 47	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-25	Albardaweg 49	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-26	Albardaweg 51	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12

Begroting

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen
 Specificatie: VvE bijdrage volgens Voorstel (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Vershil
A-27	Albardaweg 53	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-28	Albardaweg 55	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-29	Albardaweg 57	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-30	Albardaweg 59	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-31	Albardaweg 61	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-32	Albardaweg 63	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-33	Albardaweg 65	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-34	Albardaweg 67	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-35	Albardaweg 69	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-36	Albardaweg 71	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-37	Albardaweg 73	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-38	Albardaweg 75	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-39	Albardaweg 77	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-40	Albardaweg 79	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-41	Albardaweg 81	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-42	Albardaweg 83	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-43	Albardaweg 85	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-44	Albardaweg 87	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-45	Albardaweg 89	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-46	Albardaweg 91	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-47	Albardaweg 93	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-48	Albardaweg 95	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-49	Albardaweg 97	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-50	Albardaweg 99	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-51	Albardaweg 101	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-52	Albardaweg 103	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95

Begroting

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen
 Specificatie: VvE bijdrage volgens Voorstel (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Vershil
A-53	Albardaweg 105	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-54	Albardaweg 107	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-55	Albardaweg 109	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-56	Albardaweg 111	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-57	Albardaweg 113	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-58	Albardaweg 115	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-59	Albardaweg 117	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-60	Albardaweg 119	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-61	Albardaweg 121	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-62	Albardaweg 123	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-63	Albardaweg 125	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-64	Albardaweg 127	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-65	Albardaweg 129	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-66	Albardaweg 131	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-67	Albardaweg 133	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-68	Albardaweg 135	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-69	Albardaweg 137	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-70	Albardaweg 139	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-71	Albardaweg 141	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-72	Albardaweg 143	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-73	Albardaweg 145	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-74	Albardaweg 147	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-75	Albardaweg 149	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-76	Albardaweg 151	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-77	Albardaweg 153	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-78	Albardaweg 155	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95

Begroting

Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen
Specificatie: VvE bijdrage volgens Voorstel (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Vershil
A-79	Albardaweg 157	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-80	Albardaweg 159	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-81	Albardaweg 161	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-82	Albardaweg 163	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-83	Albardaweg 165	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-84	Albardaweg 167	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-85	Albardaweg 169	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-86	Albardaweg 171	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-87	Albardaweg 173	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-88	Albardaweg 175	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-89	Albardaweg 177	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-90	Albardaweg 179	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-91	Albardaweg 181	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-92	Albardaweg 183	5	4.723,48	4.723,44	393,62	389,50	4,12
A-93	Albardaweg 185	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-94	Albardaweg 187	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95
A-95	Albardaweg 189	4	3.778,78	3.778,80	314,90	311,60	3,30
A-96	Albardaweg 191	6	5.668,18	5.668,20	472,35	467,40	4,95

[illegible]

HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

STERFLAT ALBARDAWEG 1 TOT EN MET 191

TE WAGENINGEN

16 december 2015

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 18 juni 1976, ten overstaan van Notaris H. Riemers te Utrecht;
- b. worden aan de daarin gebruikte begrippen de in artikel 1 van laatstgenoemd Reglement omschreven betekenissen toegekend.
- c. wordt onder de "Vereniging" verstaan de "Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 tot en met 191 te Wageningen".

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 schade 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 in artikel 3 bedoeld, is een eigenaar, die zijn privé gedeelte

geheel of gedeeltelijk aan een of meer anderen 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

Indien een eigenaar zijn privéruimte aan een ander in gebruik (bv. verhuur) wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij/zij het reglement bij splitsing in appartementsrechten en het huishoudelijk reglement zal naleven.

De verklaring is bij de administrateur van de V.v.E. verkrijgbaar. De getekende verklaring dient binnen één maand ingeleverd te worden bij de administrateur.

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 van de volgende bepalingen:

- a. In de entree van het gebouw wordt, na overleg met de betrokken bewoners, door en op kosten van de Vereniging één naambordje per huisnummer aangebracht. Het Bestuur is bevoegd afwijkende bordjes te verwijderen of te doen verwijderen op kosten van de eigenaar.
- b. In het belang van orde en veiligheid zijn de eigenaars en/of gebruikers verplicht alle deuren, die tot de gemeenschappelijke gedeelten toegang geven, steeds achter zich te sluiten.
- c. Venters, vertegenwoordigers, colporteurs en overige onbevoegden worden slechts in het gebouw toegelaten, wanneer zij van het bestuur c.q. de huismeester hiertoe toestemming hebben verkregen.
Collectanten wordt toegang tot het gebouw verleend, wanneer zij van een bestuurslid c.q. de huismeester hebben doen blijken de voor hun activiteiten van gemeentewege vereiste vergunningen te bezitten en hun optreden en/of gedrag niet tot bezwaren aanleiding geven.
- d. Het gebruik van enig gemeenschappelijk gedeelte voor een ander doel, dan waarvoor het bestemd is alsmede het voortbrengen in zodanig gedeelte van muziek en/of het gebruiken aldaar van b.v. radio, geluidsdragende apparatuur of televisie, is slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van het Bestuur onder door het Bestuur te stellen voorwaarden.
- e. Het is eigenaars en/of gebruikers verboden het dak van het gebouw, de schakelruimte voor de lift de ruimte voor de centrale-verwarmingsinstallatie en de hydrofoor te betreden of anderen daartoe toestemming te verlenen.

- f. Het is niet toegestaan kinderwagens, motorrijwielen, bromfietsen, rijwielen of andere voorwerpen in de gemeenschappelijke gedeelten te plaatsen of te doen plaatsen.
- g. Men wordt dringend verzocht om motorvoertuigen, caravans en aanhangwagens op het bij het gebouw liggende terrein binnen de daarvoor bestemde gemarkeerde parkeervakken te plaatsen.
Men wordt tevens dringend verzocht motorvoertuigen niet te parkeren op het door Niet Parkeren en witte lijnen gemarkeerde gedeelte voor de ingang van het gebouw, zodat o.a. brandweer en ambulance te allen tijde vrije doorgang hebben en de twee parkeerplaatsen voor mindervaliden.
Op de parkeerplaats is het wegenverkeersreglement van toepassing (o.a. de wegsleepregeling).
- h. Eigenaars en/of gebruikers, hun gezinsleden en/of bezoekers zullen van de aanwezige liftinstallaties voor eigen risico gebruik kunnen maken. Zij dienen zich daarbij te houden aan door de Vereniging, het Bestuur, de liftinstallateur, de huismeester en/of bevoegde overheidsinstanties gegeven en/of te geven voorschriften.
Kinderen, jonger dan 12 jaar, mogen zonder geleide van ouderen geen gebruik maken van de liften.
In de liften mogen geen andere goederen dan welke als normale bagage kunnen worden beschouwd, worden vervoerd, behoudens met toestemming van de huismeester of een lid van het Bestuur en in geval van verhuizing. In het laatste geval behoort de huismeester, of bij diens afwezigheid een lid van het Bestuur, tijdig in kennis te worden gesteld van datum en uur daarvan.
Het Bestuur en/of de huismeester is bevoegd zo nodig de liftinstallaties tijdelijk buiten bedrijf te stellen, zonder dat eigenaars en/of gebruikers daaraan aanspraak kunnen ontlenen op enigerlei compensatie met servicekosten.

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 beddengoed 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. Te koop borden, schotels, bloembakken of andere voorwerpen aan de buitenzijde van de borstweringen te bevestigen of op te hangen. Tevens mogen de voorwerpen niet buiten de borstweringen uitsteken.
- e. Tussenschotten op de galerijen en balkons aan te brengen of te doen aanbrengen, wanneer deze niet met één handeling van weerszijden geopend kunnen worden.
Tevens dient men zorg te dragen dat er tenminste 60 cm. vrije doorgang op de galerijen aanwezig is.

Bij overtreding van deze bepaling is het Bestuur bevoegd de schotten en/of andere voorwerpen 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 het Bestuur vast te stellen uitvoering, vorm en kleur.
- g. Meer dan 3 liter petroleum, benzine of soortgelijke licht brandbare of licht explosieve stoffen te gebruiken voor verwarmings-, kook- en verlichtingsdoeleinden of in voorraad te hebben.
- h. Voorwerpen waaronder sigaretten en etenswaren, zoals brood, mogen niet naar buiten worden gegooid, ook als het laatste dient om vogels te voeren. Een en ander mede ter voorkoming van overlast door ongedierte.
- i. Het is niet toegestaan op de galerijen of balkons of in de algemene ruimten te houtskool gestookte barbecuën o.i.d.

Art. 9

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

Art. 10

De in de privé gedeelten aanwezige ontluuchtingskanalen mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Het is bovendien niet toegestaan andere typen wasem-afzuigkappen te doen aanbrengen dan de typen zonder luchtafvoer. De rookgasafvoerkanalen die vanuit de woon-appartementen naar buiten worden geïnstalleerd en aan de onderzijde van de galerijvloeren worden bevestigd dienen de kleur wit te hebben. De rookgasafvoerkanalen mogen tot max. 15 cm. buiten de borstwering geïnstalleerd worden.

Art. 11

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. De bergruimte op de begane grond en/of in het souterrain te gebruiken als werkplaats, als woon- of als slaapruiimte. Het is zonder toestemming van het bestuur verboden elektriciteit te onttrekken vanuit de algemene ruimten.
- b. Vloerbedekking aan te brengen van harde materialen zoals parket, tegels of laminaat in andere vertrekken dan in de badkamer en/of douchecel, keuken, gang en toilet tenzij door middel van een certificaat wordt aangetoond dat vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10 dB of meer verbetert ten opzichte van de kale vloer. De beoordeling van de verbetering moet zijn gebaseerd op de Nederlandse norm NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NPR 5079:1999.5.

Op verzoek van het bestuur moet men het certificaat kunnen tonen.

Het bestuur is gemachtigd om in geval van twijfel een onpartijdig onderzoek te laten verrichten op kosten van ongelijk.

- c. Tussen 20.00 uur en 08.00 uur storende geluiden voort te brengen, waaronder muziek, boren, timmeren en zagen.

Op zon- en feestdagen is het niet toegestaan storende geluiden voort te brengen, waaronder boren, timmeren en zagen.

Art. 12

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

Honden dienen buiten de privé gedeelten aangeliend te zijn en buiten het bij het gebouw behorende terrein te worden uitgelaten.

Elke eigenaar of verzorger van huisdieren is verplicht de door zijn huisdier in enige gemeenschappelijke ruimte gedeponeerde uitwerpselen terstond zelf op te ruimen.

Een huisdier mag in geen enkel opzicht last of hinder veroorzaken jegens medebewoners van het gebouw. Indien het Bestuur bij herhaling 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 uit het gebouw wordt verwijderd.

Art. 13

- a. Eigenaars en/of gebruikers worden, uit hoofde van het bepaalde in artikel 11 van het Reglement, verplicht tussen 08.00 uur en 20.00 uur het volume van de muziek dusdanig te regelen, dat er geen overlast ontstaat.

- b. Bij het bespelen van een muziekinstrument dient men, indien dit overlast veroorzaakt, met omwonenden overeenstemming te bereiken over speelduur en speelperiode.

Indien geen overeenstemming bereikt wordt kan het Bestuur, alle betrokkenen gehoord hebbend, een bindende tijdsregeling treffen.

Art. 14

Ter bevordering van een rustig woongenot en ter voorkoming van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 12 van het Reglement, wordt eigenaars en/of gebruikers dringend verzocht in de door hen bewoonde privé gedeelten het gebruik van houten schoeisel of schoeisel met blok- of naaldhakken zoveel mogelijk te vermijden.

Art. 15

Eigenaars en/of gebruikers zijn gehouden hun appartementen en/of gedeelten daarvan te bewonen naar de geest en bedoeling van het Reglement en het huishoudelijk reglement. In gevallen, waarin deze reglementen niet voorzien, dienen eigenaars en/of gebruikers zich te onderwerpen aan de beslissing van het Bestuur.

Art. 16

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

- a. Op basis van gemaakte afspraken binnen de algemene ledenvergadering wordt warmte geleverd;
- b. de diensten van een door het Bestuur aan te stellen huismeester ten aanzien van het gemeenschappelijk belang;
- c. de stroomlevering in de gemeenschappelijke gedeelten als ook de stroomlevering voor de in het gebouw aanwezige gemeenschappelijke installaties;
- d. het onderhoud van o.a. de liften, de C.V.-installatie, hydrofoor, de algemene verlichtingsinstallatie, de dakventilatoren, alsmede de automatische deuropeners;
- e. het schoonhouden van de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de galerijen balkons en borstweringen;
- f. de waterlevering voor gemeenschappelijke doeleinden;
- g. de vuilafvoer.

Noch het Bestuur, noch de huismeester is aansprakelijk voor enige schade, welke voor een eigenaar of gebruiker voortvloeit uit tekortkomingen van de hiervoor genoemde dienstverlening, doch deze diensten zullen de voortdurende aandacht hebben van het Bestuur en de huismeester.

Wensen of klachten met betrekking tot de serviceverlening, die bij de eigenaars mochten leven, dienen schriftelijk aan het Bestuur te worden voorgelegd.

Art. 17

Het percentage, bedoeld in artikel 18 lid 6 van het Reglement, is steeds gelijk aan dat van de wettelijke interesten.

Art. 18

‘De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur c.q. de beheerder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een deurwaarder c.q. incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur c.q. beheerder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling’.

Art. 19

Een eigenaar en/of gebruiker kan, indien ten aanzien van hem door het Bestuur een beslissing is genomen, waardoor hij zich gegriefd of in zijn rechten aangetast voelt, verlangen dat binnen 5 dagen deze beslissing schriftelijk aan hem bevestigd wordt. Binnen een maand na ontvangst van de schriftelijke bevestiging kan de desbetreffende eigenaar en/of gebruiker beroep bij de algemene ledenvergadering aantekenen, ingesteld door middel van een aangetekend schrijven, gericht aan het Bestuur. Het beroep wordt vervolgens behandeld in de eerstvolgende algemene ledenvergadering.

Art. 20

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 27 van het reglement van splitsing kan het Bestuur een in overtreding zijnde eigenaar of gebruiker zonder voorafgaande machtiging van de vergadering een boete opleggen, waarvan het bedrag van het geval tot geval door het Bestuur zal worden bepaald, rekening houdend met het in de Akte van Splitsing vastgestelde maximum.

Art. 21

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn vastgesteld in de ledenvergadering van 27 april 1977 en gewijzigd in de ledenvergadering van 4 april 1990, 18 maart 1992, 24 april 1996, 7 mei 2003, 25 november 2013 en 16 december 2015.

PROTOCOL BIJ WATERLEKKAGES ALBARDAFLAT

BEGRIPPEN

- | | | |
|------------------------|---|--|
| Bewoner | : | Degene die feitelijk het appartement bewonen. |
| Waterlekkage | : | Water(overlast) afkomstig uit verwarmingsinstallatie, waterleiding en of aan de waterleiding gekoppelde machines en of waterafvoerbuizen. |
| Verwarmingsinstallatie | : | Geheel van leidingen, radiatoren, radiatorknoppen en voetventiel afsluiters. |
| CV-standleiding | : | Stelsel van buizen van de verwarmingsinstallatie tot aan de radiatorknop en tot en met de voetventiel afsluiter. |
| VVE | : | Vereniging van Eigenaars Sterflat Albardaweg 1 t/m 191 |
| Vertegenwoordiger | : | Huismeester (overdag tel. 0317- 42 50 95), administrateur (0317 - 41 05 59) of bij één van de bestuursleden (zie mededelingenbord hal begane grond). |

REDEN EN AANLEIDING

Het bestuur van de VVE is in het verleden geconfronteerd met waterlekkages in appartementen waarbij de bewoner niet altijd aanwezig was. Hierbij is geconstateerd dat niet altijd duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is. Het bestuur vindt het gewenst om duidelijkheid te verschaffen door middel van een protocol over bevoegdheden en op wiens kosten reparaties e.d. plaatsvinden. Het protocol maakt integraal onderdeel uit van het huishoudelijk reglement en dient daardoor door de ledenvergadering vastgesteld te worden.

PROTOCOL

1. Indien een bewoner waterlekage constateert, dan dient hij/zij direct alle maatregelen te nemen om de oorzaak op te sporen en de waterlekage (naar ondergelegen appartement(en)) te beëindigen.

OORZAAK IN EIGEN APPARTEMENT

2. Indien het gaat om waterlekage afkomstig van de cv-standleiding, dan dient de bewoner direct en uitsluitend contact op te nemen met Matthëus Verwarmingstechniek (0317 - 41 90 48) om de oorzaak te laten repareren en vervolgens informeert de bewoner zo spoedig mogelijk een vertegenwoordiger van de VVE.
De kosten die door de installateur in rekening worden gebracht zijn voor rekening van de VVE.
3. Indien het de verwarmingsradiator of de radiatorknop betreft, dan dient de bewoner door zelfwerkzaamheid direct de oorzaak te verhelpen dan wel direct een cv-installateur in te schakelen.
De kosten die door de installateur in rekening worden gebracht zijn voor rekening van de bewoner.
Met betrekking tot de cv-installateur adviseert het bestuur Matthëus Verwarmingstechniek (0317 - 41 90 48) omdat zij het onderhoud van de cv-installatie van de VVE verzorgen.
4. Indien het gaat om waterlekage afkomstig van de waterleiding en of aan de waterleiding gekoppelde machine, dan dient de bewoner direct de waterhoofdkraan (meterkast) dicht te draaien en de oorzaak van de waterlekage te (laten) repareren.
5. Indien het gaat om waterlekage van waterafvoerbuizen dan dient de bewoner direct de oorzaak van de waterlekage te (laten) repareren.

OORZAAK NIET IN EIGEN APPARTEMENT

6. Indien de bewoner wateroverlast in zijn/haar appartement constateert, afkomstig van één van de bovengelegen appartementen, dan is hij/zij in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het opsporen van welk bovengelegen appartement de wateroverlast afkomstig is.

7. Indien de betreffende bewoner van het appartement waar de waterlekkage vandaan komt, aanwezig is, dient deze meteen die maatregelen te treffen die nodig zijn om de oorzaak van de waterlekkage te verhelpen (punt 2 t/m 5).
8. Indien de betreffende bewoner van het appartement waar de waterlekkage vandaan komt, niet aanwezig is, schakelt men een vertegenwoordiger van de VVE in.
9. De vertegenwoordiger van de VVE gaat na of de VVE een sleutel van het betreffende appartement in haar beheer heeft.
10. Indien een sleutel bij de VVE aanwezig is, zullen te allen tijde twee personen, waaronder tenminste de vertegenwoordiger van de VVE, direct het betreffende appartement betreden, om die maatregelen te treffen die nodig zijn om de oorzaak van de waterlekkage te stoppen (punt 2 t/m 5).
11. Indien geen (juiste) sleutel van het betreffende appartement aanwezig is, zal de vertegenwoordiger van de VVE de hulp inroepen van politie en of brandweer om binnen te treden. Binnentreden van betreffende appartement geschiedt dan door politie en of brandweer waarna de vertegenwoordiger van de VVE de verantwoordelijkheid neemt om die maatregelen te treffen die nodig zijn de oorzaak van de waterlekkage te stoppen (punt 2 t/m 5).
12. Indien naar het oordeel van de vertegenwoordiger van de VVE het noodzakelijk is dat de installateur gewaarschuwd moet worden om de waterlekkage te verhelpen, dan is hij/zij hiertoe bevoegd. Dit met inachtneming van artikel 2 van het reglement van splitsing van eigendom (februari 1973), worden o.a. de kosten die een installateur in rekening brengt en eventuele bijkomende kosten (w.o. het forceren van de toegangsdeur of raam van het betreffende appartement) ten laste gebracht bij de bewoner die verantwoordelijk is voor de technische installaties van het betreffende appartement waar de waterschade is ontstaan (zie artikel 14 van het reglement van splitsing van eigendom februari 1973).

ALGEMEEN

13. Indien er waterschade is ontstaan aan het appartementengebouw, zal afhankelijk van de grootte van de schade, z.s.m. de verzekeringsmaatschappij (van de VVE) ingeschakeld worden om de kosten voor herstel te vergoeden.
14. Waterschade aan roerende zaken (de inboedel) dient bij de eigen inboedelverzekeraar van de bewoner, waar de schade feitelijk is, verhaald te worden (voor zover de polisvoorwaarden hier dekking voor geven).
15. Indien bewoner niet aanwezig was, dan zal de administrateur of de voorzitter van de VVE zo spoedig mogelijk de betreffende bewoner waar de waterlekkage is ontstaan over het voorval informeren.

PREVENTIE

16. Mankementen en of beschadigingen aan de cv-standleiding die tot waterlekkage kunnen leiden moeten zo spoedig mogelijk aan een vertegenwoordiger van de VVE gemeld worden.

Aldus vastgesteld in de ledenvergadering van 28 april 1999.

KOPIE

SPLITSING

H. RIEMERS
NOTARIS
UTRECHT

N/S

Heden de achttiende juni-----
negentienhonderd zes en zeventig, verscheen voor mij, Hendrik--
Riemers, notaris ter standplaats Utrecht:-----
de heer Johannes Maria Nielen, notarisklerk, wonende te Werk--
hoven, gemeente Bunnik, volgens zijn verklaring ten deze-----
handelende als lasthebber van:-----
a. de heer Adriaan Herlaar Bijl, koopman, wonende te Hilversum,
's-Gravelandseweg 142, bij de lastgeving handelende als direk--
teur van de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap:-----
Beleggings- en Exploitatie Maatschappij Atrium B.V. en als-----
zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende, en-----
b. de heer Hans Mijndert van der Wiel, directeur van na te----
melden vennootschap, wonende te Schiedam, G. van der Leeuwlaan-
2, bij de lastgeving handelende als directeur van de te-----
Schiedam gevestigde besloten vennootschap: Beleggings- en-----
Exploitatie Maatschappij van der Wiel B.V. en als zodanig-----
deze vennootschap vertegenwoordigende.-----
De comparant handelende als gemeld, verklaarde dat genoemde----
besloten vennootschappen gezamenlijk eigenaren zijn van:-----
--een perceel grond te Wageningen, kadastraal bekend gemeente--
--Wageningen sectie G nummer 1671, groot acht are vijf en-----
--dertig centiare, met de daarop gestichte opstallen,-----
--bestaande uit een flatgebouw ("sterflat"), plaatselijk-----
--bekend als Albarda-weg nummer 1 tot en met 191 (on-even),----
waarvan drie/vierde onverdeeld aandeel ten name van de sub a.--
genoemde vennootschap en een/vierde onverdeeld aandeel ten----
name van de sub b. genoemde vennootschap is gesteld door de---
overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op vier mei-----
negentienhonderd zes en zeventig-----
in deel 4447 nummer 12 van het afschrift van de transport-----
akte - inhoudende kwijting voor de koopsom en afstand van de---
ontbindingsrechten van de artikelen 1302 en 1303 van het-----
Burgerlijk Wetboek - op negen en twintig-----
april daaraan voorafgaande voor notaris J.G. Brummelhuis te---
Amsterdam verleden.-----
Voorts verklaarde de comparant, handelende als gemeld:-----
dat genoemde vennootschappen wensen over te gaan tot de-----
splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 875a---
van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot de vaststelling van---
het Reglement als bedoeld in artikel 875e sub d van het-----
Burgerlijk Wetboek;-----
dat voormeld onroerend goed is uitgelegd in een plan van alle--
woonlagen, welk plan aan deze akte is gehecht;-----
dat bedoeld plan is goedgekeurd door de heer Hypotheekbewaar--
der te Arnhem op zeven mei negentienhonderd zes en zeventig,--
waarbij door deze voor het gemelde kadastrale perceel nummer--
1671 werd vastgesteld de complexaanduiding 1757 A;-----

dat op gemeld plan de gedeelten van het complex, welke zijn---
bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duide---
lijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.-----
Thans verklaarde de comparant, handelende als gemeld, het-----
voorschreven onroerend goed te splitsen in de navolgende-----
appartementsrechten:-----

1. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het-
uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe--
horen op de eerste etage met berging in de onderbouw,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 1 te Wageningen, kadastraal-
bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-1, uit---
makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-
in de gemeenschap bestaande uit het flatgebouw met aanbeho-
ren en grond, gelegen te Wageningen aan de Albardaweg 1 tot
en met 191 (on-even), ten tijde van de vaststelling van---
de complexaanduiding kadastraal bekend alsvoor nummer 1671,
groot acht are vijf en dertig centiare;-----
2. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het-
uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe--
horen op de eerste etage met berging in de kelder,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 3 te Wageningen, kadastraal-
bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-2, uit---
makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-
in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
3. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het-
uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe--
horen op de eerste etage met berging in de kelder,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 5 te Wageningen, kadastraal-
bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-3, uit---
makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-
in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
4. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het-
uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe--
horen op de eerste etage met berging in de kelder,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 7 te Wageningen, kadastraal-
bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-4, uit---
makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel--
in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
5. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het-
uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe--
horen op de eerste etage met berging in de kelder,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 9 te Wageningen, kadastraal-
bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-5, uit---
makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-
in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

6. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de eerste etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 11 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-6, uit--- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
7. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de tweede etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 13 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-7, uit--- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
8. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de tweede etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 15 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-8, uit--- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
9. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de tweede etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 17 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-9, uit--- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
10. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de tweede etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 19 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-10, uit--- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
11. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de tweede etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 21 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-11, uit--- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
12. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de tweede etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 23 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-12, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

13. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de derde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 25 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-13, uit--- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
14. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de derde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 27 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-14, uit--- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
15. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de derde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 29 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-15, uit--- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
16. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de derde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 31 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-16, uit--- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
17. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de derde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 33 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-17, uit--- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
18. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de derde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 35 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-18, uit--- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
19. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vierde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 37 te Wageningen, kadastraal- bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-19, uit--- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

20. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vierde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 39 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-20, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
21. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vierde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 41 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-21, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
22. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vierde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 43 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-22, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
23. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vierde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 45 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-23, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
24. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vierde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 47 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-24, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
25. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vijfde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 49 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-25, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
26. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vijfde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 51 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-26, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

27. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vijfde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 53 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-27, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
28. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vijfde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 55 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-28, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
29. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vijfde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 57 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-29, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
30. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vijfde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 59 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-30, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
31. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zesde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 61 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-31, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
32. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zesde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 63 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-32, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
33. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zesde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 65 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-33, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

34. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zesde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 67 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-34, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
35. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zesde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 69 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-35,----- uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aan-- deel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
36. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zesde etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 71 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-36,----- uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aan-- deel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
37. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zevende etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 73 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-37, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
38. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zevende etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 75 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757-A-38, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
39. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zevende etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 77 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-39, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
40. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zevende etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 79 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-40, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

41. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zevende etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 81 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-41, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
42. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zevende etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 83 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-42, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
43. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de achtste etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 85 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-43, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
44. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de achtste etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 87 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-44, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
45. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de achtste etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 89 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-45, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
46. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de achtste etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 91 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-46, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
47. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de achtste etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 93 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-47, uit-- makende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

48. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de achtste etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 95 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-48, uit-- makende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
49. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de negende etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 97 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-49, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
50. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de negende etage met berging in de kelder,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 99 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-50, uit-- makende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde aandeel-- in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
51. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de negende etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 101 te Wageningen, kadas-- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-51, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
52. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de negende etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 103 te Wageningen, kadas-- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-52, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
53. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de negende etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 105 te Wageningen, kadas-- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-53, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
54. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de negende etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 107 te Wageningen, kadas-- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-54, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

55. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe--
horen op de tiende etage met berging in de kelder,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 109 te Wageningen, kadas----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-55,
uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
-
56. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe--
horen op de tiende etage met berging in de onderbouw,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 111 te Wageningen, kadas----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-56,
uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
-
57. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe--
horen op de tiende etage met berging in de onderbouw,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 113 te Wageningen, kadas----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-57,
uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
58. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe--
horen op de tiende etage met berging in de onderbouw,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 115 te Wageningen, kadas----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-58,
uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
59. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe--
horen op de tiende etage met berging in de onderbouw,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 117 te Wageningen, kadas----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-59,
uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
60. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe--
horen op de tiende etage met berging in de onderbouw,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 119 te Wageningen, kadas----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-60,
uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
61. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe--
horen op de elfde etage met berging in de onderbouw,-----
plaatselijk gemerkt Albardaweg 121 te Wageningen, kadas----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-61,
uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

62. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de elfde etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 123 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-62, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
63. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de elfde etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 125 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-63, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
64. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de elfde etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 127 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-64, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
65. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de elfde etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 129 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-65, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
66. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de elfde etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 131 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-66, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
67. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de twaalfde etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 133 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-67, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
68. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de twaalfde etage met berging in de onderbouw,----- plaatselijk gemerkt Albardaweg 135 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-68, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

69. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbehooren op de twaalfde etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 137 te Wageningen, kadas--- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-69, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
70. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbehooren op de twaalfde etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 139 te Wageningen, kadas--- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-70, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
71. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbehooren op de twaalfde etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 141 te Wageningen, kadas--- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-71, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
72. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbehooren op de twaalfde etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 143 te Wageningen, kadas--- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-72, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
73. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbehooren op de dertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 145 te Wageningen, kadas--- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-73, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
74. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbehooren op de dertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 147 te Wageningen, kadas--- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-74, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
75. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbehooren op de dertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 149 te Wageningen, kadas--- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-75, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

76. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de dertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 151 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-76, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
77. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de dertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 153 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-77, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
78. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de dertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 155 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-78, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
79. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de veertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 157 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-79, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
80. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de veertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 159 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-80, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
81. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de veertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 161 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-81, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
82. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de veertiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 163 te Wageningen, kadas----- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-82, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

83. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het--
uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe---
horen op de veertiende etage met berging in de onderbouw,---
plaatselijk gemerkt Albardaweg 165 te Wageningen, kadas-----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-83,-
uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
84. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het--
uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe---
horen op de veertiende etage met berging in de onderbouw,---
plaatselijk gemerkt Albardaweg 167 te Wageningen, kadas-----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-84,-
uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
85. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het--
uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe---
horen op de vijftiende etage met berging in de onderbouw,---
plaatselijk gemerkt Albardaweg 169 te Wageningen, kadas-----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-85,-
uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
86. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het--
uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe---
horen op de vijftiende etage met berging in de onderbouw,---
plaatselijk gemerkt Albardaweg 171 te Wageningen, kadas-----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-86,-
uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
87. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het--
uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe---
horen op de vijftiende etage met berging in de onderbouw,---
plaatselijk gemerkt Albardaweg 173 te Wageningen, kadas-----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-87,-
uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
88. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het--
uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe---
horen op de vijftiende etage met berging in de onderbouw,---
plaatselijk gemerkt Albardaweg 175 te Wageningen, kadas-----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-88,-
uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
89. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het--
uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe---
horen op de vijftiende etage met berging in de onderbouw,--
plaatselijk gemerkt Albardaweg 177 te Wageningen, kadas-----
traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-89,
uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde-----
aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----

90. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de vijftiende etage met berging in de onderbouw,-- plaatselijk gemerkt Albardaweg 179 te Wageningen, kadas---- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-90, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
91. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zestiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 181 te Wageningen, kadas---- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-91, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
92. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zestiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 183 te Wageningen, kadas---- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-92, uitmakende het vijf/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
93. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zestiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 185 te Wageningen, kadas---- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-93, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
94. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zestiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 187 te Wageningen, kadas---- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-94, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
95. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de tweekamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zestiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 189 te Wageningen, kadas---- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-95, uitmakende het vier/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;-----
96. het appartementsrecht, waaronder met name het recht op het uitsluitend gebruik van de vijfkamer-flatwoning met aanbe-- horen op de zestiende etage met berging in de onderbouw,--- plaatselijk gemerkt Albardaweg 191 te Wageningen, kadas---- traal bekend gemeente Wageningen sectie G nummer 1757 A-96, uitmakende het zes/vierhonderdtachtigste onverdeelde----- aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap.-----

De comparant handelende als gemeld, verklaarde dat voorzover--
hierna niet anders is bepaald als het Reglement van Splitsing,
bedoeld in artikel 875e sub d van het Burgerlijk Wetboek,-----
zal gelden het Reglement van Splitsing zoals dat is vast-----
gesteld door de Koninklijke Broederschap van Notarissen in----
Nederland blijkens akte op twee en twintig februari negentien-
honderd drie en zeventig voor Mr J. Schrijner, notaris te-----
Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheek
kantore te Arnhem op een maart daaropvolgende in deel 3950----
nummer 29, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavig
akte woordelijk te zijn opgenomen en wordende, onder verwij--
zing naar de artikelen van gemeld reglement nog het volgende--
bepaald:-----

artikel 9 lid 2:-----

De appartementen en de bergingen zijn bestemd om als woning--
respectievelijk berging te worden gebruikt.-----

artikel 18 lid 2:-----

De datum met ingang waarvan door de eigenaars ten behoeve----
van de vereniging voorschot-bijdragen aan de administrateur---
moeten worden overgemaakt, wordt bepaald op een juli negen---
tienhonderd zes en zeventig.-----

Het percentage van het totale bedrag van de begroting,-----
bestemd voor het vormen van een reservefonds, zal worden vast-
gesteld door de vergadering.-----

artikel 18 lid 3:-----

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.-----

artikel 26 lid 4:-----

Het maximumbedrag aan schadeverzekeringspenningen, dat op een-
afzonderlijke bankrekening geplaatst moet worden, wordt-----
bepaald op tweeduizend gulden (f 2.000,--).-----

artikel 27 lid 2:-----

De hoogste boete voor elke overtreding wordt bepaald op-----
eenduizend vijfhonderd gulden (f 1.500,--).-----

artikel 29 leden 1 en 2:-----

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als----
bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk
Wetboek, genaamd "Vereniging van Eigenaars Sterflat Albarda---
weg 1 tot en met 191 te Wageningen" en is gevestigd te-----
Wageningen.-----

artikel 32 lid 1:-----

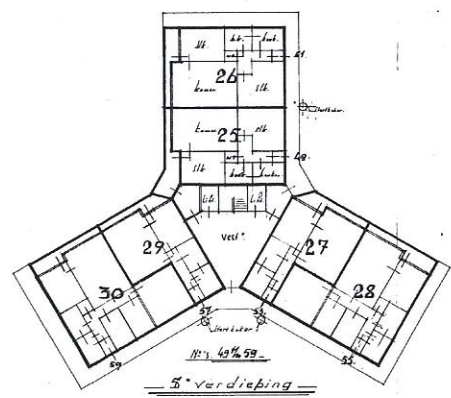
De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Wageningen.-

artikel 32 lid 3:-----

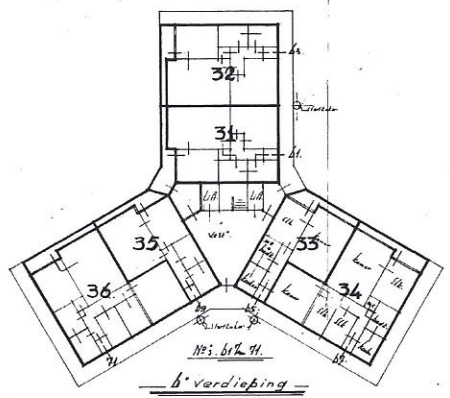
Het aantal eigenaars dat zelfstandig om een bijzondere ver---
gadering kan verzoeken wordt bepaald op vijf en twintig.-----

artikel 33 lid 3:-----
Het maximum aantal stemmen in de vergadering wordt bepaald op zes en negentig. Voor elk appartementsrecht wordt door de eigenaar één stem uitgebracht.-----
artikel 37 lid 2:-----
Het maximumbedrag waartoe de administrateur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering wordt bepaald op twee duizend gulden (f 2.000,--).-----
artikel 37 lid 5:-----
Het maximumbedrag voor het doen van uitgaven, waarvoor geen gekwalificeerde meerderheid van stemmen in de vergadering nodig is, wordt bepaald op twintig duizend gulden (f 20.000,--).-----
artikel 40 lid 4:-----
Het maximumbedrag waarvoor de administrateur voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen, geen machtiging van de vergadering behoeft, wordt vastgesteld op twee duizend gulden (f 2.000,--).-----
artikel 40 lid 5:-----
Het maximumbedrag waarvoor de administrateur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering, wordt vastgesteld op twee duizend gulden (f 2.000,--) en-----
het maximumbedrag waarvoor de administrateur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging van de vergadering nodig heeft wordt bepaald op vijfduizend gulden (f 5.000,--).-----
Van gemelde lastgevingen aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke na conform de wet voor echt erkend en getekend te zijn aan deze akte is gehecht.-----
Ter uitvoering dezer wordt domicilie gekozen ten kantore van de bewaarder dezer minuut.-----
WAARVAN AKTE IN MINUUT is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.-----
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, 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.-----
e

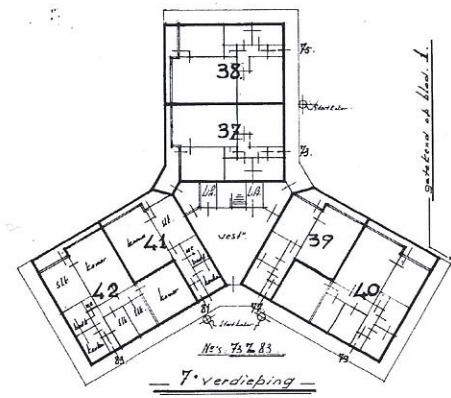
Een afschrift dezer akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op 22 juni 1976 in deel 4492 nummer 29.



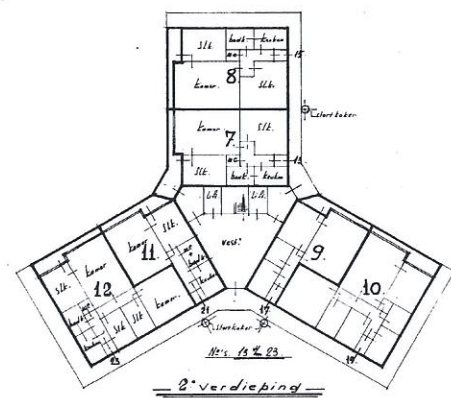
5e verdieping
School: 1/2 200



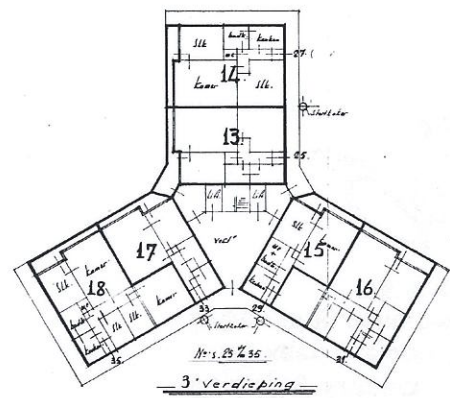
6e verdieping
School: 1/2 200



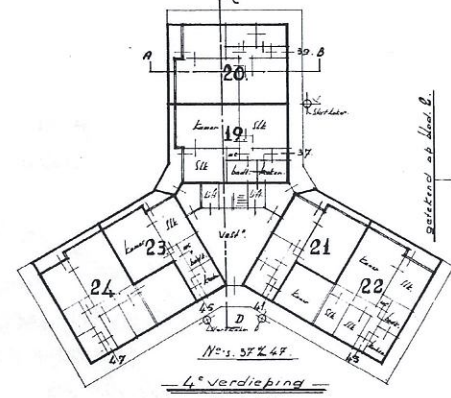
7e verdieping
School: 1/2 200



8e verdieping
School: 1/2 200



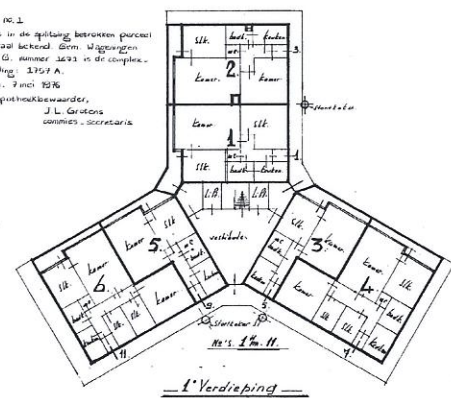
9e verdieping
School: 1/2 200



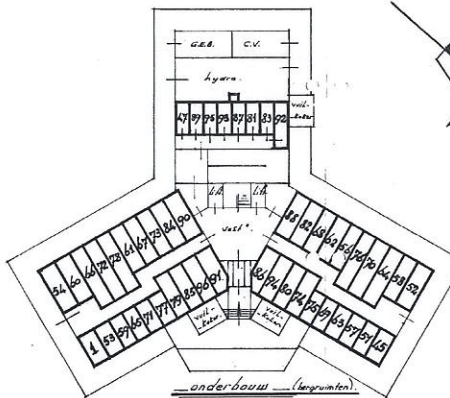
10e verdieping
School: 1/2 200

Albionweg:	appartementen-rechten aanduiding
1e verdieping:	appartementen: 1 = huis 1, 2 = huis 2, 3 = huis 3. recht N: 4 = 7/5 = 3/6 = 11.
2e verdieping:	appartementen: 7 = huis 13, 8 = huis 14, 9 = huis 15. recht N: 10 = 19/11 = 21/12 = 23.
3e verdieping:	appartementen: 13 = huis 25, 14 = huis 26, 15 = huis 27. recht N: 16 = 31/17 = 33/18 = 35.
4e verdieping:	appartementen: 19 = huis 39, 20 = huis 40, 21 = huis 41. recht N: 22 = 43/23 = 45/24 = 47.
5e verdieping:	appartementen: 25 = huis 49, 26 = huis 50, 27 = huis 51. recht N: 28 = 53/29 = 55/30 = 57.
6e verdieping:	appartementen: 31 = huis 61, 32 = huis 62, 33 = huis 63. recht N: 34 = 67/35 = 69/36 = 71.
7e verdieping:	appartementen: 37 = huis 71, 38 = huis 72, 39 = huis 73. recht N: 40 = 75/41 = 77/42 = 79.
8e verdieping:	appartementen: 43 = huis 85, 44 = huis 86, 45 = huis 87. recht N: 46 = 91/47 = 93/48 = 95.
9e verdieping:	appartementen: 49 = huis 99, 50 = huis 100, 51 = huis 101. recht N: 52 = 105/53 = 107/54 = 109.
10e verdieping:	appartementen: 55 = huis 109, 56 = huis 110, 57 = huis 111. recht N: 58 = 115/59 = 117/60 = 119.
11e verdieping:	appartementen: 61 = huis 119, 62 = huis 120, 63 = huis 121. recht N: 64 = 125/65 = 127/66 = 129.
12e verdieping:	appartementen: 67 = huis 133, 68 = huis 134, 69 = huis 135. recht N: 70 = 139/71 = 141/72 = 143.
13e verdieping:	appartementen: 73 = huis 143, 74 = huis 144, 75 = huis 145. recht N: 76 = 149/77 = 151/78 = 153.
14e verdieping:	appartementen: 79 = huis 153, 80 = huis 154, 81 = huis 155. recht N: 82 = 159/83 = 161/84 = 163.
15e verdieping:	appartementen: 85 = huis 163, 86 = huis 164, 87 = huis 165. recht N: 88 = 169/89 = 171/90 = 173.
16e verdieping:	appartementen: 91 = huis 173, 92 = huis 174, 93 = huis 175. recht N: 94 = 179/95 = 181/96 = 183.

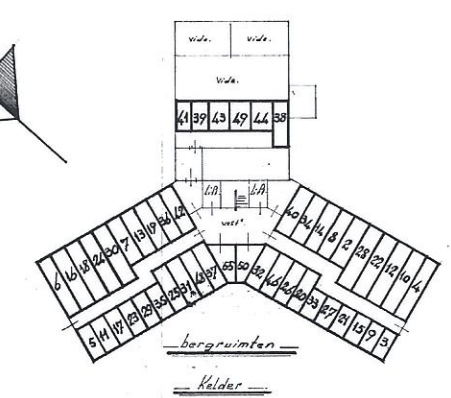
portef. no. 1.
Voor het in de splitsing betrokken perceel
kadastraal bekend als Wageningen
aan de G. van der Grinten, 1691 is de complex-
aanduiding: 3759 A.
Arnhem, 2 mei 1936.
De Notaris, J. L. Grooten
commiss. secretaris



1e verdieping
School: 1/2 200



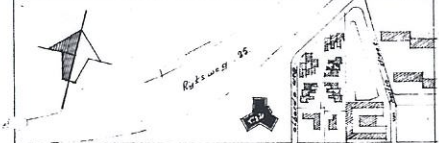
begone grond
School: 1/2 200



onderbouw
School: 1/2 200

Voorgenomen Splitsing in
96 Appartements rechten
van het Kadastrale perceel:
Gemeente Wageningen - Sectie G-1674

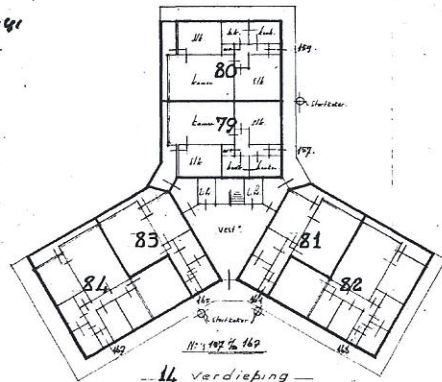
in 2 bladen.
getuigen, de Notaris: W. H. Riemer
Utrecht, d.d. 20 april 1936



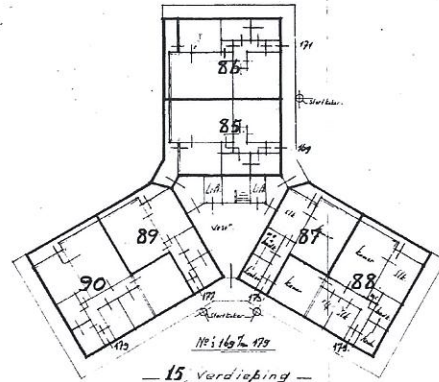
Situatie School: 1/2 200
Gemeente Wageningen - Sectie G-1674

Splitsings tekening van het Sot-
geluise Albionweg 189, 6 Wageningen
School: 1/2 200
opmerking: zie voor de doortredende bladz. 2.
J. REITSMA
Notaris
Notaris-1911 - Tel. 71-15

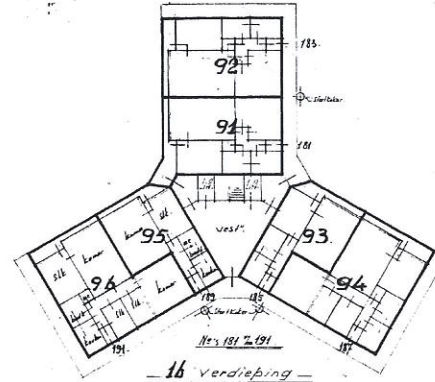
4941



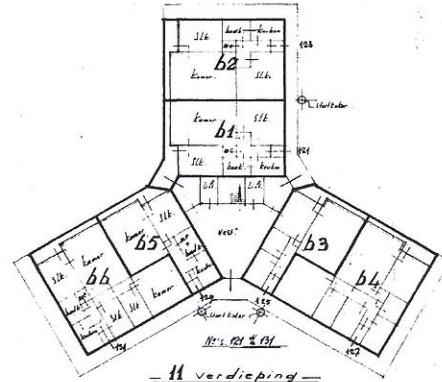
14 verdieping
Schaal: 1/200



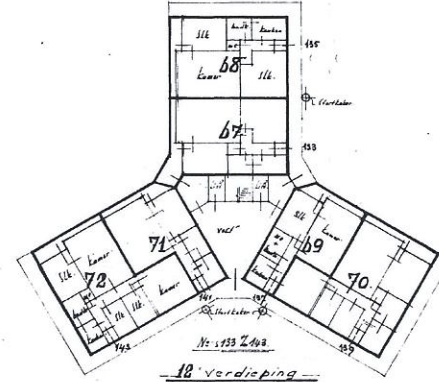
15 verdieping
Schaal: 1/200



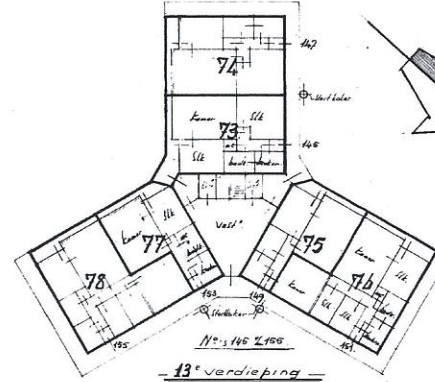
16 verdieping
Schaal: 1/200



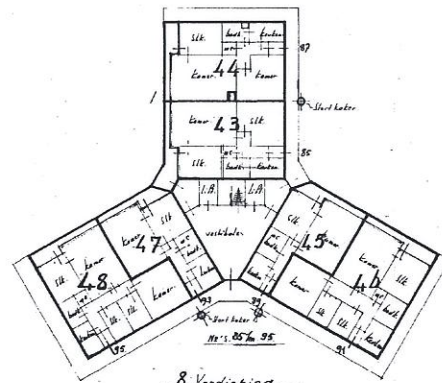
11 verdieping
Schaal: 1/200



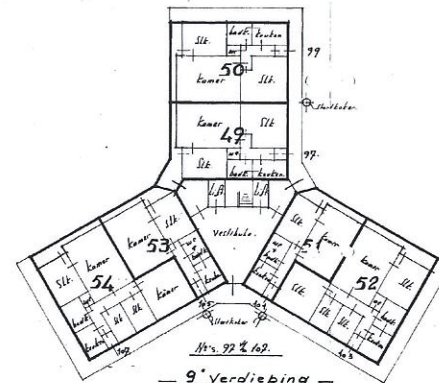
12 verdieping
Schaal: 1/200



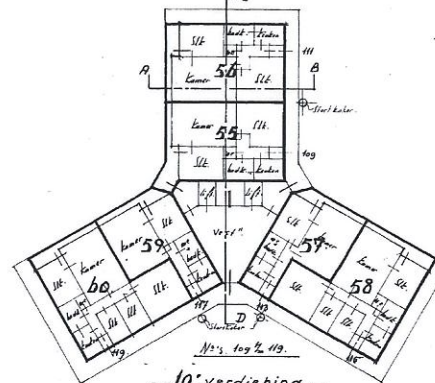
13 verdieping
Schaal: 1/200



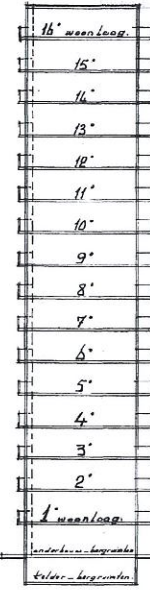
8 verdieping
Schaal: 1/200



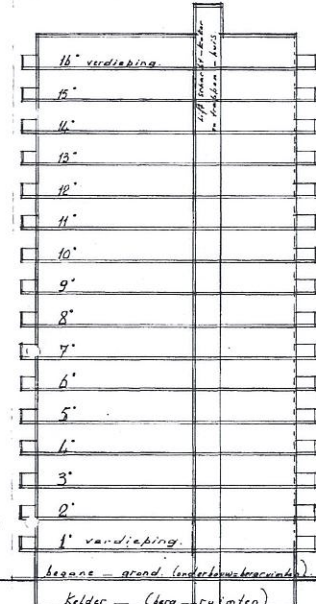
9 verdieping
Schaal: 1/200



10 verdieping
Schaal: 1/200



Doorsnede A-B
16' woonlaag
15'
14'
13'
12'
11'
10'
9'
8'
7'
6'
5'
4'
3'
2'
1' woonlaag
onderbouw - begroten
teller - begroten
B. H. C. van
Algemeen Chef



Doorsnede C-D
16' verdieping
15'
14'
13'
12'
11'
10'
9'
8'
7'
6'
5'
4'
3'
2'
1' verdieping
begins - grond (onderbouwveranden)
Kelder - (berg ruimten)

4941

Splittingstekening van het Plat - gebouw
aan de Alborna weg 14/16 Wageningen
Schaal: 1/200
Ridm. 6-5-16
Lengte: 65/95
J. REITSMA
ARCHITECT
BREDAGAN 22
1011 RM - 7012 - TEL. 2773

opmerkingen: 1. Zie voor tekstverklaringe situatie: blad 1.
2. 1. begroten in kelder en onderbouw: 1.
3. 2. afmetingen - rechten aansluiting: 1.

4941



AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 20230250/ML

Heden, twee juni tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Arie Willy —
Rehorst, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Jan Marcel Masmeijer,
notaris in de gemeente Ede kantoorhoudende te Bennekom: _____

hierna te noemen: "koper". _____

De verschenen personen verklaarden: _____

KOOP

Verkoper en koper hebben op drie april tweeduizend drieëntwintig een _____
koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden _____
registergoed. _____

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 REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de driekamer-
woning met aanbehoren op de vierde etage met berging in de kelder gelegen te _____
6702 CW Wageningen, Albardaweg 37, kadastraal bekend gemeente _____
Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1757, appartementsindex 19, —
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, alsmede voor de fiscale —
gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
EINDE KADASTERDEEL _____

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten —
Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (voormalige —
bewaring Arnhem) op twee december negentienhonderdachtennegentig, in Register
Hypotheek 4, deel 17196 nummer 23, van een afschrift van een akte van _____
verdeling, houdende kwijting en décharge tussen de deelgenoten en afstand van het
recht om ontbinding of vernietiging van de verdeling te vorderen, op één december
negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. L. de la Rambelje, destijds _____
notaris te Wageningen. _____

OVERDRACHTSBELASTING



Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de netto koopprijs. Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met na te melden aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaren.

Verklaring laag tarief overdrachtsbelasting

Koper verklaart dat het bepaalde in artikel 14, tweede lid, van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer op hem van toepassing is.

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door overboeking op een kwaliteitsrekening ten name van Masmeijer Notariaat, ter uitbetaling door de notaris na akkoordbevinding van de eindcontroles conform de daartoe voor de notaris geldende wetgeving en/of notariële beroeps- en gedragsregels.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij — deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken — die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, — waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, — onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, — garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen — overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. — Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te — bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten — kunnen worden uitgeoefend. —

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende — verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. —

Artikel 7

Extra bepalingen uit de koopovereenkomst

In de koopovereenkomst staat onder meer nog het volgende vermeld, woordelijk — luidende: —

"6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. —

6.4.3.1. asbest

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

"artikel 26 Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is in 1965, wat betekent dat de — eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij — nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper. — artikel 27 Opkoopwet gemeente Wageningen

In het gebied waarin het hierbij verkochte registergoed ligt, is de opkoopwet van de — gemeente Wageningen van toepassing. Koper is ermee bekend dat het verkochte — registergoed voor eigen gebruik en bewoning aangewend (gekocht) dient te worden en — zolang koper eigenaar is voor eigen gebruik en bewoning gebruikt dient te worden. Koper is bekend met het feit dat de zelfbewoningsplicht door de gemeente Wageningen aan — koper wordt opgelegd om niet- en oneigenlijk gebruik van het hierbij verkochte — registergoed tegen te gaan. Bewoning door eerstegraads of tweedegraads bloed- of — aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Onder een — eerstegraads familielid wordt verstaan: zowel bloedverwantschap in de eerste graad, — namelijk de (adoptie)ouder(s) en (adoptie)kinderen, als aanverwantschap in de eerste — graad, zoals de (adoptie)ouder(s) van de partner, de (adoptie)kind(eren) van de partner en de partner van de (adoptie)kinderen (schoonzoon of schoondochter). Onder een —



*tweedegraads familielid wordt verstaan: broers en zussen, kleinkinderen, grootouders, —
schoonzussen en zwagers, stiefbroers en -zussen."*

GARANTIES

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

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

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

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING/VERENIGING VAN EIGENAREN

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van —
splitsing in appartementsrechten, op achttien juni negentienhonderdzesenzeventig —
verleden voor H. Riemers, destijds notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is
overgeschreven in voormelde openbare registers, destijds te Arnhem, op —
tweeëntwintig juni negentienhonderdzesenzeventig in register Hypotheken 4, deel —
4492 nummer 29, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke
bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel —
huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper. Koper verklaart ermee —
bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van de vereniging van eigenaren van het —
appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt en verklaart zich te —
zullen houden aan het gestelde in de akte van splitsing, het toepasselijke —
splitsingsreglement en een eventueel bestaand huishoudelijk reglement.

Blijkens een aan deze akte gehechte opgave van het bestuur van de vereniging van
eigenaren bedraagt het aandeel van de verkoper in het saldo van de in de —
vereniging van eigenaren opgebouwde onderhouds- en/of reservefondsen —

Uit deze opgave blijkt eveneens dat verkoper geen achterstand heeft in de betaling
van de verschuldigde service- en exploitatiekosten.

De vereniging van eigenaren heeft geen besluiten genomen waaruit voor de —
appartementseigenaar een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële —
verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang —
voortvloeien.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van het verkochte zijn in voormelde titel van aankomst geen bijzondere
lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard vermeld. Partijen hebben mij, —
notaris, **geen** opdracht verstrekt een onderzoek naar dergelijke lasten en —
beperkingen te laten uitvoeren. Partijen vrijwaren mij, notaris, voor alle gevolgen —
ter zake.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor
van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te
nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn —
ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen —
nodig mocht zijn.

TOESTEMMING



De toestemming van de echtgenoot van verkoper als bedoeld in artikel (80b juncto) 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek tot het verrichten van de in deze akte vervatte rechtshandelingen is niet vereist, aangezien in casu geen sprake is van een woning als bedoeld in voormeld wetsartikel.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Bennekom op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om elf uur dertig minuten (11:30 uur).
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

