

Nieuwstraat 26 **te Wageningen**



Vraagprijs: € 600.000,- k.k.



Nieuwstraat 26 te Wageningen

Dit royale penthouse ligt midden in het gezellige centrum van Wageningen in een kleinschalig appartementencomplex.

Het driekamer-appartement heeft maar liefst twee ruime, zonnige terrassen met een heerlijk vrij uitzicht. Het appartement is ideaal gelegen aan het Salverdaplein, nabij de markt waar elke week een gezellige markt is. De woning grenst aan de winkelstraat en de markt met gezellige terrasjes. Op loopafstand bevinden zich verder onder andere schouwburg "Junushoff" en filmtheater "Molenstraat".

Indeling:

Entree in gang met toegang tot:

- Grote en lichte woonkamer met lichtinval van drie zijden, twee Franse balkons en openslaande deuren naar een groot terras van circa 20 m², gelegen op het zuidwesten, met een heerlijk uitzicht over de binnenstad. De woonkamer heeft een provisieruimte waar ook de CV en WTW in geplaatst is;
- Moderne L-vormige open keuken, voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser;
- Slaapkamer 1 met toegang tot een riant terras van circa 21 m², gelegen op het noordwesten. De kamer profiteert van lichtinval van twee zijden;
- Slaapkamer 2, thans in gebruik als kantoor;
- Luxe badkamer, voorzien van een inloop-regendouche, wastafel met meubel, aansluiting voor de wasmachine en mechanische ventilatie;
- Toilet met fontein en mechanische ventilatie;
- De meterkast is geplaatst buiten het appartement in de hal/trappenhuis.

Onder het appartementencomplex bevindt zich een inpandige berging, voorzien van elektra.

Servicekosten: € 252,39 per maand

Kadastrale gegevens: Gemeente Wageningen, sectie I nummer 3799 A12

Algemene informatie:

Woonoppervlak: 96 m²

Inhoud: 323 m³

Postcode: 6701 DE

Bouwjaar: 2009

Verwarming/warm water: CV combi ketel (Nefit, 2009), airconditioning en WTW installatie

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 eigenaarsdeel over de periode van het transport tot het einde van het kalenderjaar.

Aankoopbegeleiding:

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

Roerende zaken:

Zie lijst van zaken.

Plattegronden:

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

Toelichting Meetinstructie

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

Koopakte:

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

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

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een 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:*** Ouderdomsclausule**

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

*** 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 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: Nieuwstraat 26 te Wageningen

1. Bijzonderheden

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
2009 Nieuwbouw. Zie het rapport Van Swaay projectontwikkeling Technische omschrijving (blz 18) Rapport wordt bijgevoegd.
- 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?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Platte daken: 2009 Nieuwbouw.

Overige daken: n.v.t.

- 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
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?
Zo ja, toelichting: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?
Zo ja, toelichting: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? *Hout*
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? Groot onderhoud heeft plaatsgevonden in 2021. In 2026 wordt opdracht gegeven voor klein onderhoud.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? *Jan Sterk BV*
- 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 ++**
- 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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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
 Zo ja, waar? *Klein stukje van het stucplafond in de woonkamer was losgelaten en is gerepareerd.*
- 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 de woning:
- ☒ cv-installatie radiatoren met thermostaatknoppen en buitenvoeler.
 - ☒ WTW-systeem
 - ☐ WKO-systeem
 - ☐ (hybride) warmtepomp
 - ☒ Airconditioning
 - ☐ Zonneboiler
 - ☐ elektrische boiler
 - ☐ pelletkachel
 - ☐ andere installatie, namelijk:
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Merk van de installatie(s): WTW J.E.Storkair., CV Nefit., Airco Samsung Smart inverter
- Type(nummer) van de installatie(s): CV HR-combi toestel model Nefit ProlineHRC 24/CW4
- Installatiedatum van de installatie(s): 2009 CV+ WTW, airco 2012.
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? December 2025
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? **Mattheus**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Vloerverwarming badkamer**

- ☐ elektrisch
☒ warm water
☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? *In de badkamer*

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☒ ja ☐ nee
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?
 Jaar: **2013**

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt (*bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten*)? **Voor privé gedeeltes. Verdeelsleutel door "De Herman" stroomverdeler naar rato servicekosten per appartement. Totaal 23 Scheuten Solar panelen voor 5 appartementen.**

- 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? *WTW* ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? December 2025
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? 2009
- m. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- n. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Vanaf nieuwbouw. Dit jaar worden deze vernieuwd.

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? 2012

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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? 2012
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2012, Vaatwasmachine vernieuwd april 2023
 Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? 2009
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een olietank aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? **Label A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 444,00
Belastingjaar: 2026
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 402.000
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 515,53
Belastingjaar: 2026
- d. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 147,20
Elektra: € 21,77

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas m3 :961
Elektriciteit totaal kWh :2398 teruglevering -1107
Water m3 :95

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 2 bewoners
- e. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee
- f. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht: ☐ ja ☒ nee
- g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? Max 3
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? 1^e € 73,50 2^e en 3^e €147,-

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? CV+ WTW onderhoudscontract loopt via VvE

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 09206791
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE wonen (Onderslising/wonen)
 Aantal: 10 in de VvE Wonen. Voor appartement nr 26 dus 2 rechten/stemmen.
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? Er zijn 2 VvE's. De Hoofdsplitsing waar ook de winkels deel van uit maken en de Ondersplitsing waar de appartementen in ondergebracht zijn. Elk 50% stemrecht.
☒ ja ☐ nee .
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
 - woning: 1.395/5.483
 -
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: 2 voor VvE wonen ondersplitsing.

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

- a. Is er een professionele bestuurder? (Er is wel een professioneel financieel beheerder VvE Krouwel BV)
☐ 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: €25.276 VvE wonen peildatum 15 juni 2026
 €29.519 VvE Hoofdsplitsing peildatum 15 juni 2026
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? In 2026 wordt een nieuw MJOP gemaakt TUV gecertificeerd door Van Bladel vastgoed advies. ☒ ja ☐ nee
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Het huidige is verouderd.
- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 252,39

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

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

Niet van toepassing

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Mobach makelaardij
 Adres: Mousterij 5, 6706AX Wageningen
 Telefoonnummer: 0317-418888
 E-mailadres: info@mobach.nu

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Nieuwstraat 26, 6701DE 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	☐	☒	☐	☐
- kasten slaapkamer 1 3 hoge kasten	☐	☐	☒	☐
- kasten slaapkamer 2 2 hoge kledingkasten	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Beide slaapkamers losse kasten	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen slaapkamer 1 en badkamer	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Dupligordijnen en plissegordijnen	☐	☐	☒	☐
- Roll-up Classic design rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking slaapkamer 2	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer lamelparket canadese esdoorn woonkamer + gang	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat tegel Quickstep slaapkamer 1	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☐	☐	☐	☒
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☒	☐	☐	☐
- toilet	☐	☐	☐	☒
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- losse kast	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken Ritsscreen elektrisch bediend	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
- Terrasscherm elektrisch bediend	☒	☐	☐	☐
- + afstandsbediening Telis 4 voor screen en terrasscherm	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting 2 balkons	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting vast	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting los	☐	☒	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder) 2 stuks	☒	☐	☐	☐
- irrigatiesysteem balkons met tijdklok	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

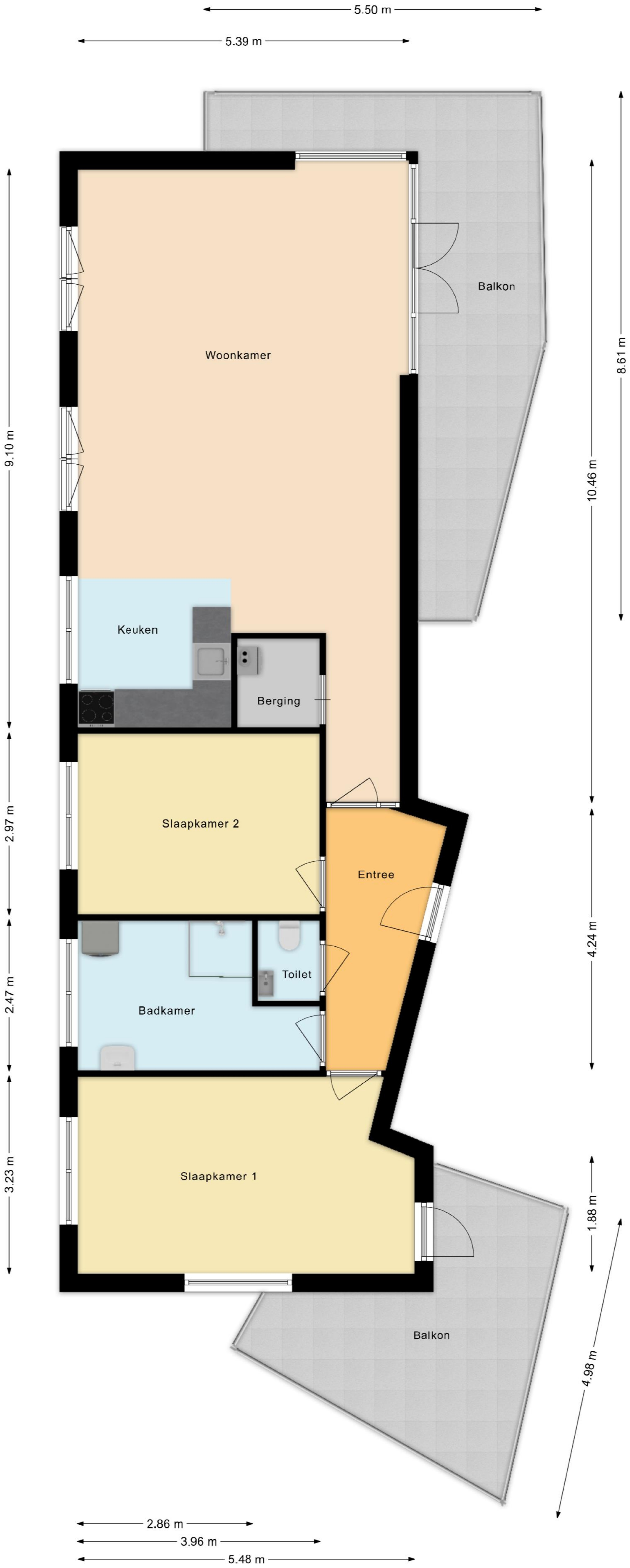
Lijst van zaken

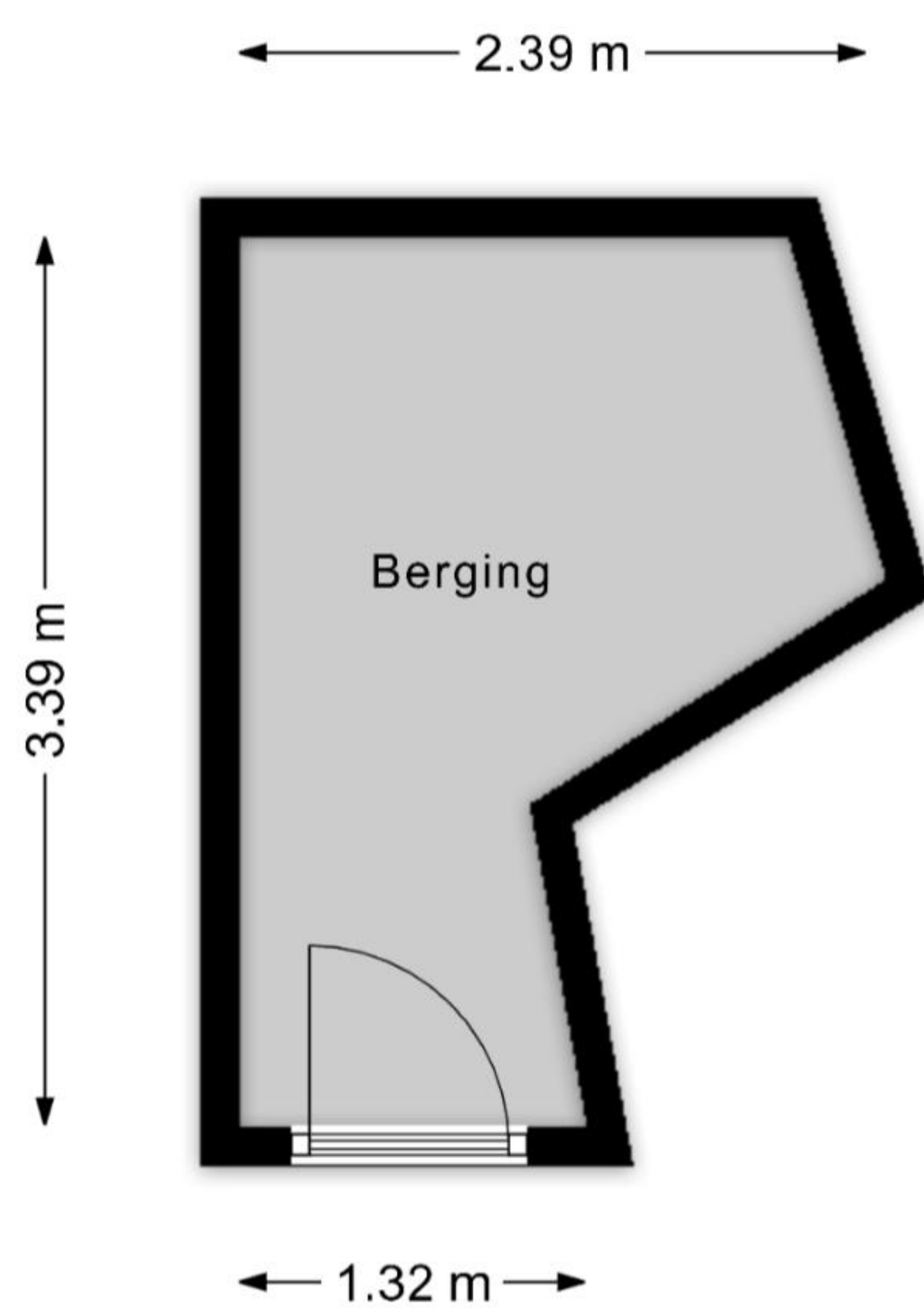


Overig

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

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				







Energie label woning

Nieuwstraat 26
6701DE Wageningen

BAG-ID: 0289010000009605

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 631269538
Datum van registratie 16-12-2020
Geldig tot 16-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek dak
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
4.	Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	8,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Chris Reeder
Examennummer 4323
KvK nummer 62879316

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren dak	€700	€4700	7 jaar	7%
	Zonneboiler	€50	€2500	Langer dan levensduur	0%
	Zonnepanelen (1.600 Wattpiek)	€280	€2800	10 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€140	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€310	€1200	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wageningen

Sectie I

Perceel 2468

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Notulen

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 27 februari 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 10; aantal stemmen vertegenwoordigd: 10 (100 procent)

Aanwezig

1. Opening

VvE Beheer opent als vergadervoorzitter om 19.35 uur de vergadering en heet de leden van harte welkom.

2. Vaststellen aanwezige stemmen

Conform akte is het maximaal aantal stemmen 10. In persoon, dan wel per volmacht, zijn 10 stemmen aanwezig op de vergadering. Procentueel is dit 100%.

Om een rechtsgeldige vergadering te houden is een opkomst van 50% vereist. Ten behoeve van onderhoudsbesluiten is een opkomst van 67% vereist. Met een aanwezigheid van 100% is dit voldoende om rechtsgeldige (onderhouds) besluiten te nemen.

2.1 Vaststellen agenda

De leden hebben geen toevoegingen op de agenda.

Besluit: De ledenvergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

3. Mededelingen van het bestuur en/ of beheerder

Het bestuur heeft de volgende mededelingen:

- Er is een reparatie geweest aan de hemelwaterafvoer bij [naam] I.
- Het herstel van de lift staat nog in de planning.

3.1 Ingekomen stukken

Ingekomen stukken zijn reeds verwerkt op de agenda.

4. Vaststellen / ondertekenen notulen vorige ledenvergadering

De vergadervoorzitter neemt de notulen van de laatste ledenvergadering met de aanwezigen door. De leden hebben de volgende op- en aanmerkingen op de notulen:

- [naam] geeft aan dat hij graag inzage krijgt in de bankrekening en afschriften van de VvE. [naam] geeft aan dat dit allemaal vanuit TwinQ inzichtelijk is. [naam] geeft aan toch liever bij de bank in te kunnen loggen. [naam] gaat dit op kantoor aanvragen.
- [naam] heeft onderzoek gedaan naar de ledverlichting en hiervoor een voorstel ingediend bij het bestuur. [naam] geeft aan dat dit hem niet bekend is en hij hier nog naar gaat kijken.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met het vaststellen van de notulen d.d. 01-02-2024 met de gemaakte opmerkingen.

5. Jaarrekening 2024

[naam] geeft een toelichting op de balans en het exploitatieoverzicht 2024. De leden hebben de volgende vragen over de gepresenteerde cijfers.

- Er zijn verschillende posten betaald uit de hoofdsplitsing en later doorbelast aan de ondersplitsing. Dit is simpelweg omdat de abonnementen staan op naam van de hoofdsplitsing.
- De leden geven aan dat zij de terugbetaling van de opgewekte stroom nog niet hebben ontvangen

Over het afgelopen boekjaar is een negatief exploitatieresultaat gerealiseerd ad € 41,96.

Krouwel Beheer stelt aan de vergadering voor om het exploitatieresultaat ten laste te brengen van het Reservefonds groot onderhoud.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024 en besluit om het negatieve exploitatieresultaat van € 41,96 ten laste te brengen van het Reservefonds groot onderhoud.

5.1 Verslag van de kascontrolecommissie

Bij besluit van de Algemene Leden Vergadering is de kascontrolecommissie benoemd (als bedoeld in artikel 48 lid 2 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek).

De kascontrolecommissie heeft de rekening en verantwoording van het bestuur over het verenigingsjaar onderzocht. De kascontrolecommissie is van mening dat deze stukken een getrouw beeld geven van het handelen van het bestuur en de toestand van de vereniging maar ontvangen wel graag nog de afschriften van de bank voordat zij akkoord kunnen geven.

Zij adviseert de Algemene Leden Vergadering het bestuur te dechargeren van het financieel beleid over boekjaar 2024 onder voorbehoud van een positief advies na controle van de bankafschriften.

5.2 Decharge bestuur & Zomer VvE Beheer

De voorzitter bedankt de kascontrolecommissie voor de controle en het verslag. Het advies van de kascontrolecommissie wordt voorgelegd aan de ledenvergadering.

Besluit: De vergadering verleent decharge onder voorbehoud van een positief advies van de kascommissie voor het gevoerde financiële beleid.

6. Benoeming van de kascontrolecommissie 2025

_____ stellen zich herkiesbaar voor de kascontrolecommissie 2025.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met het benoemen van _____ als kascontrolecommissie 2025.

6.1 Machtiging bevoegden over de gelden van de reservefondsen

Art.10 lid 4.

Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

Besluit: De vergadering besluit dat de heer Van Haarlem wordt benoemd als reservefondsbeheerder.

6.2 Taxatie herbouwwaarde i.v.m. onderverzekering

De termijn van de voorgaande taxatie is verstreken, waardoor de Vereniging niet meer verzekerd is tegen onderwaarde. Krouwel Beheer adviseert de vergadering om het complex opnieuw te laten taxeren.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met het uitzetten van een taxatie bij IWD voor een bedrag van € 575,-.

7. Bestuursverkiezingen

Het bestuur bestaande uit _____ stelt zich herkiesbaar voor het komende jaar.

Besluit: De ledenvergadering herbenoemt het huidige bestuur bestaande uit _____ als bestuur van de VvE.

7.1 Besluit inzake mandaat beheerder verstrekken incidentele opdrachten

Krouwel B.V. verzorgt voor de vereniging een aantal taken in het kader van het beheer van het terrein. In dit kader worden namens de vereniging onder andere opdrachten verstrekt. Hierover wordt achteraf verantwoording afgelegd aan het bestuur en aan de vergadering. Vaak zijn opdrachten een gevolg van een specifiek door de vergadering genomen besluiten, zoals het aangaan van een contract met een verzekeraar. Het komt echter ook regelmatig voor dat Krouwel B.V. moet reageren op situaties die van te voren niet voorzien waren, zoals bijvoorbeeld verstoppingen. In dat geval moet de beheerder snel en doelmatig kunnen reageren. Het is goed om duidelijke afspraken te hebben over het mandaat dat Krouwel B.V. in dergelijke gevallen heeft en deze afspraken ook periodiek aan de vergadering voor te leggen. Aan de vergadering wordt voorgesteld dat Krouwel B.V. een mandaat krijgt om in het belang van de vereniging opdrachten tot een maximum van € 5.000,- te verstrekken. Voor opdrachten die dat bedrag te boven gaan dient vooraf toestemming van het bestuur gevraagd te worden. Bij calamiteiten, met name buiten kantoortijden, kan Krouwel B.V. dit mandaat overschrijden.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met het mandateren van Krouwel B.V. tot een maximum van € 5.000,- om opdrachten te verstrekken in het belang van de vereniging bij onvoorziene situaties. Bij calamiteiten, met name buiten kantoortijden, mag Krouwel B.V. dit mandaat overschrijden.

7.2 Bekrachtiging beheerovereenkomst

De overgang van de beheersovereenkomst die oorspronkelijk op naam stond van Zomer VvE Beheer Wageningen (KvK 74003860) en/of Zomer VvE Beheer Schiedam (KvK 67875181) als vve-beheerder is per juli 2024 zonder wijzigingen van de oorspronkelijke contractvoorwaarden overgegaan naar Zomer VvE Beheer Ede (kvk 91202175). Het bestuur van de vereniging heeft de contractoverneming bevestigd voor akkoord en geformaliseerd middels ondertekening van deze notulen voor akkoord met de overdracht/contractoverneming. De vereniging (VvE) heeft dit middels haar bestuur en heeft of zal tevens de ledenvergadering (achteraf) geïnformeerd/geïnformeerd en indien wenselijk/nodig laten bevestigen voor akkoord/bekrachtigen.

8. Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) 2025

De leden geven aan dat wellicht het schilderwerk er weer aan zit te komen. Het bestuur pakt dit verder op.

Krouwel Beheer adviseert om een gedegen MJOP op te laten stellen welke voldoet aan de NEN2767.

De leden geven aan dat zij zelf een MJOP hebben opgesteld en zullen deze toesturen aan Krouwel Beheer.

8.1 Kapitalisatie reservefonds

Zodra er een MJOP bekend is kan er een kapitalisatie van het reservefonds worden gemaakt.

8.2 Constructief onderzoek uitkragende balkons voor 1975

Dit agendapunt is niet van toepassing omdat de VvE geen uitkragende balkons heeft.

8.3 Opladen batterijen elektrische fietsen

geeft aan dat het onveilig is om de batterijen van elektrische fietsen op te laden in de bergingen omdat dit ook de vluchtweg is. Het voorstel is om de batterijen in de eigen appartementen op te laden wanneer de leden ook aanwezig zijn om de batterij in de gaten te kunnen houden.

9. Begroting & maandelijkse bijdrage 2026

Krouwel Beheer geeft een toelichting op de begroting voor het boekjaar 2026 met een totaalbedrag van € 11.903,92.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met de begroting 2026 met een totaalbedrag van € 11.903,92 deze begroting gaat in vanaf 01-01-2026 en zal worden verdeeld volgens de verdeelsleutel van de VvE.

10. AVG certificeringen

Krouwel B.V. beschikt over het BVVB, VvErtimago en VvE Professionals certificaat voor beheerders van Verenigingen van Eigenaars. Dit certificaat waarborgt onze interne processen en garandeert dat wij een betrouwbare en professionele VvE beheerder zijn, dat de hoogste kwaliteitsstandaard in de branche hanteert.

Voor diverse certificeringen om de kwaliteit te waarborgen worden een aantal audits gehouden door de BVVB, VvErtimago en VvE Professionals. Krouwel B.V. vraagt toestemming hiervoor aan de leden i.v.m. de AVG wetgeving.

Besluit: De ledenvergadering geeft toestemming voor het inzien van de persoonsgegevens inzake de audits op kantoor.

10.1 AVG verwerkersovereenkomst

Door een recente wijziging binnen ons bedrijf is het noodzakelijk om onze samenwerking in lijn te brengen met de eisen van de AVG. Om dit te waarborgen, dient de VvE in te stemmen met de nieuwe verwerkersovereenkomst. Deze overeenkomst zal worden bekrachtigd bij het ondertekenen dan het addendum. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat alle afspraken rondom gegevensverwerking correct blijven vastgelegd. Zowel de nieuwe privacy policy als de nieuwe verwerkersovereenkomst worden geüpload in het portaal van Twinq nadat het addendum is ondertekend.

Besluit: De ledenvergadering stemt in met de nieuwe privacy policy van Krouwel VvE Beheer. Daarnaast stemmen ze tevens in met de nieuwe verwerkersovereenkomst. De genoemde verwerkersovereenkomst wordt ondertekend door het bestuur.

10.2 Beleidsformulering in het kader van certificering

In het kader van certificering en de borging van kwaliteit en veiligheid, hanteert de beheerder het beleid uitsluitend samen te werken met betrouwbare en gekwalificeerde aannemers die voldoen aan de Nederlandse wet- en regelgeving, ingeschreven zijn in de kamer van koophandel. Dit beleid is opgesteld

om te waarborgen dat werkzaamheden op een professionele, veilige en wettelijk conforme wijze worden uitgevoerd.

10.3 Giftenbeheer

In het kader van de certificering streeft de beheerder naar transparantie en integriteit in alle relaties. Indien de beheerder giften ontvangt met een waarde boven de €75,-, zal hij hierover transparant communiceren richting de klanten. Dit om belangenverstrengeling te voorkomen en het vertrouwen van alle betrokkenen te waarborgen.

11. Mandateren van de bestuurder/administrateur incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betalingen

Krouwel B.V. legt uit dat tijdens de oprichtingsvergadering het mandaat reeds is gegeven om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling. Aangezien een nieuwe eigenaar slechts de notulen van het afgelopen jaar ontvangt, zou het kunnen zijn dat deze eigenaar niet akkoord gaat met een externe vordering aangezien hij niet op de hoogte was van dit mandaat. Om in de toekomst deze eventuele problemen te voorkomen, stelt Krouwel B.V. voor dit punt jaarlijks op de agenda te vermelden en jaarlijks het mandaat te laten bekrachtigen door de vergadering.

Besluit: De ledenvergadering geeft mandaat om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling.

12. Verplichte inschrijving Huishoudelijk Reglement MR 2006 en MR 2017

Voor Verenigingen met modelreglement 2006 of modelreglement 2017 dient een vastgesteld Huishoudelijk Reglement (HR) (of de wijzigingen daarop) ingeschreven te worden in de openbare registers van het Kadaster.

Hierdoor krijgt het HR een zogenaamde 'derdenwerking'. Dat wil zeggen dat derden zich er in principe op mogen beroepen dat de gegevens juist zijn.

Besluit: De ledenvergadering besluit om het Huishoudelijk Reglement niet in te schrijven bij het Kadaster.

13. Rondvraag

De leden hebben de volgende vragen/opmerkingen:

- Zijn de zonnepanelen nog goed? De leden geven aan dat zij terugleveren en hier voordeel van hebben. Een van de leden vraagt wel of het rendabel is om nieuwe panelen te laten leggen met een hoger rendement. gaat dit verder uitzoeken.
- De winkel heeft de bestickering verwijderd omdat dit meer kans geeft op glasbreuk.
- Hoe wordt de verzekering benaderd? geeft aan dat dit normaliter via Krouwel Beheer gaat.

14. Sluiting

De voorzitter dankt alle leden voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering om 20:45 uur.

Vastgesteld op de vergadering van 26-02-26

voorzitter

bestuurder

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

2.1 Vaststellen agenda

- 2.1.1 De ledenvergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

4. Vaststellen / ondertekenen notulen vorige ledenvergadering

- 4.1 De ledenvergadering gaat akkoord met het vaststellen van de notulen d.d. 01-02-2024 met de gemaakte opmerkingen.

5. Jaarrekening 2024

- 5.1 De ledenvergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024 en besluit om het negatieve exploitatieresultaat van € 41,96 ten laste te brengen van het Reservefonds groot onderhoud.

5.2 Decharge bestuur & Zomer VvE Beheer

- 5.2.1 De vergadering verleend decharge onder voorbehoud van een positief advies van de kascommissie voor het gevoerde financiële beleid.

6. Benoeming van de kascontrolecommissie 2025

- 6.1 De ledenvergadering gaat akkoord met het benoemen van [] als kascontrolecommissie 2025.

6.1 Machtiging bevoegden over de gelden van de reservefondsen

- 6.1.1 De vergadering besluit dat [] wordt benoemd als reservefondsbeheerder.

6.2 Taxatie herbouwwaarde i.v.m. onderverzekering

- 6.2.1 De ledenvergadering gaat akkoord met het uitzetten van een taxatie bij IWD voor een bedrag van € 575,-.

7. Bestuursverkiezingen

- 7.1 De ledenvergadering herbenoemt het huidige bestuur bestaande uit [] als bestuur van de VvE.

7.1 Besluit inzake mandaat beheerder verstrekken incidentele opdrachten

- 7.1.1 De ledenvergadering gaat akkoord met het mandateren van Krouwel B.V. tot een maximum van € 5.000,- om opdrachten te verstrekken in het belang van de vereniging bij onvoorziene situaties. Bij calamiteiten, met name buiten kantoor tijden, mag Krouwel B.V. dit mandaat overschrijden.

9. Begroting & maandelijkse bijdrage 2026

- 9.1 De ledenvergadering gaat akkoord met de begroting 2026 met een totaalbedrag van € 11.903,92 deze begroting gaat in vanaf 01-01-2026 en zal worden verdeeld volgens de verdeelsleutel van de VvE.

10. AVG certificeringen

- 10.1 De ledenvergadering geeft toestemming voor het inzien van de persoonsgegevens inzake de audits op kantoor.

10.1 AVG verwerkersovereenkomst

- 10.1.1 De ledenvergadering stemt in met de nieuwe privacy policy van Krouwel VvE Beheer. Daarnaast stemmen ze tevens in met de nieuwe verwerkersovereenkomst. De genoemde verwerkersovereenkomst wordt ondertekend door het bestuur.

11. Mandateren van de bestuurder/administrateur incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betalingen

- 11.1 De ledenvergadering geeft mandaat om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling.

12. Verplichte inschrijving Huishoudelijk Reglement MR 2006 en MR 2017

- 12.1 De ledenvergadering besluit om het Huishoudelijk Reglement niet in te schrijven bij het Kadaster.



Jaarrekening 2025

(119.1) VvE de Volharding Ondersplitsing

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2025 balans	2024 balans
1. Debiteuren	-145,20	0,00
2. Overlopende posten	777,62	681,82
3. Tussenrekeningen	0,00	14.758,75
4. Liquide middelen	29.459,64	17.182,79
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	30.092,06	32.623,36

Passiva / Schulden / Credit

	2025 balans	2024 balans
6. Algemene reserve	-723,60	-41,96
7. Onderhoudsreserve	30.628,66	30.411,03
9. Crediteuren	187,00	0,00
10. Overlopende posten	0,00	2.254,29
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	30.092,06	32.623,36

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2025 Begroting	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk
13. Dotatie onderhoudsreserve	2.100,00	2.100,00	2.099,96
14. Onderhoudskosten	1.860,00	1.509,93	2.061,96
15. Verzekering	0,00	695,75	0,00
16. Verenigingskosten	4.723,69	5.050,36	4.809,92
17. Overige exploitatiekosten	2.425,00	2.543,97	2.206,11
18. Overige kosten	0,00	0,00	48,18
19. Exploitatieresultaat	0,00	-723,60	-41,96
TOTAAL Kosten / Debet	11.108,69	11.176,41	11.184,17

Opbrengsten / Credit

	2025 Begroting	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk
11. Ledenbijdrage	11.108,69	11.108,76	11.108,76
12. Overige ontvangsten	0,00	67,65	75,41
TOTAAL Opbrengsten / Credit	11.108,69	11.176,41	11.184,17

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Toelichting op de Balans

	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk		
1. Debiteuren				
Achterstand	0,00	0,00		
Voorstand	-145,20	0,00		
Totaal	-145,20	0,00		
2. Overlopende posten				
Vooruit betaalde bedragen (zie specificatie)	709,97	606,82		
Nog te ontvangen bedragen (zie specificatie)	67,65	75,00		
Totaal	777,62	681,82		
Specificatie: 2. Overlopende posten - Vooruit betaalde bedragen			Debet	Credit
01-01-2025 Beginsaldo			606,82	
01-01-2025 Afboeken CV en WTW Onderhoud 2025				606,82
17-12-2025 IF:45734 - CV en WTW onderhoud 2026			709,97	
Totaal			1.316,79	606,82
Specificatie: 2. Overlopende posten - Nog te ontvangen bedragen			Debet	Credit
01-01-2025 Beginsaldo			75,00	
02-01-2025 Basis renteover de periode van 31-12-2023 tot 31-12-2024 Kijk voor				75,00
31-12-2025 Nog te ontvangen rente ABN AMRO 2025			67,65	
Totaal			142,65	75,00
4. Liquide middelen				
Bank RekeningCourant	24.384,23	12.182,38		
Bank Spaarrekening	5.075,41	5.000,41		
Totaal	29.459,64	17.182,79		
6. Algemene reserve				
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-723,60	-41,96		
Totaal	-723,60	-41,96		
7. Onderhoudsreserve				
Reservefonds groot onderhoud (zie specificatie)	28.494,10	28.626,47		
Reservefonds zonne-energie (zie specificatie)	2.134,56	1.784,56		
Totaal	30.628,66	30.411,03		

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Toelichting op de Balans

	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk
Specificatie: 7. Onderhoudsreserve - Reservefonds groot onderhoud		
01-01-2025 Beginsaldo		Debet Credit 28.626,47
21-07-2025 IF:27521 - Spreek luisterverbinding aanbrengen conf. offerte	1.840,41	
31-12-2025 Boeking exploitatieresultaat 2024	41,96	
Dotaties Reservefonds groot onderhoud		1.750,00
Totaal	1.882,37	30.376,47

Specificatie: 7. Onderhoudsreserve - Reservefonds zonne-energie		
01-01-2025 Beginsaldo		Debet Credit 1.784,56
31-12-2025 Dotatie reservefonds - Zonne-energie		350,00
Totaal		2.134,56

9. Crediteuren

Crediteuren (zie specificatie)	187,00	0,00
Totaal	187,00	0,00

Specificatie: 9. Crediteuren - Crediteuren

Vattenfall Nederland* - Postbus 41920 - 1009 DC Amsterdam		Saldo 187,00
Totaal		187,00

10. Overlopende posten

Nog te betalen bedragen	0,00	2.254,29
Totaal	0,00	2.254,29

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Toelichting op de Resultatenrekening

	2025 Begroting	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk
13. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	1.750,00	1.750,00	1.749,96
Dotatie reservefonds - Zonne-energie	350,00	350,00	350,00
Totaal	2.100,00	2.100,00	2.099,96
14. Onderhoudskosten			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	100,00	0,00	163,50
Dagelijks onderhoud - Lift	1.000,00	903,11	1.224,37
Dagelijks onderhoud - CV en WTW Onderhoud	760,00	606,82	674,09
Totaal	1.860,00	1.509,93	2.061,96
15. Verzekering			
Verzekering - Overig	0,00	695,75	0,00
Totaal	0,00	695,75	0,00
16. Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Administratie en beheer	1.084,77	1.153,70	1.084,77
Verenigingskosten - Bankkosten	0,00	210,79	107,73
Verenigingskosten - Bijdrage Hoofdsplitsing	3.613,92	3.613,92	3.613,92
Verenigingskosten - Overig	25,00	71,95	3,50
Totaal	4.723,69	5.050,36	4.809,92
17. Overige exploitatiekosten			
Dagelijks onderhoud - Schoonmaak	50,00	6,99	0,00
Nutsvoorzieningen - Elektra	2.100,00	2.316,06	1.914,44
Elektrakosten Herman	25,00	25,00	25,00
Nutsvoorzieningen - Water	80,00	55,33	59,09
Nutsvoorzieningen - Telefonie Lift	170,00	140,59	207,58
Totaal	2.425,00	2.543,97	2.206,11
18. Overige kosten			
Overige kosten	0,00	0,00	48,18
Totaal	0,00	0,00	48,18
19. Exploitatieresultaat			
Exploitatieresultaat	0,00	-723,60	-41,96
Totaal	0,00	-723,60	-41,96

→ TAXATIE

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Toelichting op de Resultatenrekening

	2025 Begroting	2025 Werkelijk	2024 Werkelijk
11. Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	11.108,69	11.108,76	11.108,76
Totaal	11.108,69	11.108,76	11.108,76
12. Overige ontvangsten			
Rente	0,00	67,65	75,41
Totaal	0,00	67,65	75,41



Begroting 2026

(119.1) VvE de Volharding Ondersplitsing

Begroting

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Kosten / Debet	2026 Begroting 2027 0,5%	2026 Begroting 2027	2026 Begroting 2026	2025 Werkelijk
13. Dotatie onderhoudsreserve	10.080,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
14. Onderhoudskosten	2.300,00	2.300,00	2.260,00	1.509,93
15. Verzekering	0,00	0,00	0,00	695,75
16. Verenigingskosten	5.958,92	5.958,92	5.038,92	5.050,36
17. Overige exploitatiekosten	2.905,00	2.905,00	2.505,00	2.543,97
19. Exploitatieresultaat	0,00	0,00	0,00	-723,60
TOTAAL Kosten / Debet	21.243,92	13.263,92	11.903,92	11.176,41
Opbrengsten / Credit	2026 Begroting 2027 0,5%	2026 Begroting 2027	2026 Begroting 2026	2025 Werkelijk
11. Ledenbijdrage	21.243,92	13.263,92	11.903,92	11.108,76
12. Overige ontvangsten	0,00	0,00	0,00	67,65
TOTAAL Opbrengsten / Credit	21.243,92	13.263,92	11.903,92	11.176,41



70%

11,14%

Begroting

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen
Toelichting op de begroting

	2026 Begroting 2027 0,5%	2026 Begroting 2027	2026 Begroting 2026	2025 Werkelijk
13. Dotatie onderhoudsreserve				
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	9.730,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00
Dotatie reservefonds - Zonne-energie	350,00	350,00	350,00	350,00
Totaal	10.080,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
14. Onderhoudskosten				
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	100,00	100,00	100,00	0,00
Dagelijks onderhoud - Lift	1.400,00	1.400,00	1.400,00	903,11
Dagelijks onderhoud - CV en WTW Onderhoud	800,00	800,00	760,00	606,82
Totaal	2.300,00	2.300,00	2.260,00	1.509,93
15. Verzekering				
Verzekering - Overig	0,00	0,00	0,00	695,75
Totaal	0,00	0,00	0,00	695,75
16. Verenigingskosten				
Verenigingskosten - Administratie en beheer	1.995,00	1.995,00	1.250,00	1.153,70
Verenigingskosten - Bankkosten	300,00	300,00	150,00	210,79
Verenigingskosten - Bijdrage Hoofdsplitsing	3.613,92	3.613,92	3.613,92	3.613,92
Verenigingskosten - Overig	50,00	50,00	25,00	71,95
Totaal	5.958,92	5.958,92	5.038,92	5.050,36
17. Overige exploitatiekosten				
Dagelijks onderhoud - Schoonmaak	50,00	50,00	50,00	6,99
Nutsvoorzieningen - Elektra	2.500,00	2.500,00	2.100,00	2.316,06
Elektrakosten Herman	25,00	25,00	25,00	25,00
Nutsvoorzieningen - Water	80,00	80,00	80,00	55,33
Nutsvoorzieningen - Telefonie Lift	250,00	250,00	250,00	140,59
Totaal	2.905,00	2.905,00	2.505,00	2.543,97
19. Exploitatieresultaat				
Exploitatieresultaat	0,00	0,00	0,00	-723,60
Totaal	0,00	0,00	0,00	-723,60
11. Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	21.243,92	13.263,92	11.903,92	11.108,76
Totaal	21.243,92	13.263,92	11.903,92	11.108,76

Begroting

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Toelichting op de begroting

	2026 Begroting 2027 0,5%	2026 Begroting 2027	2026 Begroting 2026	2025 Werkelijk
12. Overige ontvangsten				
Rente	0,00	0,00	0,00	67,65
Totaal	0,00	0,00	0,00	67,65

Begroting

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wagening
 Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2027 0,5%

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer P. Abspoel	A-6 - Salverdaplein (Woning met terras)	266,70
		<u>Totaal 266,70</u>
De heer J. van Haarlem / Mevrouw B. van Haarlem-Stuivenberg	A-7 - Salverdaplein (Woning met terras)	450,41
		<u>Totaal 450,41</u>
Mevrouw L.H. Hendriksen	A-4 - Salverdaplein (Woning met terras)	277,67
		<u>Totaal 277,67</u>
Mevrouw C. van de Kolk	A-3 - Salverdaplein (Woning met terras)	387,77
		<u>Totaal 387,77</u>
De heer W. Krechting / Mevrouw S. Krechting-Stuivenberg	A-5 - Salverdaplein (Woning met terras)	387,77
		<u>Totaal 387,77</u>
		<u>Totaal begroting 1.770,32</u>

Begroting

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wagening
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer P. Abspoel	A-6 - Salverdaplein (Woning met terras)	166,51

		Totaal 166,51
		=====
De heer J. van Haarlem / Mevrouw B. van Haarlem-Stuivenberg	A-7 - Salverdaplein (Woning met terras)	281,22

		Totaal 281,22
		=====
Mevrouw L.H. Hendriksen	A-4 - Salverdaplein (Woning met terras)	173,37

		Totaal 173,37
		=====
Mevrouw C. van de Kolk	A-3 - Salverdaplein (Woning met terras)	242,11

		Totaal 242,11
		=====
De heer W. Krechting / Mevrouw S. Krechting-Stuivenberg	A-5 - Salverdaplein (Woning met terras)	242,11

		Totaal 242,11
		=====

		Totaal begroting 1.105,32
		=====

Begroting

Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen, gevestigd te Wagening
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer P. Abspoel	A-6 - Salverdaplein (Woning met terras)	149,44

		Totaal 149,44
		=====
De heer J. van Haarlem / Mevrouw B. van Haarlem-Stuivenberg	A-7 - Salverdaplein (Woning met terras)	252,39

		Totaal 252,39
		=====
Mevrouw L.H. Hendriksen	A-4 - Salverdaplein (Woning met terras)	155,59

		Totaal 155,59
		=====
Mevrouw C. van de Kolk	A-3 - Salverdaplein (Woning met terras)	217,29

		Totaal 217,29
		=====
De heer W. Krechting / Mevrouw S. Krechting-Stuivenberg	A-5 - Salverdaplein (Woning met terras)	217,29

		Totaal 217,29
		=====

		Totaal begroting 992,00
		=====

Vaststelling en ondertekening begroting

De begroting is vastgesteld in de vergadering van:

Datum:

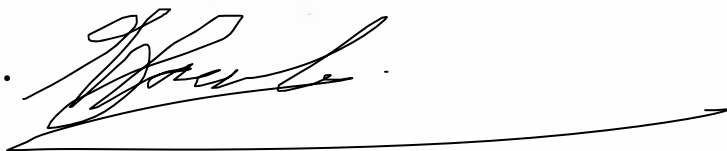
Handtekeningen bestuursleden:

P. Abspoel

Penningmeester

J. van Haarlem

Voorzitter VvE bestuur



De Volharding
Meerjarig Onderhoudsbegroting 2012-2050

MJOB	jaar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totalen		
Algemeen		€ -	€ 3.020	€ -	€ -	€ -	€ 9.400	€ -	€ 2.500	€ 3.020	€ -	€ -	€ 9.400	€ -	€ -	€ 3.020	€ -	€ -	€ 11.900	€ -	€ -	42.260	totaal
Appartementen		€ 4.600	€ 500	€ -	€ 2.840	€ -	€ -	€ 500	€ 780	€ 3.000	€ -	€ -	€ 500	€ 2.700	€ 2.000	€ -	€ -	€ 500	€ 5.700	€ -	€ -	23.620	totaal

De Volharding
Meerjarig Reserve Overzicht 2012-2050

MJRO	jaar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totalen
Algemeen	begin saldo	€ 7.500	€ 10.750	€ 10.980	€ 14.230	€ 17.480	€ 20.730	€ 14.580	€ 17.830	€ 18.580	€ 18.810	€ 22.060	€ 25.310	€ 19.160	€ 22.410	€ 25.660	€ 25.890	€ 29.140	€ 32.390	€ 23.740	
	uitgaven	€ -	€ 3.020	€ -	€ -	€ -	€ 9.400	€ -	€ 2.500	€ 3.020	€ -	€ -	€ 9.400	€ -	€ -	€ 3.020	€ -	€ -	€ 11.900	€ -	€ 42.260
	saldo	€ 7.500	€ 7.730	€ 10.980	€ 14.230	€ 17.480	€ 11.330	€ 14.580	€ 15.330	€ 15.560	€ 18.810	€ 22.060	€ 15.910	€ 19.160	€ 22.410	€ 22.640	€ 25.890	€ 29.140	€ 20.490	€ 23.740	
Appartementen	begin saldo	€ 6.000	€ 3.150	€ 4.400	€ 6.150	€ 5.060	€ 6.810	€ 8.560	€ 9.810	€ 10.780	€ 9.530	€ 11.280	€ 13.030	€ 14.280	€ 13.330	€ 13.080	€ 14.830	€ 16.580	€ 17.830	€ 13.880	
	uitgaven	€ 4.600	€ 500	€ -	€ 2.840	€ -	€ -	€ 500	€ 780	€ 3.000	€ -	€ -	€ 500	€ 2.700	€ 2.000	€ -	€ -	€ 500	€ 5.700	€ -	€ 23.620
	saldo	€ 1.400	€ 2.650	€ 4.400	€ 3.310	€ 5.060	€ 6.810	€ 8.060	€ 9.030	€ 7.780	€ 9.530	€ 11.280	€ 12.530	€ 11.580	€ 11.330	€ 13.080	€ 14.830	€ 16.080	€ 12.130	€ 13.880	
	totaal saldo	€ 8.900	€ 10.380	€ 15.380	€ 17.540	€ 22.540	€ 18.140	€ 22.640	€ 24.360	€ 23.340	€ 28.340	€ 33.340	€ 28.440	€ 30.740	€ 33.740	€ 35.720	€ 40.720	€ 45.220	€ 32.620	€ 37.620	totaal
prijsstijging van 1% per jaar			€ 3.050				€ 9.870		€ 2.675	€ 3.262			€ 10.434			€ 3.443		€ 13.923		€ 46.657	
prijsstijging van 2% per jaar			€ 3.080				€ 10.340		€ 2.850	€ 3.503			€ 11.468			€ 3.866		€ 15.946		€ 51.053	
prijsstijging van 1% per jaar		€ 4.600	€ 505		€ 2.925			€ 530	€ 835	€ 3.240			€ 555	€ 3.024	€ 2.260			€ 580	€ 6.669		€ 25.723
prijsstijging van 2% per jaar		€ 4.600	€ 510		€ 3.010			€ 560	€ 889	€ 3.480			€ 610	€ 3.348	€ 2.520			€ 660	€ 7.638		€ 27.826

De Volharding

Meerjarig Onderhoudsbegroting 2012-2050

MJOB																
	jaar	totalen t/m 2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Algemeen		€ 61.260	€ -	€ 3.020	€ -	€ -	€ 9.400	€ -	€ -	€ 3.020	€ 2.500	€ -	€ 9.400	€ -	€ -	€ 3.200
Appartementen		€ 23.620	€ -	€ 500	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 500	€ 6.000	€ 1.200	€ 3.200	€ -	€ 500	€ -	€ -

De Volharding

Meerjarig Reserve Overzicht 2012-2050

MJRO																
	jaar		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Algemeen	begin saldo	€ 23.790	€ 27.040	€ 29.290	€ 29.520	€ 32.770	€ 36.020	€ 29.870	€ 33.120	€ 36.370	€ 36.600	€ 37.350	€ 40.600	€ 34.450	€ 37.700	€ 40.950
	uitgaven		€ 1.000	€ 3.020	€ -	€ -	€ 9.400	€ -	€ -	€ 3.020	€ 2.500	€ -	€ 9.400	€ -	€ -	€ 3.200
	saldo		€ 26.040	€ 26.270	€ 29.520	€ 32.770	€ 26.620	€ 29.870	€ 33.120	€ 33.350	€ 34.100	€ 37.350	€ 31.200	€ 34.450	€ 37.700	€ 37.750
Appartementen	begin saldo	€ 15.050	€ 16.800	€ 18.550	€ 19.800	€ 21.550	€ 21.300	€ 23.050	€ 24.800	€ 26.050	€ 21.800	€ 22.350	€ 20.900	€ 22.650	€ 24.400	€ 26.150
	uitgaven		€ -	€ 500	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 500	€ 6.000	€ 1.200	€ 3.200	€ -	€ -	€ -	€ -
	saldo		€ 16.800	€ 18.050	€ 19.800	€ 19.550	€ 21.300	€ 23.050	€ 24.300	€ 20.050	€ 20.600	€ 19.150	€ 20.900	€ 22.650	€ 24.400	€ 26.150
	totaal saldo	€ 38.840	€ 42.840	€ 44.320	€ 49.320	€ 52.320	€ 47.920	€ 52.920	€ 57.420	€ 53.400	€ 54.700	€ 56.500	€ 52.100	€ 57.100	€ 62.100	€ 63.900

2045	2046	2047	2048	2049	2050	totalen	
€ -	€ -	€ 9.400	€ -	€ 2.500	€ 3.020	€ 106.720	€ 124.862
€ 3.540	€ -	€ 500	€ 3.000	€ -	€ 3.540	€ 48.100	

2045	2046	2047	2048	2049	2050	totalen	
€ 41.000	€ 44.250	€ 47.500	€ 41.350	€ 44.600	€ 45.350		
€ -	€ -	€ 9.400	€ -	€ 2.500	€ 3.020	€ 43.440	
€ 41.000	€ 44.250	€ 38.100	€ 41.350	€ 42.100	€ 42.330		
€ 27.900	€ 26.110	€ 27.860	€ 29.110	€ 27.860	€ 29.610		
€ 3.540	€ -	€ 500	€ 3.000	€ -	€ 3.540	€ 20.440	
€ 24.360	€ 26.110	€ 27.360	€ 26.110	€ 27.860	€ 26.070		
€ 65.360	€ 70.360	€ 65.460	€ 67.460	€ 69.960	€ 68.400	totaal	

De Volharding Groot onderhoud

onderhoud		jaar	2009	2010	2011	2012	2013
Algemeen	Schilderwerk						€ 3.020
	Dakbedekking						
	waterafvoer						
	afschr. CV						
	Diverse	€	-	€	-	€	-
							€ 3.020
Appartementen							
Lift	onderh.en keuring						
	olie vervangen						
	schachtdetectie						
	deurverbetering						
	electronica						
	O ringen cilinder						
	Staalkabels						
	verv.pomp en stuurblok						
	hydraulikslang verv.						
	wikkeling electr. Pomp						
Trappenhuis	Schilderwerk				€	600	
	Intercom						€ 500
	afschr. WTW						
	Diverse				€	4.000	
	totalen	€	-	€	-	€	4.600
							€ 500

2014	2015	totalen	
		€	3.020
		€	-
		€	-
		€	-
		€	-
€	-	€	-
		€	3.020
			totaal
		€	-
	€ 240	€	240
	€ 120	€	120
	€ 480	€	480
		€	-
		€	-
		€	-
		€	-
		€	-
		€	-
	€ 2.000	€	2.600
		€	500
		€	-
		€	-
		€	4.000
€	-	€	2.840
		€	7.940
			totaal

2	verzekeringen
2	onderh.en contr. daken
2	beheerkosten
2	bankkosten
2	verenigingkosten
2	administratiekosten/KvK
2	reservering groot onderhoud
2	CV onderhoud
3	dagelijks onderhoud
3	onderh. en controle lift
3	nuon/vitens
3	schoonmaakkosten
3	reservering groot onderhoud
3	kpn
4	naar reservering
	reservering
	groot onderhoud

De Volharding Groot onderhoud

onderhoud		jaar	totalen t/m 2015	2016	2017	2018	2019
Algemeen							
	Schilderwerk	€	3.020		€ 9.400		
	Dakbedekking	€	-				€ 2.000
	Waterafvoer	€	-				€ 500
	afschr. CV	€	-				
	Diverse	€	-				
		€	3.020	€ -	€ 9.400	€ -	€ 2.500
Appartementen							
Lift							
	onderh.en keuring	€	-				
	olie vervangen	€	240				€ 240
	schachtdetectie	€	120				€ 120
	deurverbetering	€	480				€ 420
	electronica	€	-				
	O ringen cilinder	€	-				
	Staalkabels	€	-				
	verv.pomp en stuurblok	€	-				
	hydraulikslang verv.	€	-				
	wikkeling electr. Pomp	€	-				
Trappenhuis							
	Schilderwerk	€	2.600				
	Intercom	€	500			€ 500	
	afschr. WTW	€	-				
	Diverse	€	4.000				
	totalen	€	7.940	€ -	€ -	€ 500	€ 780

2020	2021	2022	totalen	
€ 3.020			€ 15.440	
			€ 2.000	
			€ 500	
			€ -	
			€ -	
€ 3.020	€ -	€ -	€ 17.940	totaal
			€ -	
			€ 480	
			€ 240	
			€ 900	
			€ -	
			€ -	
			€ -	
			€ -	
			€ -	
€ 3.000			€ 5.600	
			€ 1.000	
			€ -	
			€ 4.000	
€ 3.000	€ -	€ -	€ 12.220	totaal

2	verzekeringen
2	onderh.en contr. daker
2	beheerkosten
2	bankkosten
2	verenigingkosten
2	administratiekosten/Kv
2	reservering groot onde
2	CV onderhoud
3	dagelijks onderhoud
3	onderh. en controle lift
3	nuon/vitens
3	schoonmaakkosten
3	reservering groot onde
3	kpn
4	naar reservering
	reservering
	groot onderhoud

1

K
rhoud

rhoud

De Volharding Groot onderhoud

onderhoud							
	jaar	totalen t/m 2022	2023	2024	2025	2026	
Algemeen							
	Schilderwerk	€ 15.440	€ 9.400			€ 3.020	
	Dakbedekking	€ 2.000					
	Waterafvoer	€ 500					
	afschr. CV	€ -					
	Diverse	€ -					
		€ 17.940	€ 9.400	€ -	€ -	€ 3.020	
Appartementen							
Lift	onderh.en keuring	€ -					
	olie vervangen	€ 480					
	schachtdetectie	€ 240					
	deurverbetering	€ 900		€ 600			
	electronica	€ -		€ 900			
	O ringen cilinder	€ -		€ 300			
	Staalkabels	€ -		€ 900			
	verv.pomp en stuurblok	€ -					
	hydraulikslang verv.	€ -					
	wikkeling electr. Pomp	€ -					
Trappenhuis							
	Schilderwerk	€ 5.600			€ 2.000		
	Intercom	€ 1.000	€ 500				
	afschr. WTW	€ -					
	Diverse	€ 4.000					
	totalen	€ 12.220	€ 500	€ 2.700	€ 2.000	€ -	

2027	2028	2029	totalen	
		€ 9.400	€	37.260
		€ 2.000	€	4.000
		€ 500	€	1.000
			€	-
			€	-
€ -	€ -	€ 11.900	€	42.260 totaal
			€	-
			€	480
			€	240
		€ 600	€	2.100
		€ 900	€	1.800
		€ 300	€	600
		€ 900	€	1.800
			€	-
			€	-
			€	-
		€ 3.000	€	10.600
	€ 500		€	2.000
			€	-
			€	4.000
€ -	€ 500	€ 5.700	€	23.620 totaal

2	verzekeringen
2	onderh.en contr. daker
2	beheerkosten
2	bankkosten
2	verenigingkosten
2	administratiekosten/Kv
2	reservering groot onde
2	CV onderhoud
3	dagelijks onderhoud
3	onderh. en controle lift
3	nuon/vitens
3	schoonmaakkosten
3	reservering groot onde
3	kpn
4	naar reservering
	reservering
	groot onderhoud

1

K
rhoud

rhoud

De Volharding Groot onderhoud

onderhoud							
	jaar		totalen t/m 2029	2030	2031	2032	2033
Algemeen							
	Schilderwerk	€	37.260			€ 3.020	
	Dakbedekking	€	4.000				
	Waterafvoer	€	1.000				
	afschr. CV	€	-				
	Diverse	€	-				
		€	42.260	€ -	€ -	€ 3.020	€ -
Appartementen		€	-				
Lift	onderh.en keuring	€	-				
	olie vervangen	€	480				
	schachtdetectie	€	240				
	deurverbetering	€	2.100				
	electronica	€	1.800				
	O ringen cilinder	€	600				
	Staalkabels	€	1.800				
	verv.pomp en stuurblok	€	-				
	hydraulikslang verv.	€	-				
	wikkeling electr. Pomp	€	-				
Trappenhuis		€	-				
	Schilderwerk	€	10.600				
	Intercom	€	2.000			€ 500	
	afschr. WTW	€	-				
	Diverse	€	4.000				
	totalen	€	23.620	€ -	€ -	€ 500	€ -

2034	2035	2036	totalen	
	€ 9.400		€ 49.680	
			€ 4.000	
			€ 1.000	
			€ -	
			€ -	
€ -	€ 9.400	€ -	€ 54.680	totaal
			€ -	
			€ 480	
			€ 240	
			€ 2.100	
			€ 1.800	
			€ 600	
			€ 1.800	
			€ -	
			€ -	
			€ -	
€ 2.000			€ 12.600	
			€ 2.500	
			€ -	
			€ 4.000	
€ 2.000	€ -	€ -	€ 26.120	totaal

2	verzekeringen
2	onderh.en contr. daker
2	beheerkosten
2	bankkosten
2	verenigingkosten
2	administratiekosten/Kv
2	reservering groot onde
2	CV onderhoud
3	dagelijks onderhoud
3	onderh. en controle lift
3	nuon/vitens
3	schoonmaakkosten
3	reservering groot onde
3	kpn
4	naar reservering
	reservering
	groot onderhoud

1

K
rhoud

rhoud

De Volharding Groot onderhoud

onderhoud		jaar	totalen t/m 2036	2037	2038	2039	2040
Algemeen							
	Schilderwerk	€	49.680		€ 3.020		
	Dakbedekking	€	4.000			€ 2.000	
	Waterafvoer	€	1.000			€ 500	
	afschr. CV	€	-				
	Diverse	€	-				
		€	54.680	€ -	€ 3.020	€ 2.500	€ -
Appartementen							
Lift	onderh.en keuring	€	-				
	olie vervangen	€	480			€ 600	
	schachtdetectie	€	240				
	deurverbetering	€	2.100		€ 1.200		
	electronica	€	1.800				€ 1.200
	O ringen cilinder	€	600				
	Staalkabels	€	1.800				
	verv.pomp en stuurblok	€	-		€ 4.800		
	hydraulikslang verv.	€	-			€ 600	
	wikkeling electr. Pomp	€	-				
Trappenhuis		€	-				
	Schilderwerk	€	12.600				€ 2.000
	Intercom	€	2.500	€ 500			
	afschr. WTW	€	-				
	Diverse	€	4.000				
	totalen	€	26.120	€ 500	€ 6.000	€ 1.200	€ 3.200

2041	2042	2043	totalen	
€ 9.400			€ 62.100	
			€ 6.000	
			€ 1.500	
			€ -	
			€ -	
€ 9.400	€ -	€ -	€ 69.600	totaal
			€ -	
			€ 1.080	
			€ 240	
			€ 3.300	
			€ 3.000	
			€ 600	
			€ 1.800	
			€ 4.800	
			€ 600	
			€ -	
			€ -	
			€ 14.600	
	€ 500		€ 3.500	
			€ -	
			€ 4.000	
€ -	€ 500	€ -	€ 37.520	totaal

2	verzekeringen
2	onderh.en contr. daker
2	beheerkosten
2	bankkosten
2	verenigingkosten
2	administratiekosten/Kv
2	reservering groot onde
2	CV onderhoud
3	dagelijks onderhoud
3	onderh. en controle lift
3	nuon/vitens
3	schoonmaakkosten
3	reservering groot onde
3	kpn
4	naar reservering
	reservering
	groot onderhoud

1

K
rhoud

rhoud

De Volharding Groot onderhoud

onderhoud							
	jaar	totalen t/m 2043	2044	2045	2046	2047	
Algemeen	Schilderwerk	€ 62.100	€ 3.200			€ 9.400	
	Dakbedekking	€ 6.000					
	Waterafvoer	€ 1.500					
	afschr. CV	€ -					
	Diverse	€ -					
		€ 69.600	€ 3.200	€ -	€ -	€ 9.400	
Appartementen		€ -					
Lift	onderh.en keuring	€ -					
	olie vervangen	€ 1.080		€ 240			
	schachtdetectie	€ 240					
	deurverbetering	€ 3.300					
	electronica	€ 3.000		€ 900			
	O ringen cilinder	€ 600		€ 300			
	Staalkabels	€ 1.800		€ 900			
	verv.pomp en stuurblok	€ 4.800					
	hydraulikslang verv.	€ 600					
	wikkeling electr. Pomp	€ -		€ 1.200			
Trappenhuis		€ -					
	Schilderwerk	€ 14.600					
	Intercom	€ 3.500				€ 500	
	afschr. WTW	€ -					
	Diverse	€ 4.000					
	totalen	€ 37.520	€ -	€ 3.540	€ -	€ 500	

2048	2049	2050	totalen	
		€ 3.020	€	77.720
	€ 2.000		€	8.000
	500		€	2.000
			€	-
			€	-
€ -	€ 2.500	€ 3.020	€	87.720
				totaal
			€	-
		€ 240	€	1.560
			€	240
			€	3.300
		€ 900	€	4.800
		€ 300	€	1.200
		€ 900	€	3.600
			€	4.800
			€	600
		€ 1.200	€	2.400
			€	-
€ 3.000			€	17.600
			€	4.000
			€	-
			€	4.000
€ 3.000	€ -	€ 3.540	€	48.100
				totaal

2	verzekeringen
2	onderh.en contr. daker
2	beheerkosten
2	bankkosten
2	verenigingkosten
2	administratiekosten/Kv
2	reservering groot onde
2	CV onderhoud
3	dagelijks onderhoud
3	onderh. en controle lift
3	nuon/vitens
3	schoonmaakkosten
3	reservering groot onde
3	kpn
4	naar reservering
	reservering
	groot onderhoud

1

K
rhoud

rhoud

Vereniging van Eigenaren 'DE VOLHARDING'

Nieuwstraat te Wageningen

Huishoudelijk reglement

1

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelte en de gemeenschappelijke zaken.

De vergadering van eigenaars beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelte en de gemeenschappelijke zaken.

2

Eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door verandering in gevaar wordt gebracht.

3

Eigenaars en gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk t.b.v. reiniging en e.v.t. onderhoud van gevels, ramen en ruiten toe te staan.

4

Eigenaars en gebruikers moeten er gezamenlijk en ieder afzonderlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimte schoon en netjes worden houden.

Voor schoonmaken is een rooster opgesteld en is zichtbaar opgehangen naast de postvakken.

5

Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten en dergelijke mag er geen voedsel aan de vogels en andere dieren worden gegeven.

6

Eigenaars en gebruikers moeten bij ver- /inhuizen de gemeenschappelijke ruimte af- /beschermen zodat beschadiging en/of vervuiling tegen wordt gegaan.

7

Het is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur:

Voor eigenaars en gebruikers zich op het dak(en) te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteiten.

8

Behoudens goedkeuring van de vergadering is de eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan:

- a Zich luidruchtig te gedragen en zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke ruimte.
- b In de gemeenschappelijke ruimte te roken.
- c In de gemeenschappelijke ruimte rijwielen, kinderwagens, meubilair of ander voorwerpen te plaatsen.
- d Wasgoed, beddegoed, kleding of bloembakken buiten de balkons of in de openbare ruimte te hangen.
- e In appartementen/bergingen motoren, werktuigen enz. welke door geluid, trillingen of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan.
- f Benzine, olie, munitie, vuurwerk enz. mogen vanwege explosiegevaar niet in appartementen of in de bergingen worden opgeslagen of in bezit gehouden.
- g In appartementen en bergingen dieren te houden die de omwonende overlast bezorgen.

9

Installeren van zonneschermen en screens.

Het is toegestaan zonneschermen en screens te installeren indien deze aan de volgende voorwaarden voldoen.

Zonneschermen mogen niet buiten de gevel worden geplaatst.

- a Zonneschermen
Merk: SunCircle
Type: HZ-D3400
Kleur: Black Metallic structuur
Code: 7559
- b Screens

Merk: SunCircle
Type: VS-R75 ritsscreen
Kleur: Black Metallic structuur
Code: 71317

10

Tussen 22.00 uur en 08.00 uur zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder voor burens ontstaat.

Het bespelen van instrumenten is uitsluitend toegestaan tussen 12.00 uur en 14.00 uur en tussen 18.00 uur en 20.00 uur.

11

Het deponeren en opslaan van huisvuil op balkons of terrassen is niet toegestaan.

12

Ten behoeve van de appartementen dient de vloerbedekking van een zodanige samenstelling te zijn dat hierdoor geen hinder en/of (geluids)overlast voor de overige bewoners kunnen ontstaan.

Behoudens toepassing in sanitaire ruimten, is uitsluitend door TNO gecertificeerde harde vloerbedekking in prive gedeelte (incl. keuken) slechts toegestaan indien de vloerbedekking voldoet aan de geluidstransmissie conform NEN 140-8 en conform ISO 717-2.

Bij klachtmelding dient de eigenaar van de aangelegde vloer op eerste aanzegging aan te tonen dat de betreffende isolatie aan gestelde waarde voldoet.

13

Iedere eigenaar die zijn appartement/commerciele ruimte in gebruik geeft aan derden dient mededeling te doen aan het bestuur.

De gebruiker van het appartement/commerciele ruimte dient zich borg te stellen, alsmede een schriftelijke verklaring overleggen zich aan reglementen te zullen conformeren.

14

Het verdient aanbeveling om in geval van langere afwezigheid aan het bestuur melding te doen van het tijdelijk adres en daarbij tevens op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk zal zijn, zicht toegang tot het appartement/commerciele ruimte te verschaffen (brand, lekkage, gas bevrozing enz.). Iedere eigenaar wordt geadviseerd een noodtelefoonnr. bij het bestuur van de VvE af te geven.

15

Storingen of noodzakelijke herstellingen van de gemeenschappelijke voorzieningen of openbare ruimte dienen bij het bestuur gemeld te worden.

Reparaties binnen de appartementen/commerciele gedeelten zijn voor risico en rekening van de betreffende eigenaar.

16

Zonne-energie

De opbrengst van de 23 zonnepanelen worden door de 'Herman' op basis van de servicekosten als volgt verdeeld onder de appartementen, nr.18 15,6%, nr.20 22,1%, nr.22 14,2%, nr.24 22,1% en nr.26 26%.

Er vindt reservering plaats voor onderhoud, reparatie en e.v.t. vervanging (omvormer).

De 'Herman' is aangesloten op het elektriciteitsnet van appartement nr. 26, kosten hiervan zijn voor rekening van de VvE en wordt jaarlijks in januari betaald.

17

Er vindt jaarlijks onderhoud plaats aan de CV ketels en het WTW systeem en wordt opgenomen in de servicekosten.

Extra kosten (zoals filters) zijn voor rekening van de eigenaars en/of gebruikers.

18

Het plaatsen van continu vragende electra apparaten in de berging zoals diepvries en koelkast is toegestaan mits de apparaten geen overlast bezorgen.

In de gezamenlijke berging van de appartementen nr.18 en 22 mogen geen permanent vragende elektrische worden geplaatst.

19

In gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet kan het bestuur maatregelen van orde treffen.

ANNEX

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van eigenaars van 21 januari 2013.

De artikelen van dit Huishoudelijk Reglement kunnen niet in strijd zijn met de toepassing zijnde bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

dd 2-9-2021

Repnr; 12225

AKTE VAN HOOFDSPLITSING DE VOLHARDING TE WAGENINGEN

Heden, drieëntwintig april tweeduizend acht,
verscheen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede:
de heer Leendert van Beek, geboren te Rotterdam op zevenentwintig maart
negentienhonderd vierentachtig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg
36, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Arnoldus Oswald
Johannes van Swaaij, wonende te 6665 LE Driel, Noordhoeksestraat 6, geboren te
Wageningen op twaalf maart negentienhonderd drieënvijftig, rijbewijs met nummer
3329299800,

te dezen handelend als bestuurder van de te Wageningen gevestigde besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Van Swaay Beheer B.V.,

adres: Lawickse Allee 77 79, 6702 DA Wageningen,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09085054.

Van Swaay Beheer B.V. hierna te noemen: "**de gerechtigde**".

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte
is gehecht.

REGISTERGOEDEREN

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de gerechtigde eigenaar is van:

- a. **de woningen met garage-bergplaats gelegen aan de Nieuwstraat 16 te 6701 DE Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare;**
- b. **het pand met verder aanbehoren en een gedeelte trottoir, plaatselijk bekend Kapelstraat 15 te 6701 DD Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I nummers:**
 - I. **1980, groot een are vijftig centiare; en**
 - II. **3779, groot vijfenvijftig centiare.**

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

- Het registergoed sub a. is door de gerechtigde verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op **dertig december tweeduizend vijf** in het Register Hypotheken 4, deel **30953** nummer **60**, van een afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopprijs, op negenentwintig december tweeduizend vijf voor mr. J. Smit, notaris te Wageningen, verleden.

- Het registergoed sub b. is door de gerechtigde verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op **dertig december tweeduizend vijf** in het Register Hypotheken 4, deel **30953** nummer **59**, van een afschrift van een akte van levering wegens ruiling, welke is geschied zonder toegift, op negenentwintig december tweeduizend vijf voor mr. J. Smit, notaris te Wageningen, verleden.

1. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is voornemens de huidige bebouwing te (doen) slopen en een nieuw gebouw bestaande uit:

- twee commerciële ruimten op de begane grond met entree en fietsenberging;
- twee woningen met balkon op de eerste- en tweede verdieping;
- één woning met dakterras op de derde verdieping,

hierna te noemen het 'gebouw' - met de daarbij behorende grond, te (doen) stichten.

2. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN; SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op éénentwintig april tweeduizend acht een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 3799-A.

3. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.

4. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

- 1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:**

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de fietsenberging en entree op de begane grond en twee woningen gelegen op de eerste, twee woningen gelegen op de tweede en een woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw De Volharding te Wageningen; en
 - b. het vijfduizend vierhonderd drieëntachtig/zevenduizend driehonderd vierentwintigste (5.483/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw De Volharding te Wageningen ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer 1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779, groot vijftenvijftig centiare;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van twee commerciële ruimten op de begane grond van het gebouw De Volharding te Wageningen; en
 - b. het duizend achthonderd éénenveertig/zevenduizend driehonderd vierentwintigste (1841/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw De Volharding te Wageningen ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer 1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779, groot vijftenvijftig centiare,

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld op basis van de onderlinge verhouding van de oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

5. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

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

6. REGLEMENT

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2.

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3.

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4.

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5.

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6.

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8.

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld in de omschrijving van het appartementsrecht overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. In afwijking van het in het vorige lid bepaalde komen de baten respectievelijk de schulden en kosten verbonden aan:
 - a. de balkonconstructies, toe respectievelijk zijn voor rekening van het appartementsrecht met index 1;
 - b. de buitengevels inclusief de (raam-)kozijnen met glas en de deuren, al welke zich aan de buitenzijde van het appartementsrecht met index 2 bevinden, uitsluitend voor rekening komt van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2,
 - c. de buitengevels inclusief de (raam-)kozijnen met glas en de deuren, al welke zich aan de buitenzijde van het appartementsrecht met index 1 bevinden, uitsluitend voor rekening komt van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1;
 - d. de kosten verbonden aan de inrichting, onderhoud en vernieuwing van het zich op de eerste, respectievelijk tweede, respectievelijk derde verdieping bevindende dakterras(sen)/balkon(s) onder welke kosten voorts begrepen worden de kosten van het opnemen en verwijderen en opnieuw herstellen daarvan en de daarmee in verband staande voorzieningen terzake van de inrichting van dat dakterras(sen)/balkon(s) in geval van renovatie/onderhoud van de onder het dakterras(sen)/balkon(s) gelegen daken, zijn voor rekening van het appartementsrecht met index 1. De daken onder het dakterras(sen)/balkon(s) zijn gemeenschappelijk;
 - e. de luifels en de daarin zich bevindende verlichting, deze zijn voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2.
4. Indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkt op gave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggende deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 2 van dit artikel bedoelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 9 lid 1 onder f voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde.
5. Alle kosten die betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar. Voor zover sprake is van leveranties en diensten ten

behoefte van meerdere eigenaars wordt de verdeling van de kosten hiervan bindend vastgesteld door het bestuur.

6. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken, zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
7. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars.

Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9.

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten

betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10.

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schuld en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11.

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;

- b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
- 2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
- 3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.
- 4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening moet worden gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van - en rechtstreeks wordt gezonden aan - zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten die ingevolge het in deze akte bepaalde voor zijn rekening komt.

Artikel 12.

- 1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
- 2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het

Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14.

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.

3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

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

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

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwet".

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**Artikel 16.**

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig, zulks met inachtneming van het in lid 2 bepaalde:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de rook- en ventilatiekanalen, de leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor het transport van gas, water en elektriciteit alsmede van telefoon-, audio-, video- en anderssoortige communicatiesignalen, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
 - c. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) desbetreffende gevel(s) en/of in de desbetreffende wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk behoren toe respectievelijk komen voor rekening van het daarbij behorende appartementsrecht;
 - de zich op de eerste, tweede en derde verdieping bevindende dakterrassen, alsmede de waterdichte lagen welke zich tussen de begane grond en de eerste verdieping, alsmede tussen de eerste en tweede verdieping, alsmede de tweede en derde verdieping onder de respectievelijke dakterrassen bevindt, deze maken

- deel uit van het appartementsrecht met index 1;
 - de afwerklaag van de luifels en de daarin zich bevindende verlichting, deze behoort toe aan appartementsrecht met index 2;
 - de balkonconstructies, deze maken deel uit van het appartementsrecht met index 1;
 - de schoorstenen, de leidingschacht(en) en de rook- en ventilatiekanalen die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker(s) van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte;
 - de leidingen, voorzover uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte, voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën;
 - het transport van gas, water en elektriciteit, alsmede van telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen;
 - de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken:
 - voor de zelfstandige verwarming van een privé-gedeelte of een gedeelte daarvan;
 - voor de mechanische ventilatie en luchtbehandeling van een privé-gedeelte of een gedeelte daarvan;
 - van de rook- en branddetectie en de brandbestrijding van een privé-gedeelte;
 - van de verlichting van een privé-gedeelte;alsmede al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker(s) van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte, behoren toe aan het betreffende privé-gedeelte.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19.

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde geldt dat het gebruik van de in artikel 8 lid 3 genoemde gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken uitsluitend toekomt aan de betreffende eigenaren die volgens gemeld artikellid de kosten daarvan behoeven te dragen.

Artikel 21.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22.

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

4. In afwijking van het in lid 2 bepaalde is het de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 toegestaan om reclame-aanduidingen, vlaggen, naamborden en spandoeken, lichtreclames met betrekking tot de handelsnaam, vignet en/of branche-aanduiding, alsmede lichtreclames betreffende het te huur aanbieden van winkel- en/of bedrijfsruimten in het appartementencomplex op of aan de voorpuien, overige buitengevels en luifels aan te brengen.

De lichtreclames dienen zodanig te worden aangebracht dat de overige eigenaars/gebruikers daarvan zo min mogelijk hinder ondervinden en mogen geen hinderlijk uitstralend of knipperend licht verspreiden buiten de openingstijden van de winkels op de begane grond.

De eventueel benodigde vergunning(en) dient/dienen door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens vorenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de betreffende eigenaar.

5. De eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is bevoegd tot het voor eigen rekening plaatsen, houden, onderhouden en vernieuwen van installaties voor mechanische ventilatie en luchtbehandeling/ airconditioning op de aan de tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken behorende daken. Het plaatsen (zo min mogelijk in het zicht), houden, onderhouden en vernieuwen dient geen hinder aan de eigenaar(s) en/of de gebruiker(s) van de overige appartementsrechten te veroorzaken.

Artikel 23.

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. In afwijking van het in de eerste zin van dit lid bepaalde mag de eigenaar van het appartementsrecht met index 2, zonder toestemming van de vergadering wel verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden, zulks onder de volgende voorwaarden:
- de hechtheid van het gebouw wordt door de verandering niet in gevaar gebracht;
 - er is een onherroepelijke bouwvergunning tot de verandering verleend; en
 - er zijn geen aanwijsbare belemmeringen/nadelige gevolgen voor de privé-gedeelten van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 1.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of

gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.
4. In afwijking van het in lid 2 bepaalde behoeft de eigenaar van het appartementsrecht met index 2, voor de in lid 2 bedoelde verwijdering niet de toestemming van het bestuur en is de in lid 3 bedoelde ontheffing niet vereist.

Artikel 24.

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hierna gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Iedere eigenaar en gebruiker van het appartementsrecht met index 2 is verplicht het privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als winkelruimte, showroom,

kantoorruimte en bedrijfsruimte. Eén en ander conform het aan deze akte te hechten stuk van de gemeente Wageningen met betrekking tot de geoorloofde bestemming. Iedere eigenaar en gebruiker van de appartementsrechten met index 1 is verplicht het privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als woning met (fietsen-)berging en entree.

2. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in het appartementsrecht met index 1 beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

3. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
4. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26.

1. a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten voor wat betreft het appartementsrecht met index 1, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (lco) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen".
De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om,

- zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
 - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
 - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
 - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
 - h. De uitvoering van dit artikellid vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- 2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
 - 3. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor), indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers heeft.
 - 4. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.
 - 5. De eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht met index 2 zijn gerechtigd om middels het tot het appartementsrecht met index 1 behorende trappenhuis en brandtrappen of op andere wijze zich toegang te verschaffen tot dat privé gedeelte op de eerste verdieping, teneinde aan dat dak of aan de zich op dat dak bevindende technische installaties, onderhoud of herstel of vernieuwing te plegen.
 - 6. De eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht met index 2 zijn gerechtigd om gebruik te maken van de tot het appartementsrecht met index 1 behorende trappenhuis en brandtrappen in geval van calamiteiten en in geval van nood.

Artikel 27.

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na

verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

Het in de eerste zin bedoelde verbod geldt niet voor de eigenaren en gebruikers van het appartementsrecht met index 2, voor zover deze opslag plaatsvindt in het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

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

Artikel 28.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30.

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot balkon/terras, is verplicht deze voor zijn rekening als balkon/terras aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, berguimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

Artikel 32.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33.

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35.

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.

5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36.

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37.

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38.

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40.

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41.

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42.

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.

2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "De Volharding" aan het Salverdaplein te Wageningen.
De vereniging is gevestigd te Wageningen, doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43.

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44.

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering**Artikel 45.**

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46.

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de

vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twintig (20) stemmen.

Het aantal stemmen dat ieder van de stemgerechtigden kan uitbrengen is tien (10) stemmen voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
5. In het geval een besluit dient te worden genomen met betrekking tot een in artikel 8 lid 3 onder letter a. tot en met e. bedoelde aangelegenheid, worden de aan de stemgerechtigden van de onder de betreffende letter van artikel 8 lid 3 genoemde appartementsrechten toekomende stemmen met een factor van eenduizend (1.000) vermenigvuldigd, terwijl de overige stemgerechtigden van de appartementsrechten die niet onder de betreffende letter van artikel 8 lid 3 worden genoemd niet zullen wijzigen ten opzichte van het in het tweede lid gestelde.

Artikel 48.

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 49.

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50.

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

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.
4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste verzoek van één van de eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één

maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van beide eigenaars, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend.

Artikel 51.

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.

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

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde is de eigenaar van het appartementsrecht met index 1, zelf bevoegd te beslissen over de kleur van het buitenschilderwerk toebehorende en grenzende aan zijn privé gedeelte.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het

bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53.

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;

- c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54.

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55.

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56.

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

2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57.

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;

- d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58.

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement**Artikel 59.**

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.

4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60.

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61.

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62.

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Slotbepaling

Artikel 63.

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

7. BENOEMING

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

8. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december tweeduizend negen.

9. OVERGANGSBEPALINGEN

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 11 en 12 zal voor wat betreft het eerste boekjaar in de exploitatierekening geen reservering worden opgenomen voor toekomstige onderhoudskosten (waaronder die voor noodzakelijke vernieuwingen) en zal daarmee geen rekening worden gehouden bij de vaststelling van de voorschotbijdragen en de definitieve bijdragen.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT

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

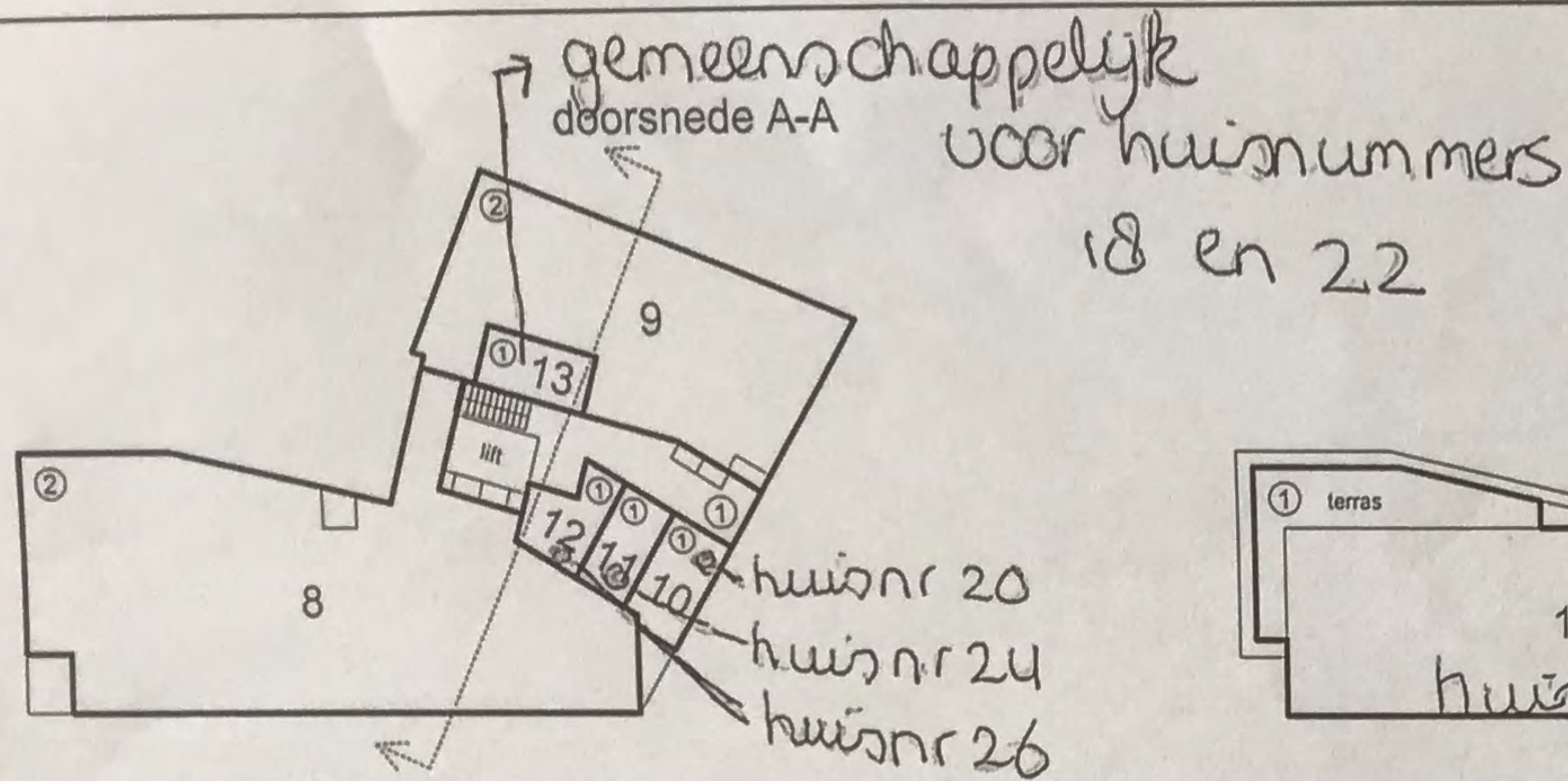
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

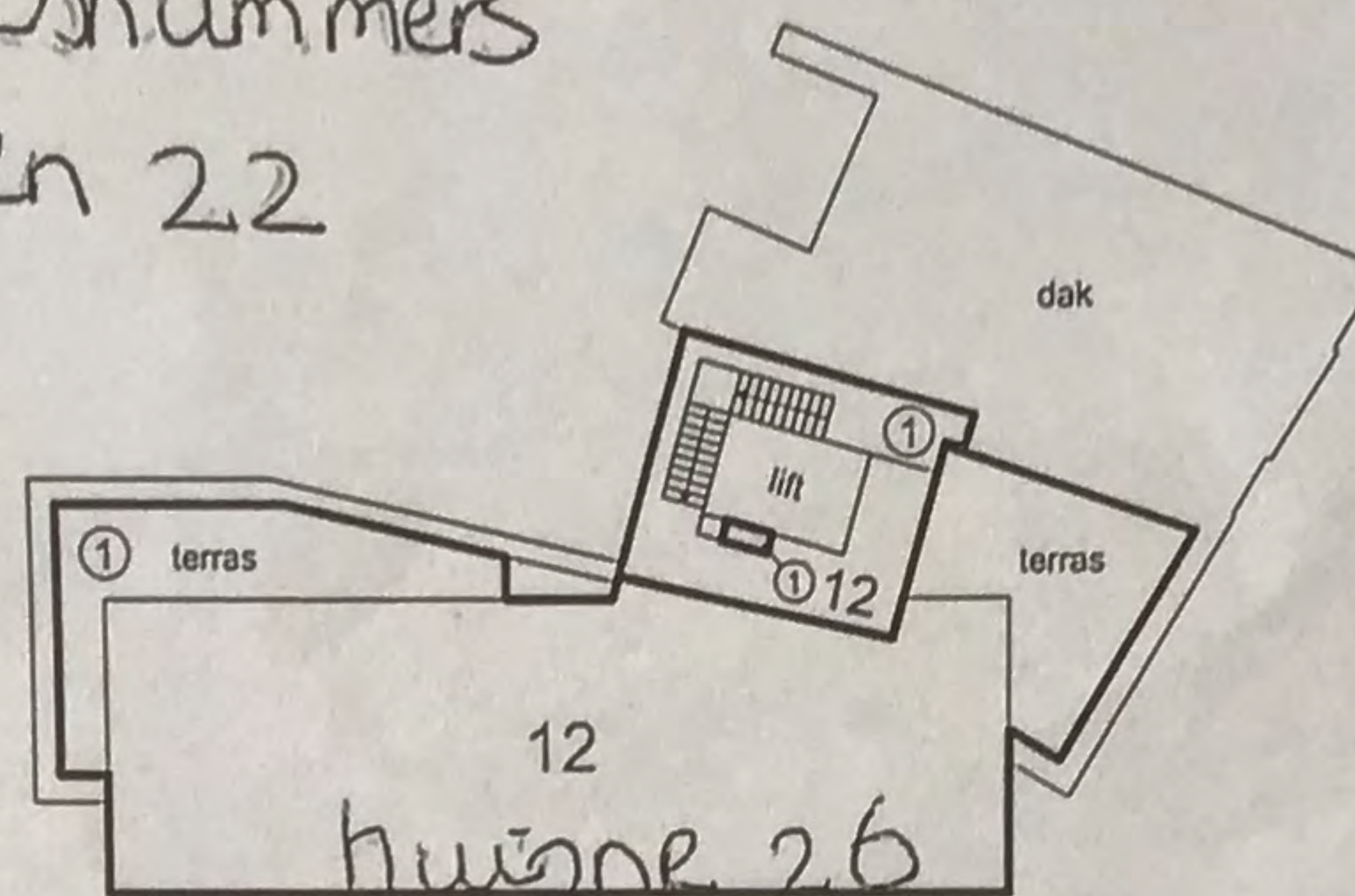
De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de

inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur dertig minuten.



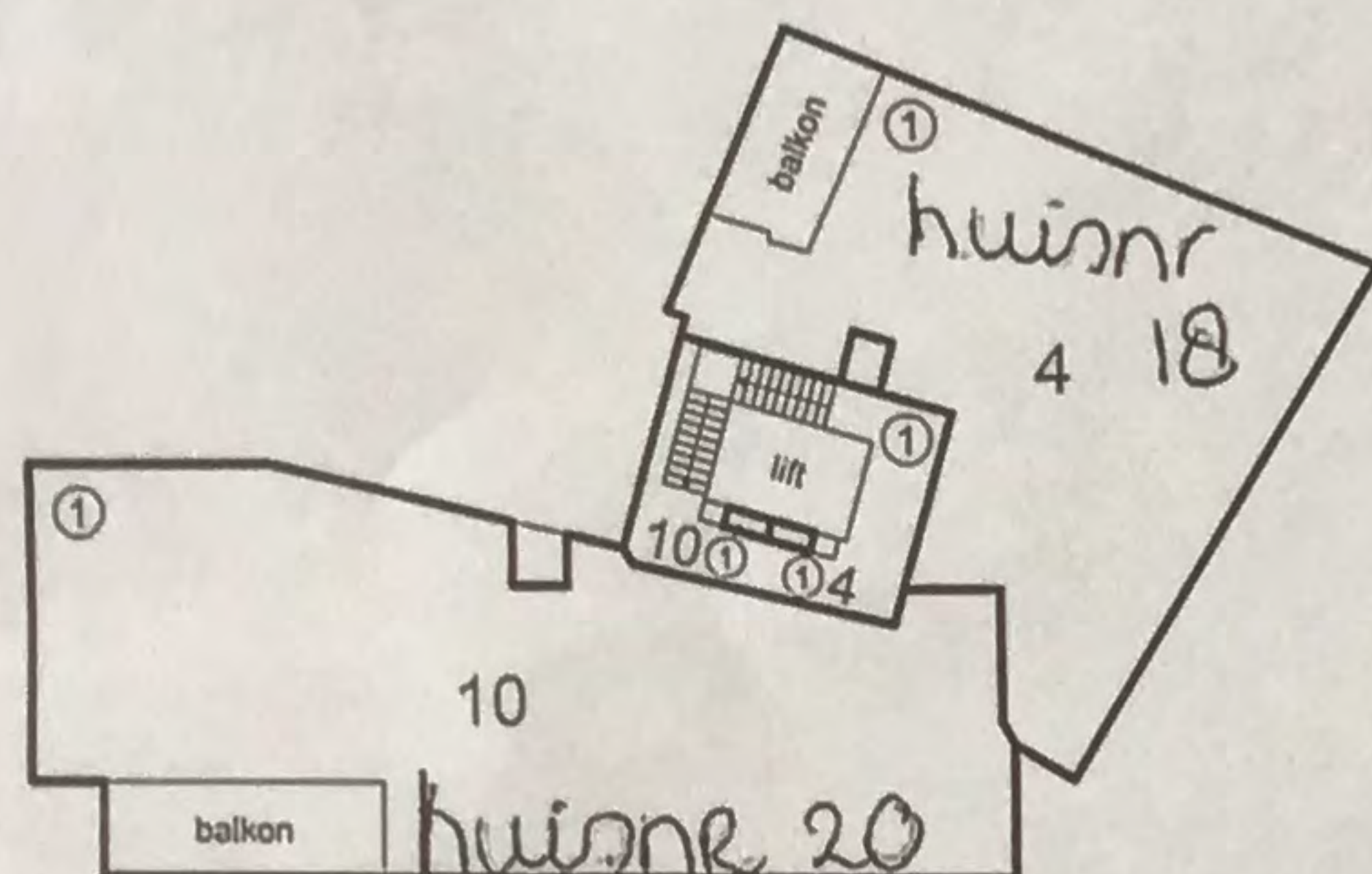
Begane grond 1:200



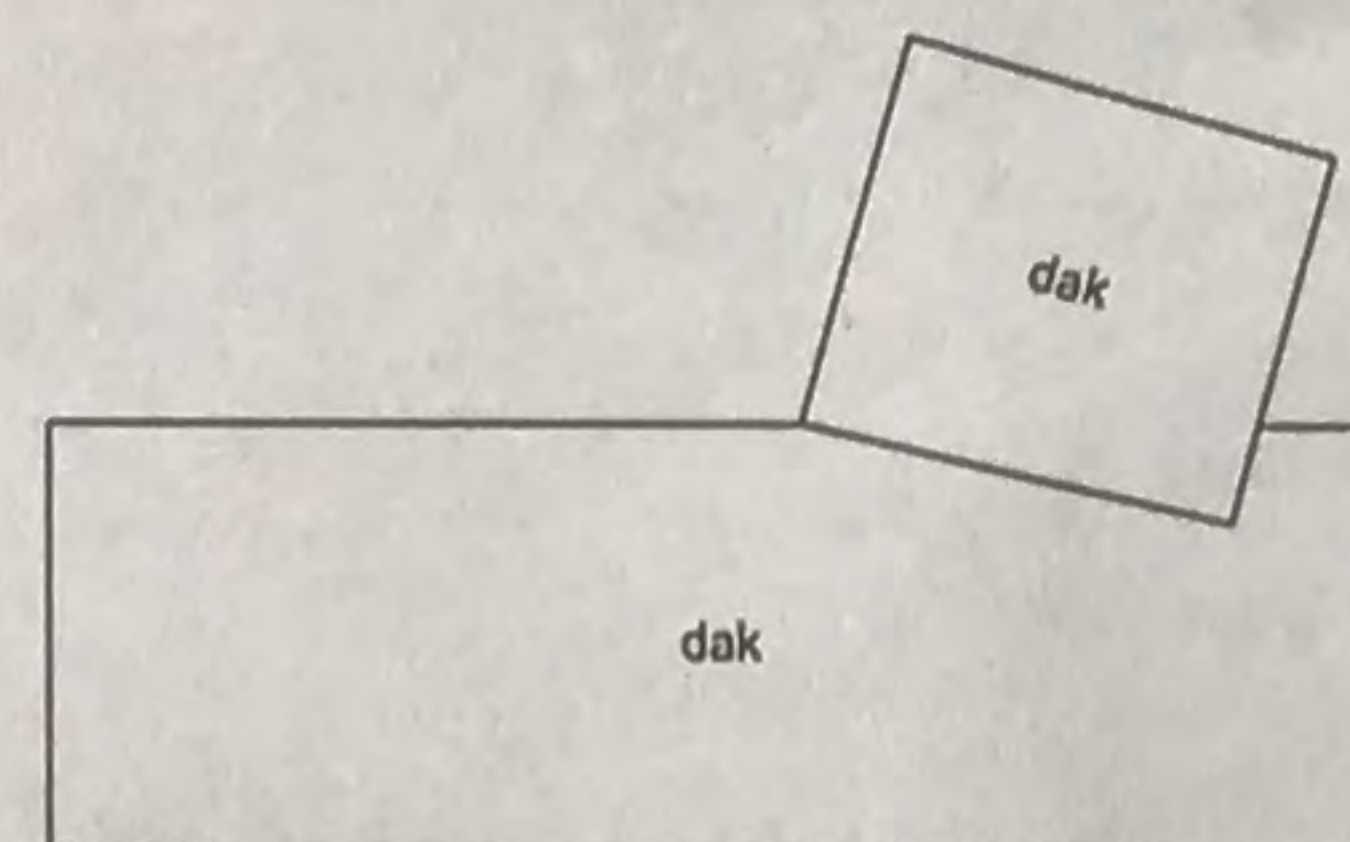
3e Verdieping 1:200

① 12	①	
① 11		① 6
① 10		① 4
② 8	① 12	① 13 ② 9

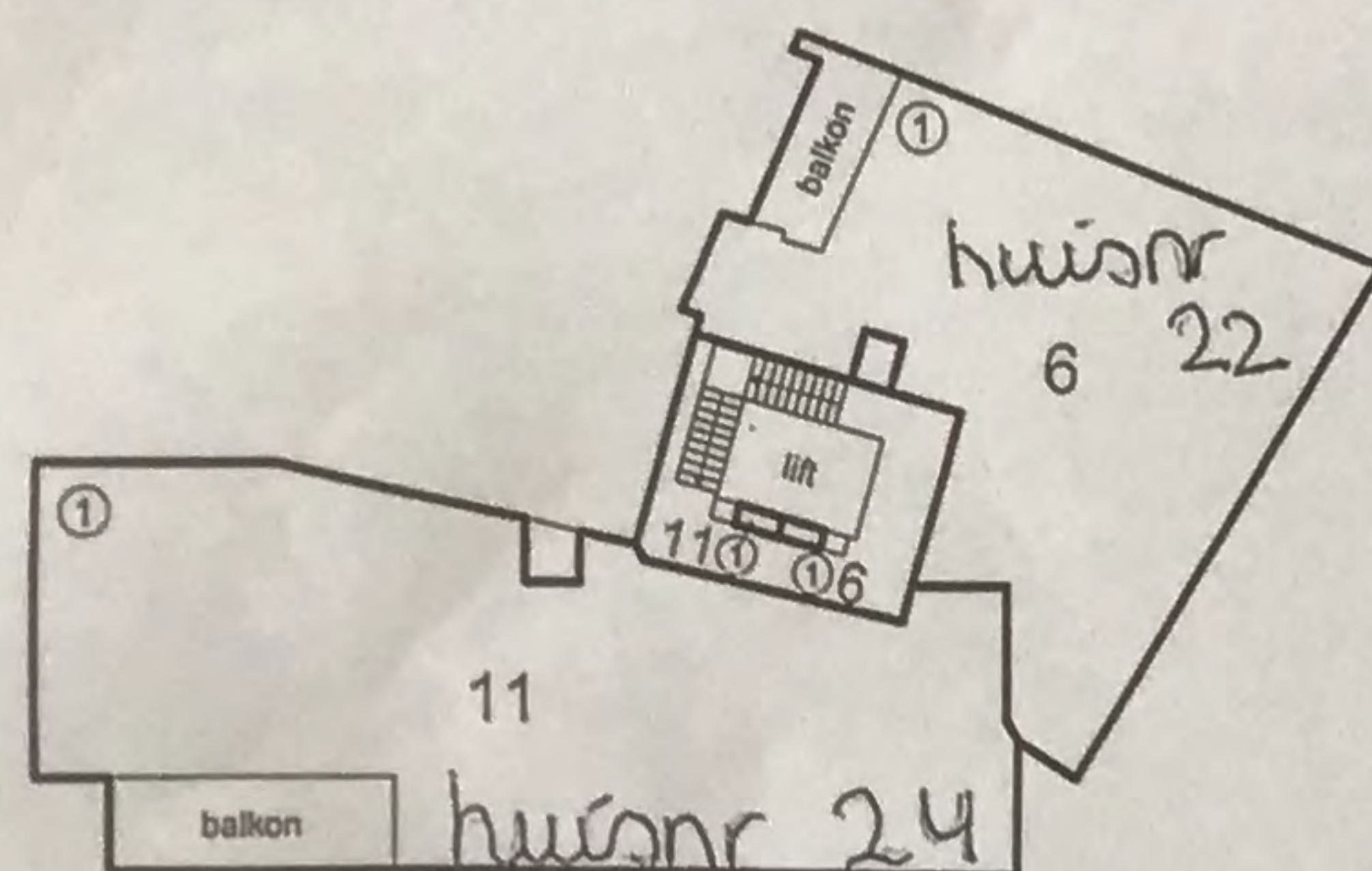
Doorsnede A-A



1e Verdieping 1:200



Dak 1:200



2e Verdieping 1:200



Situatie 1:1000

Voorgenomen wijziging van de ondersplitsing in
appartementsrechten A1 van de appartementsrechten
kadastraal bekend

Gemeente : Wageningen Sectie : I

Nummers : 3799 A3, A5 en A7

in de appartementsrechten kadastraal bekend

Gemeente : Wageningen Sectie : I

Nummers : 3799 A10, A11, A12 en A13

Ten tijde van de splitsing kadastraal bekend

Gemeente : Wageningen Sectie : I

Nummers : 1980, 2468 en 3779

Aangevraagd en gewaarmerkt d.d.

De notaris,

CONCEPT 22-08-2012

0 m 2 m 10 m = Schaal 1:200

Aan deze tekening mogen geen moten worden ontleend.				
A	22-08-2012	7147.202	wijziging ondersplitsing in appartementsrechten	HSR
Wijz	Datum	Projectnr	Omschrijving	Par
Bron:			Beschrijving opdrachtgever	Datum: 02-08-2012
Kapelstraat te Wageningen				
Tekening 7147.202-001 (mutatie van 7147.105)				
Wijziging ondersplitsing A1 in appartementsrechten				
Facto Geo Meetdienst				
Deventer			Tel: 0570-503250	
Schaal: 1:200 / 1:1000, Oorspronkelijk formaat: A2			N:\Project\7147\202\occd\7147-202-001 Kapelstraat.dwg	
Datum: 22-08-2012			E-mail: 7147.202@facto-geo.nl	



2012.002738.01/EBO

- 1 -

AKTE VAN WIJZIGING SPLITSING

Heden, twee oktober tweeduizend twaalf, _____
verscheen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede: _____
mevrouw Esther Blanken, geboren te Ede op vijftientwintig mei negentienhonderd _____
zesenzeventig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36, _____
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

1. de heer Arnoldus Oswald Johannes van Swaaij, wonende te 6665 LE Driel, _____
Noordhoeksestraat 6, geboren te Wageningen op twaalf maart negentienhonderd _____
drieënvijftig, rijbewijs met nummer 3329299800, ongehuwd en niet geregistreerd _____
als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap; _____
bij het geven van volmacht handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van _____
de te Wageningen gevestigde besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: _____
Van Swaay Beheer B.V., _____
adres: Lawickse Allee 77 79, 6702 DA Wageningen, _____
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09085054, _____
eigenaar van na te noemen appartementsrecht met index 3; _____
2. a. de heer Iwan Lammers, geboren te Heerenveen op twee mei _____
negentienhonderd drieënzeventig, paspoort met nummer NW0HJB169; _____
b. mevrouw Mara Juckers, geboren te Velsen op vijf juni negentienhonderd _____
tachtig, paspoort met nummer NT42K22D1; _____
als partner geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap, beiden _____
wonende te 6701 DE Wageningen, Nieuwstraat 18, _____
eigenaar van na te noemen appartementsrecht met index 4; _____
3. a. de heer Wilhelmus Cornelis Gerardus Krechting, geboren te Wageningen op _____
twee april negentienhonderd zesenvieftig, paspoort met nummer _____
NY27178P5; _____
b. mevrouw Clasina Ida Elisabeth Stuivenberg, geboren te Amersfoort op vijf _____
februari negentienhonderd vijfenveertig, paspoort met nummer NTBC91R39; _____
met elkaar gehuwd in wettelijke gemeenschap van goederen, beiden wonende te _____
6701 DE Wageningen, Nieuwstraat 24, _____
eigenaar van na te noemen appartementsrecht met index 5; _____
4. mevrouw Wenda Lagas, wonende te 6701 DE Wageningen, Nieuwstraat 22, _____
geboren te Arnhem op dertien augustus negentienhonderd zeventig, paspoort _____
met nummer NX5RCJPH5, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin _____
van het geregistreerd partnerschap, _____
eigenaar van na te noemen appartementsrecht met index 6; _____
5. a. de heer Jan Heinrich Bertram van Haarlem, geboren te Tiel op achttien _____
november negentienhonderd vijfenveertig, paspoort met nummer NSRFL4L27; _____
b. mevrouw Elisabeth Cornelia Stuivenberg, geboren te Amersfoort op zeventien _____
januari negentienhonderd tweeënvijftig, paspoort met nummer NX8HL9B06; _____
met elkaar gehuwd in wettelijke gemeenschap van goederen, beiden wonende te _____
6701 DE Wageningen, Nieuwstraat 26, eigenaar van na te noemen _____

appartementsrecht met index 7; _____
hierna tezamen te noemen: **gerechtigde**. _____

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde: _____

VOLMACHTEN

Voor de hiervoor vermelde volmachten wordt verwezen naar vijf (5) aan deze akte—
gehechte onderhandse akten van volmacht. _____

INLEIDING

- A. Blijkens akte van splitsing in appartementsrechten, verleden op drieëntwintig april tweeduizend acht voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede, ingeschreven ten—
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op—
vierentwintig april tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 54520 nummer 117, is het registergoed kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, —
nummer 2468, nummer 1980 en nummer 3779 gesplitst in twee—
(hoofd)appartementsrechten, te weten: _____
1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, —
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht—
omvat: _____
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de fietsenberging en entree op de—
begane grond en twee woningen gelegen op de eerste, twee woningen—
gelegen op de tweede en één woning gelegen op de derde verdieping van—
het gebouw De Volharding te Wageningen; en _____
 - b. het vijfduizend vierhonderd drieëntachtig/zevenduizend driehonderd—
vierentwintigste (5.483/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap—
bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw—
De Volharding te Wageningen ten tijde van de splitsing in—
appartemenstrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I—
nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer 1980, groot een—
are vijftig centiare en nummer 3779, groot vijfenvijftig centiare; _____
voormelde gemeenschap hierna te noemen: "de gemeenschap"; _____
 2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, —
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht—
omvat: _____
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van twee commerciële ruimten op de—
begane grond van het gebouw De Volharding te Wageningen; en _____
 - b. het duizend achthonderd éénenveertig/zevenduizend driehonderd—
vierentwintigste (1.841/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap. —
- B. Blijkens akte van ondersplitsing in appartementsrechten, verleden op _____
drieëntwintig april tweeduizend acht voor voornoemde notaris Boerkamp, _____
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____
registers op vijftwintig april tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel—
54536 nummer 10, is vervolgens het appartementsrecht kadastraal bekend—
gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A index 1 gesplitst in—
vijf (5) (onder-)appartementsrechten, te weten: _____
1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, —



complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht—
omvat:_____

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon—
gelegen op de eerst verdieping van het gebouw De Volharding te—
Wageningen, en_____
- b. het duizend tweehonderd één/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste—
(1.201/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het
appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I,—
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk—
appartementsrecht deel uitmaakt voor vijfduizend vierhonderd—
drieëntachtig/zevenduizend driehonderd vierentwintigste (5.483/7.324^{ste})
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond—
met het zich daarop bevindende gebouw De Volharding te Wageningen—
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend—
gemeente Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig—
centiare, nummer 1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779,—
groot vijfenvijftig centiare;_____

De hiervoor sub b. bedoelde gemeenschap hierna ook te noemen: "de—
gemeenschap van het vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1";—

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I,—
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht—
omvat:_____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon—
gelegen op de eerste verdieping van het gebouw De Volharding te—
Wageningen, en_____
- b. het achthonderd zestig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste—
(860/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het—
vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1; _____
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I,—
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 5, welk appartementsrecht—
omvat:_____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon—
gelegen op de tweede verdieping van het gebouw De Volharding te—
Wageningen, en_____
- b. het duizend tweehonderd één/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste—
(1.201/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het—
vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1;_____
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I,—
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 6, welk appartementsrecht—
omvat:_____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon—
gelegen op de tweede verdieping van het gebouw De Volharding te—
Wageningen, en_____
- b. het achthonderd zesentwintig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste—

- (826/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____
vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1; _____
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 7, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen/balkons-
gelegen op de derde verdieping van het gebouw De Volharding te _____
Wageningen, en _____
- b. het duizend driehonderd vijfennegentig/vijfduizend vierhonderd _____
drieëntachtigste (1.395/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap
van het vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1. _____
- C. Blijkens akte van ondersplitsing in appartementsrechten, verleden op _____
drieëntwintig april tweeduizend acht voor voornoemde notaris Boerkamp, _____
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____
registers op vijftwintig april tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel _____
54536 nummer 11, is vervolgens het appartementsrecht kadastraal bekend _____
gemeente Wageningen, sectie I complexaanduiding 3799-A index 2 gesplitst in _____
twee (2) (onder)appartementsrechten, te weten: _____
1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 8, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de winkel gelegen op de begane-
grond van het gebouw De Volharding te Wageningen, en _____
- b. het duizend tweehonderd vijfenzestig/duizend achthonderd _____
éénenveertigste (1.265/1.841^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap
bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente _____
Wageningen sectie I complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 2, _____
welk appartementsrecht deel uitmaakt voor het duizend achthonderd _____
éénenveertig/zevenduizend driehonderd vierentwintigste (1.841/7.324^{ste})-
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond _____
met het zich daarop bevindende gebouw De Volharding te Wageningen _____
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend _____
gemeente Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig are, _____
nummer 1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779, groot _____
vijfenvijftig centiare; _____
- De hiervoor sub b. bedoelde gemeenschap hierna ook te noemen: "de _____
gemeenschap van het vorenbedoelde hoofdappartemenstrecht met index 2"; _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 9, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de winkel gelegen op de _____
begane grond van het gebouw De Volharding te Wageningen, en _____
- b. het vijfhonderd zesenzeventig/duizend achthonderd éénenveertigste _____
(576/1.841^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____



vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 2".

- D. De bergingen op de begane grond zijn gemeenschappelijk in de ondersplitsing van het appartementsrecht met index 1. De gerechtigde wenst thans over te gaan tot toedeling van genoemde bergingen aan de eigenaren van de diverse appartementsrechten, welke ontstaan zijn uit de ondersplitsing van het voormelde (hoofd-) appartementsrecht met index 1.
- E. De hiervoor onder D genoemde feiten geven geen aanleiding tot het wijzigen van de akte van hoofdsplitsing en van de akte van ondersplitsing van het appartementsrecht met index 2, en de bij die akten behorende splitsingstekeningen, aangezien de contouren en de oppervlaktes van de bij de (hoofd- en onder-) splitsing ontstane appartementsrechten ongewijzigd blijven.
- F. De hiervoor onder D genoemde feiten geven echter wel aanleiding tot het wijzigen van de akte van ondersplitsing van het appartementsrecht met index 1 en de bij die akte behorende splitsingstekening, welke wijziging zal worden geëffectueerd door middel van de inschrijving in de openbare registers van een afschrift van de onderhavige akte met de daarbij behorende splitsingstekening.
- G. De volmachtgevers hebben gezamenlijk besloten over te gaan tot wijziging van de sub B gemelde akte van ondersplitsing in appartementsrechten van het hiervoor gemelde appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I complexaanduiding 3799-A index 1.

GERECHTIGDHEID VOORAFGAAND AAN WIJZIGING SPLITSING

Tot de appartementsrechten, welke ontstaan zijn bij de sub B. gemelde ondersplitsing in appartementsrechten, zijn de volmachtgevers als volgt gerechtigd:

- de besloten vennootschap Van Swaay Beheer B.V. voornoemd, is gerechtigd tot het appartementsrecht met index 3, zulks blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftiende april tweeduizend acht in het Register Hypotheken 4, deel 54536 nummer 10, van een akte van ondersplitsing in appartementsrechten op drieëntwintig april tweeduizend acht verleden voor genoemde notaris Boerkamp;
- de heer Iwan Lammers voornoemd en mevrouw Mara Juckers voornoemd, zijn gerechtigd, ieder voor de onverdeelde helft, tot het appartementsrecht met index 4, zulks blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien mei tweeduizend acht in het Register Hypotheken 4, deel 54636 nummer 133, van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopsom op dertien mei tweeduizend acht verleden voor mr. D.G. Hoek, notaris te Wageningen;
- de heer Wilhelmus Cornelis Gerardus Krechting voornoemd en mevrouw Clasina Ida Elisabeth Stuivenberg voornoemd, zijn gerechtigd tot het appartementsrecht met index 5, zulks blijkt uit de inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op een maart tweeduizend tien in het Register Hypotheken 4, deel 57971 nummer 7, van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopsom, op een maart tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Boerkamp;
- mevrouw Wenda Lagas voornoemd, is gerechtigd tot het appartementsrecht met

- index 6, zulks blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien mei tweeduizend acht in het Register Hypotheken 4, deel 54636 nummer 119, van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopsom, op dertien mei tweeduizend acht verleden voor genoemde notaris Hoek;
- de heer Jan Heinrich Bertram van Haarlem voornoemd en mevrouw Elisabeth Cornelia Stuivenberg voornoemd, zijn gerechtigd, ieder voor de onverdeelde helft, tot het appartementsrecht met index 7, zulks blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een mei tweeduizend twaalf in het Register Hypotheken 4, deel 61422 nummer 41, van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopsom, op een mei tweeduizend twaalf verleden voor mr. J. Smit, notaris te Wageningen.

BEOOGDE WIJZIGINGEN SPLITSINGSAKTEN

De wijziging van de akte van ondersplitsing (index A1) zal omvatten:

1. het vervallen van het voornoemde (onder-)appartementsrecht met index 3, en het ontstaan van het daarvoor in de plaats komende appartementsrecht met index 10;
2. het vervallen van het voornoemde (onder-)appartementsrecht met index 5, en het ontstaan van het daarvoor in de plaats komende appartementsrecht met index 11;
3. het vervallen van het voornoemde (onder-)appartementsrecht met index 7, en het ontstaan van het daarvoor in de plaats komende appartementsrecht met index 12;
4. het ontstaan van één (1) nieuw appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, , complexaanduiding 3799-A, index 13, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen op de begane grond;
5. het wijzigen van de splitsingstekening;
6. de wijziging van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de wijziging van de statuten van de vereniging van eigenaars.

OMSCHRIJVING VAN DE NIEUW ONTSTANE APPARTEMENTSRECHTEN

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze vast te stellen dat het (hoofd-)appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1 als gevolg van de onderhavige wijziging van de (onder-)splitsing in appartementsrechten thans omvat de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 10, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon gelegen op de eerst verdieping en de berging op de begane grond van het gebouw De Volharding te Wageningen, en
 - b. het duizend tweehonderd vijftientig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste (1.285/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap



- bestaande uit _____
het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht _____
deel uitmaakt voor vijfduizend vierhonderd drieëntachtig/zevenduizend _____
driehonderd vierentwintigste (5.483/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de _____
gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop _____
bevindende gebouw De Volharding te Wageningen ten tijde van de splitsing in
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I _____
nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer 1980, groot een are _____
vijftig centiare en nummer 3779, groot vijfenvijftig centiare; _____
- De hiervoor sub b. bedoelde gemeenschap hierna ook te noemen: "de _____
gemeenschap van het vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1"; _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw De Volharding te Wageningen, en _____
 - b. het achthonderd zeventig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste _____
(870/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het vorenbedoelde
hoofdappartementsrecht met index 1; _____
 3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 11, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon gelegen
op de tweede verdieping en de berging op de begane grond van het gebouw _____
De Volharding te Wageningen, en _____
 - b. het duizend tweehonderd zevenenzestig/vijfduizend vierhonderd _____
drieëntachtigste (1.267/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van
het vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1; _____
 4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw De Volharding te Wageningen, en _____
 - b. het achthonderd zeventig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste _____
(870/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het vorenbedoelde
hoofdappartementsrecht met index 1; _____
 5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 12, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen/balkons _____
gelegen op de derde verdieping en de berging op de begane grond van het _____
gebouw De Volharding te Wageningen, en _____
 - b. het duizend éenhonderd vijftientwintig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste _____

- (1.125/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____
vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1; _____
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 13, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane _____
grond van het gebouw De Volharding te Wageningen, en _____
 - b. het zesenzestig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste (66/5.483^{ste}) _____
onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het vorenbedoelde _____
hoofdappartementsrecht met index 1; _____

De aandelen in de gemeenschap van het vorenbedoelde hoofdappartementsrecht met index 1 zijn vastgesteld op basis van de onderlinge verhouding van de oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht. _____

Bij deze berekening is geen rekening gehouden met de oppervlakte van de _____
bijbehorende balkons en/of dakterrassen. _____

GERECHTIGDHEID ALS GEVOLG VAN DE WIJZIGING VAN DE SPLITSING _____

Tot de appartementsrechten, ontstaan uit het (hoofd-)appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A index 1, zijn de gerechtigde als volgt gerechtigd: _____

- * index 10: de besloten vennootschap Van Swaay Beheer B.V. voornoemd; _____
- * index 4: de heer Iwan Lammers voornoemd en mevrouw Mara Juckers _____
voornoemd, ieder voor de onverdeelde helft; _____
- * index 11: de heer Wilhelmus Cornelis Gerardus Krechting voornoemd en mevrouw Clasina Ida Elisabeth Stuivenberg voornoemd; _____
- * index 6: mevrouw Wenda Lagas voornoemd; _____
- * index 12: de heer Jan Heinrich Bertram van Haarlem voornoemd en mevrouw Elisabeth Cornelia Stuivenberg voornoemd, ieder voor de onverdeelde helft; _____
- * terwijl index 13 aan het slot van de akte door de gerechtigden zal worden _____
toegedeeld aan: _____
- de heer Iwan Lammers voornoemd en mevrouw Mara Juckers: tezamen voor _____
de onverdeelde helft; _____
- mevrouw Wenda Lagas voornoemd voor de onverdeelde helft. _____

DE TEKENING _____

In verband met de beoogde wijzigingen is dienovereenkomstig de gewijzigde _____
tekening, als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, aan deze akte _____
gehecht, welke akte uit één (1) blad bestaat en waarop door de bewaarder van het _____
kadaster en de openbare registers blijkens aangehechte bijlage op twaalf september _____
tweeduizend twaalf is verklaard, dat in verband met de voorgenomen wijziging van de _____
(onder-)splitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht kadastraal _____
bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A, index 1, zijn _____
gereserveerd de indici 10 tot en met 13. _____

Deze tekening omvat onder meer alle hiervoor bedoelde wijzigingen. _____
Het depotnummer, waaronder de splitsingstekening in bewaring is genomen, luidt: _____



20120911000159. _____

HET REGLEMENT _____

Het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek van de _____
ondersplitsing van het (hoofd-)appartementsrecht kadastraal bekend gemeente _____
kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A index-
1 en de statuten van de betreffende vereniging van eigenaars blijven van volle kracht-
en waarde, behoudens de hierna te noemen wijzigingen: _____

a. dat het bepaalde in artikel 25 lid 1 komt te vervallen en vanaf heden zal luiden _____
als volgt: _____

"1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken _____
overeenkomstig de hierna gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van-
de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met _____
toestemming van de vergadering. _____

De bestemming is: _____

- voor elk van de privé gedeelten van de appartementsrechten met indici-
4, 6, 10, 11 en 12: woning met berging voor privé-doeleinden; _____
- voor het privé-gedeelte van het appartementsrecht met index 13: _____
berging voor privé-doeleinden. _____

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende _____
gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen-
gebruik in een woning te hebben. _____

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige _____
activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin _____
gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen." _____

b. dat het bepaalde in artikel 26 lid 1 sub a. komt te vervallen en vanaf heden zal _____
luiden als volgt: _____

"1. A. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met _____
uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), de toiletruimte(n) en de-
berging(en), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een _____
dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor-
contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde _____
voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van
de bouwvergunning voor het gebouw. _____

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering-
in gebouwen". _____

De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de _____
bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een
uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is _____
hierbij een vereiste." _____

c. dat het bepaalde in artikel 47 lid 2 komt te vervallen en vanaf heden zal luiden _____
als volgt: _____

"2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt _____
eenhonderd (100). _____

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is: _____

- voor de appartementsrechten met indici 10, 11 en 12: ieder twintig (20) stemmen;_____
- voor de appartementsrechten met indici 4 en 6: ieder negentien (19) stemmen;_____
- voor het appartementsrecht met indici 13: twee (2) stemmen.”_____

SPLITSINGSVERGUNNING_____

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist._____

UITVOERING BEOOGDE WIJZIGINGEN_____

Ter uitvoering van de beoogde wijzigingen verklaarde de comparante thans over te gaan tot de uitvoering van het hiervoor bepaalde._____

TOESTEMMING ECHTELIEDEN_____

Ieder van de gehuwde volmachtgevers, die beide eigenaar zijn van hun desbetreffende appartementsrecht(en) hebben elkaar, voor zover nodig, over en weer de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het aangaan van de in deze akte geconstateerde rechtshandelingen verleend._____

TOESTEMMING BEPERKT GERECHTIGDEN (HYPOTHEEKHOUDERS)_____

Mede verscheen voor mij, notaris:_____ mevrouw Mirjam Jolande Tempelman-Ramakers, geboren te Ede op twaalf oktober negentienhonderd vierenzeventig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36, thans handelende als zaakwaarnemer van alle beperkt gerechtigden tot de in de onderhavige ondersplitsing betrokken appartementsrechten, die verklaarde de toestemming overeenkomstig artikel 5:139 lid 3 Burgerlijk Wetboek te hebben verkregen, tot het doen verlijden van de onderhavige wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten._____

VERDELING_____

Overgaande tot de verdeling van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A index 13, verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, de verdeling te hebben verricht als volgt:_____

- de heer Iwan Lammers voornoemd en mevrouw Mara Juckers: tezamen voor de onverdeelde helft;_____
- mevrouw Wenda Lagas voornoemd voor de onverdeelde helft._____

LEVERING_____

Ter uitvoering van de verdeling verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, bij deze in eigendom te leveren:_____

- de heer Iwan Lammers, voornoemd, en mevrouw Mara Juckers, voornoemd: tezamen voor de onverdeelde helft van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A index 13;_____
- mevrouw Wenda Lagas, voornoemd, voor de onverdeelde helft van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3799-A index 13,_____

voor en namens welke verkrijgers de comparante verklaarde het respectievelijk aan hun toegedeelde registergoed bij deze in eigendom te aanvaarden._____

Voorts verklaarde de comparante, handelend als gemeld:_____

- dat partijen bij deze afstand doen van iedere bevoegdheid vernietiging van deze_____



2012.002738.01/EBO

- 11 -

verdeling en het bij deze tussen hen overeengekomene te vorderen, alsmede van het recht om de juistheid van de plaatsgehad hebbende waarderingen te _____ betwisten; _____

iedere partij aanvaardt de verdeling te eigen bate of schade. _____

- dat de verdeling aldus tot volkomen genoegen van partijen tot stand is gebracht, dat ieder het hem of haar toekomende heeft ontvangen en dat partijen elkaar _____ terzake van deze verdeling volledige kwijting verlenen. _____

OVERDRACHTSBELASTING

De comparante, handelend als gemeld, verklaart dat in verband met de onderhavige wijzigingen van de splitsingen in appartementsrechten geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, aangezien de waarde en de tegenprestatie van de appartementsrechten geen wijzigingen ondergaan. _____

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. _____

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht, zij hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris _____ om vijftien uur twintig minuten. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



[Handwritten signature in blue ink]



AKTE VAN ONDERSPLITSING WONINGEN DE VOLHARDING TE WAGENINGEN

Heden, drieëntwintig april tweeduizend acht, _____
verscheen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede: _____
de heer Leendert van Beek, geboren te Rotterdam op zevenentwintig maart _____
negentienhonderd vierentachtig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg _____
36, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Arnoldus Oswald _____
Johannes van Swaaij, wonende te 6665 LE Driel, Noordhoeksestraat 6, geboren te _____
Wageningen op twaalf maart negentienhonderd drieënvijftig, rijbewijs met nummer _____
3329299800, _____

te dezen handelend als bestuurder van de te Wageningen gevestigde besloten _____
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: _____

Van Swaay Beheer B.V., _____
adres: Lawickse Allee 77 79, 6702 DA Wageningen, _____

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09085054. _____

Van Swaay Beheer B.V. hierna te noemen: "**de gerechtigde**". _____

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht _____
aan een akte van splitsing op heden verleden voor mij, notaris. _____

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: _____

1. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND _____

De gerechtigde is eigenaar van: _____

**het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht _____
omvat:** _____

- a. **het recht op het uitsluitend gebruik van de fietsenberging en entree op de _____
begane grond en twee woningen gelegen op de eerste, twee woningen _____
gelegen op de tweede en een woning gelegen op de derde verdieping van _____
het gebouw De Volharding te Wageningen; en** _____
- b. **het vijfduizend vierhonderd drieëntachtig/zevenduizend driehonderd _____
vierentwintigste (5.483/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap _____
bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw _____
De Volharding te Wageningen ten tijde van de splitsing in _____
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I _____
nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer 1980, groot een are _____
vijftig centiare en nummer 3779, groot vijfenvijftig centiare.** _____

- Het registergoed is door de gerechtigde verkregen:_____
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op **dertig december tweeduizend vijf** in het Register Hypotheken 4, deel **30953** nummer **60**, van een afschrift van een-akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopprijs, op _____ negenentwintig december tweeduizend vijf voor mr. J. Smit, notaris te _____ Wageningen, verleden. _____
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op **dertig december tweeduizend vijf** in het Register Hypotheken 4, deel **30953** nummer **59**, van een afschrift van een-akte van levering wegens ruiling, welke is geschied zonder toegift, op _____ negenentwintig december tweeduizend vijf voor mr. J. Smit, notaris te _____ Wageningen, verleden. _____

2. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN; _____

SPLITSINGSTEKENING _____

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij _____ behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk _____ Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een _____ reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. _____

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel _____ 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. _____

Op die tekening zijn met de cijfers 3 tot en met 7 de gedeelten van het gebouw met _____ aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden _____ gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze _____ akte te formeren appartementsrechten. _____

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op _____ zeventien april tweeduizend acht een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op _____ voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de _____ splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. _____ omschreven grond: 3799-A. _____

3. SPLITSINGSVERGUNNING _____

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist. _____

4. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN _____

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende _____ appartementsrechten: _____

1. **het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____ complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht _____ omvat: _____**
 - a. **het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon _____**



- gelegen op de eerste verdieping van het gebouw De Volharding te _____
Wageningen, en _____
- b. het duizend tweehonderd één/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste _____
(1.201/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het _____
appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht-
deel uitmaakt voor het vijfduizend vierhonderd drieëntachtig/zevenduizend-
driehonderd vierentwintigste (5483/7324^{ste}) onverdeeld aandeel in de _____
gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop _____
bevindende gebouw De Volharding te Wageningen ten tijde van de _____
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente _____
Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer-
1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779, groot vijfenvijftig _____
centiare, _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon _____
gelegen op de eerste verdieping van het gebouw De Volharding te _____
Wageningen, en _____
- b. het achthonderd zestig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste _____
(860/5483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het _____
appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht-
deel uitmaakt voor het vijfduizend vierhonderd drieëntachtig/zevenduizend-
driehonderd vierentwintigste (5.483/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de _____
gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop _____
bevindende gebouw De Volharding te Wageningen ten tijde van de _____
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente _____
Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer-
1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779, groot vijfenvijftig _____
centiare, _____
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 5, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon _____
gelegen op de tweede verdieping van het gebouw De Volharding te _____
Wageningen, en _____
- b. het duizend tweehonderd één/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste _____

- (1.201/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het—
 appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I—
 complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht—
 deel uitmaakt voor het vijfduizend vierhonderd drieëntachtig/zevenduizend—
 driehonderd vierentwintigste (5.483/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de—
 gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop—
 bevindende gebouw De Volharding te Wageningen ten tijde van de—
 splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente—
 Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer—
 1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779, groot vijfenvijftig—
 centiare, _____
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
 complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 6, welk appartementsrecht _____
 omvat: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras/balkon _____
 gelegen op de tweede verdieping van het gebouw De Volharding te _____
 Wageningen, en _____
- b. het achthonderd zesentwintig/vijfduizend vierhonderd drieëntachtigste _____
 (826/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het _____
 appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I _____
 complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht—
 deel uitmaakt voor het vijfduizend vierhonderd drieëntachtig/zevenduizend—
 driehonderd vierentwintigste (5.483/7.324^{ste}) onverdeeld aandeel in de _____
 gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop _____
 bevindende gebouw De Volharding te Wageningen ten tijde van de _____
 splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente _____
 Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer—
 1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779, groot vijfenvijftig _____
 centiare, _____
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, _____
 complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 7, welk appartementsrecht _____
 omvat: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen/balkons _____
 gelegen op de derde verdieping van het gebouw De Volharding te _____
 Wageningen, en _____
- b. het duizend driehonderd vijfennegentig/vijfduizend vierhonderd _____
 drieëntachtigste (1.395/5.483^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap _____
 bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente _____
 Wageningen sectie I complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, _____



**welk appartementsrecht deel uitmaakt voor het vijfduizend vierhonderd—
drieëntachtig/zevenduizend driehonderd vierentwintigste (5.483/7.324^{ste})—
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond—
met het zich daarop bevindende gebouw De Volharding te Wageningen ten-
tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente-
Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer-
1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779, groot vijfenvijftig—
centiare,**

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de
gerechtigde.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld op basis van de onderlinge verhouding-
van de oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een—
berekening die aan deze akte wordt gehecht.

Bij deze berekening is geen rekening gehouden met de oppervlakte van de bijbehorende-
balkons en/of dakterrassen.

5. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN— OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

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

6. REGLEMENT

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109
tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele—
wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen
taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het—
technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het—
Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106—
vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller,—

- vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op—
een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de—
strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;—
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;—
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt—
recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het—
Burgerlijk Wetboek;—
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;—
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die—
blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden—
gebruikt;—
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle—
eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet—
vallende onder i;—
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;—
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van—
het reglement;—
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een—
exploitatie rekening met toelichting;—
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging—
en het gevoerde beleid;—
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;—
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;—
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106—
derde lid van het Burgerlijk Wetboek;—
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die—
blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden—
gebruikt;—
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48—
juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;—
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112—
van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging—
en de rechten en plichten van de eigenaars;—
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van—
splitsing;—
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het—
Burgerlijk Wetboek;—
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder
e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;—



- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de _____ ondersplitsing; _____
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid _____ onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering. _____

Artikel 2. _____

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van _____ redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker _____ dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die _____ op hem betrekking hebben, na te leven. _____
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en _____ gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter _____ voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij _____ huishoudelijk reglement worden vastgesteld. _____
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor _____ schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en _____ gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen _____ van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming _____ van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden _____ die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te _____ heffen. _____
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn _____ personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen _____ naleven. _____

Artikel 3. _____

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de _____ grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder _____ voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel _____ kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen _____ of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te _____ beperken. _____

Artikel 4. _____

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van _____ maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke _____ gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan _____ verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen. _____

Artikel 5. _____

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6.

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8.

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld in de omschrijving van het appartementsrecht overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. In afwijking van het in het vorige lid bepaalde komen de baten respectievelijk de schulden en kosten verbonden aan:
 - a. balkonconstructies, toe respectievelijk voor rekening van het desbetreffende appartementsrecht;
 - b. de inrichting, onderhoud en vernieuwing van de zich op de eerste respectievelijke verdieping bevindende dakterras, waaronder begrepen de kosten van het opnemen en verwijderen en opnieuw herstellen daarvan en de daarmee in



- verband staande voorzieningen terzake van de inrichting van dat dakterras in—
geval van renovatie/onderhoud van de onder het dakterras gelegen daken;—
4. Indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkt op gave van de—
verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggende—
deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 2 van dit artikel—
bedoelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de—
verzekeringen bedoeld in artikel 9 lid 1 onder f voor rekening van de betreffende—
eigenaars naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde.—
5. Alle kosten die betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van—
de desbetreffende eigenaar. Voor zover sprake is van leveranties en diensten ten—
behoefte van meerdere eigenaars wordt de verdeling van de kosten hiervan bindend—
vastgesteld door het bestuur.—
6. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de—
verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de—
grondeigenaar daarover werd overeengekomen.—
7. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van—
de vereniging van eigenaars.—
Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van—
het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen—
van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die—
vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.—
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en—
baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en—
onderhoudsplan—**

Artikel 9.—

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel—
5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:—
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de—
gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het—
behoud daarvan;—
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, —
vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de —
gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een —
rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet—
ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;—
- c. de schulden en kosten van de vereniging;—
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als —
zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;—

- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10.

- 1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
- 2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de_____ vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het_____ reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd._____
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering— en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen,— en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt._____

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen_____

Artikel 11._____

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een_____ begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten— zijn onderscheiden:_____
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;_____
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het— onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;_____
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en_____
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid._____
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de_____ begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van_____ voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van_____ iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is_____ bepaald in artikel 8 tweede lid._____
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende— boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan— de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de— verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband— met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars._____ Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is_____ vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen_____ voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering— krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een_____ overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één— maand te worden aangezuiverd._____

Artikel 12._____

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op.— Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds— blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als— bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de— baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11— eerste lid._____

2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14.

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de

gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het—
gevolg is van een ondersplitsing._____

2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de—
nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing—
betrokken appartementsrecht voortvloeien._____
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een—
privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt—
gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor—
de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht—
anders is bepaald._____

E. Verzekeringen_____

Artikel 15._____

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te—
wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur—
zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ont—
staan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de—
vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen—
andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder._____
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat—
de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van—
het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd
moeten worden in overleg met de verzekeraar._____
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de—
vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in—
de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het—
bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd._____
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als—
bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze
een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te—
boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de—
schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen—
afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte—
gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven
voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het—
Burgerlijk Wetboek._____

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een—
eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de—
wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de—
verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de—

- uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de



verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende——
eigenaar.——

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie,——
dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.——

**F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de——
gemeenschappelijke zaken——**

Artikel 16.——

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de——
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.——
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de——
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden——
geregeld.——

Artikel 17.——

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden——
onder meer gerekend, voor zover aanwezig, zulks met inachtneming van het in lid 2——
bepaalde:——
- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van——
het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties),——
de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de rook- en——
ventilatiekanalen, de leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de——
scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een)——
gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé——
gedeelten;——
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, de leidingen voor——
de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor het transport van——
gas, water en elektriciteit alsmede van telefoon-, audio-, video- en——
anderssoortige communicatiesignalen, alles voor zover die installaties niet——
uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.——
 - c. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige——
werken van de lift(en);——
 - d. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen,
intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé——
gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en——
overige werken, alsmede de brievenbussen;——
 - e. de overige collectieve voorzieningen.——
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet——
gerekend:——
- het zich op de eerste respectievelijk tweede respectievelijk derde verdieping——
bevindende dakterras(sen)/balkon(s), alsmede de waterdichte laag welke zich——

tussen de eerste en de tweede respectievelijk de tweede en de derde verdieping—
 onder dit dakterras bevindt, deze maakt deel uit van het desbetreffende apparte—
 mentsrecht, waarvan het privé-deel deel uitmaakt;_____

- de schoorstenen, de leidingschacht(en) en de rook- en ventilatiekanalen die_____
 - bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker(s)_____
 - van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte;_____
 - de leidingen, voorzover uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte, voor:_____
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën;_____
 - het transport van gas, water en elektriciteit, alsmede van telefoon-, audio-, video-_____
 - en andersoortige communicatiesignalen vanaf de aansluitingen op de_____
 - dienstleidingen;_____
 - de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige_____
 - werken:_____
 - voor de zelfstandige verwarming van een privé-gedeelte of een gedeelte_____
 - daarvan;_____
 - voor de mechanische ventilatie en luchtbehandeling van een privé-gedeelte_____
 - of een gedeelte daarvan;_____
 - van de rook- en branddetectie en de brandbestrijding van een privé-gedeelte;_____
 - van de verlichting van een privé-gedeelte;_____
- alsmede al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de—
 eigenaar of gebruiker(s) van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een—
 privé-gedeelte, behoren toe aan het betreffende privé-gedeelte._____

3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé—
 gedeelte._____
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe_____
- gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van—
 de dag van aanbrenging daarvan._____

Artikel 18._____

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al—
 dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken_____

behoort, wordt hierover beslist door de vergadering._____

Artikel 19._____

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle_____

bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van—
 de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere_____

gemeenschappelijke zaken._____

Artikel 20._____

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke_____
- gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan._____



Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen— met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke— zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk— maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.——

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde geldt dat het gebruik— van de in artikel 8 lid 3 genoemde gemeenschappelijke gedeelten of—— gemeenschappelijke zaken uitsluitend toekomt aan de betreffende eigenaren die—— volgens gemeld artikellid de kosten daarvan behoeven te dragen.——

Artikel 21.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het— onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het— verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere— voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.——
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden— gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en— het aanbrengen van decoraties en dergelijke.——
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen—— toestemming verlenen.——
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de—— doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door— het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of— niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.——

Artikel 22.

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de—— vergadering is verboden.——
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden,—— reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen,—— spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van—— zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitste— kende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts—— geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het— huishoudelijk reglement.——
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen—— veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de—— gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.——

Artikel 23.

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen—— verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van—

het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hierna gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de

akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de—
vergadering._____

De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woning met berging voor privé—
doeleinden._____

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke—
bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te
hebben._____

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op
het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het—
(doen) uitoefenen van gokspelen._____

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de—
privé gedeelten nader worden geregeld._____
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de—
bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met—
inachtneming van de bepalingen in dit reglement._____

Artikel 26._____

1. a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met—
uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts—
toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal—
is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt—
welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold—
ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw._____
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in—
gebouwen"._____
De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande—
betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst—
zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een—
vereiste._____
- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of—
vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm—
zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek—
in te laten stellen._____
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in—
lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op
schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van—
bedoeld geluidsonderzoek._____
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden—
uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het—
onderzoeksbureau aanwijzen._____

- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op—
wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek—
blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.—
Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar—
van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte—
waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde—
norm._____
 - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking—
niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar—
gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen—
dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet._____
 - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld
onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en—
risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen._____
 - h. De uitvoering van dit artikellid vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.—
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen—
open vuur/haardinstallaties aanleggen._____
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld._____

Artikel 27._____

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke,—
ontploffbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na—
verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming—
slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte—
opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de—
verzekeraar._____

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

Artikel 28._____

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te—
onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en—
vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en—
van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons,—
het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het
schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de—
leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort—
tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als—
bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé—
gedeelte bevinden._____



2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden— te allen tijde goed bereikbaar zijn._____
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé— gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de— gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte— naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar— en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen._____ Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere— appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed._____
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé— terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals— betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De— desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als— hiervoor in het derde lid is bepaald._____
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur— aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit— voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is._____
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken— eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van— artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het— bestuur zorg voor de reparatie._____

Artikel 29._____

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties— en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel— 17 eerste lid te gedogen._____

Artikel 30._____

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende— gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening— en risico van de betrokken eigenaar._____
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een— evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval— komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is._____
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of— gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars— gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk— is._____

Artikel 31._____

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte— voor zover bestemd tot balkon/terras, is verplicht deze voor zijn rekening als— balkon/terras aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten— van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is— begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van— erfafscheidingen, bergruimten en schuren.—
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt— en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen— worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende— dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, — plafonds en daken.—
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden — aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing alsnog— het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat— de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.—
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de— tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het— ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden— worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, — caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en— dergelijke in de tuin te plaatsen.—
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren— planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het— laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.—

Artikel 32.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.—

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.—

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke— gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.—

Artikel 33.

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader— worden geregeld.—

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte**Artikel 34.**

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé— gedeelte.—
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte— in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon— bij zich te doen inwonen.—

3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is—
het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing._____

**1. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een—
gebruiker_____**

Artikel 35._____

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door—
een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik—
slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud
opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en—
het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in—
artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker—
betrekking hebben, zal naleven._____

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in—
de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé—
gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten—
en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in—
gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in—
tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het—
bestuur voor akkoord is ondertekend._____

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de—
overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar._____

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op—
besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk—
vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in—
strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het—
Burgerlijk Wetboek is van toepassing._____

4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op—
gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter—
op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist._____

5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement—
of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld—
in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen._____

6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de—
eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en—
voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de—
gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de—
eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen—
worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling._____

Artikel 36._____

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging—als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen—laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door—het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit—hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn—dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van—het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37.

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet—betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend—heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of—zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte—betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van—de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke—gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het—bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het—privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot—ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming—heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke—gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38.

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die—zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte**Artikel 39.**

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele—regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de—vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of—gebruikers;



- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;_____
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;_____
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel._____
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals_____ gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot_____ ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt_____ alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de_____ gemeenschappelijke zaken._____
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot_____ ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en_____ wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar_____ kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een_____ raadsman._____
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige_____ toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid._____
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief_____ ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht_____ ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden_____ vermelden die tot de maatregel hebben geleid._____
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten_____ uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de_____ kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel_____ 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen_____ besluit, tenzij de rechter anders bepaalt._____
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige_____ leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen_____ voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht._____
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging_____ verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat_____ de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan_____ heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal_____ moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars_____ verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel_____ bepaalde._____

9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een—
gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker._____

K. Overdracht van een appartementsrecht_____

Artikel 40._____

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook_____
toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik—
en/of bewoning en van erfpacht of van opstal._____
- Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te—
hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de—
betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De—
verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit—
de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het—
reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar._____
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een_____
eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden_____
uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende
verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is—
bepaald._____
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of—
beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur.—
Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de—
mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt._____
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen—
appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die—
voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar—
opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk—
aansprakelijk._____
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar_____
aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid,—
en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de—
vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het—
tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen
verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten—
op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden._____
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid—
bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de—
notaris te verlangen._____



8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage_____ verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar._____
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter_____ dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar._____

L. Overtredingen_____

Artikel 41._____

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het_____ reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering_____ door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een_____ schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op_____ de overtreding of niet-nakoming._____
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing_____ kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een_____ bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is_____ bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van_____ de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en on_____ verminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de_____ wet of het reglement._____
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging._____
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van_____ toepassing._____
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een_____ eigenaar._____

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging_____

I. Algemene bepalingen_____

Artikel 42._____

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het_____ reglement._____
2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "De Volharding II " aan_____ het Salverdaplein te Wageningen._____ De vereniging is gevestigd te Wageningen, doch kan elders kantoor houden._____
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het_____ behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars._____
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander_____ registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor_____ (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht_____ dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat_____ appartementsrecht/registergoed._____

5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, — alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. —

Artikel 43. —

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars — verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten. —
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op — een rekening ten name van de vereniging. —
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerde op een afzonderlijke — bankrekening ten name van de vereniging. —
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, — welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde — bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, — risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds. —

Artikel 44. —

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de — vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. —

II. De vergadering —**Artikel 45.** —

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in — de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. —
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering — gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in — overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter — vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering — zijn jaarverslag uit. —
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van — commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal — eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks — schriftelijk verzoekt aan het bestuur. —
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt — bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie — weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd — zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. —
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste — maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. — Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd — benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. —
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet — de vergadering zelf in haar leiding. —



7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van _____ voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel _____ huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter _____ voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. _____
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste _____ vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de _____ opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd _____ onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht _____ onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. _____
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. _____

Artikel 46. _____

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel _____ proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. _____
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee _____ weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. _____
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. _____

Artikel 47. _____

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik _____ en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. _____
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tien (10). _____ Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is twee (2) stemmen voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht. _____
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing _____ betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht _____ verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere _____ appartementsrechten niet gewijzigd wordt. _____

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen—
stemmen te verveeelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge—
stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.——

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven—
niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing—
anders is bepaald.——

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.——

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de—
vergadering het woord te voeren.——

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten—
waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de—
rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner—
of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben,
anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of——
verplichtingen worden kwijtgescholden.——
5. In het geval een besluit dient te worden genomen met betrekking tot een in artikel 8—
lid 3 onder letter a tot en met b bedoelde aangelegenheid, worden de aan de——
stemgerechtigden van de onder de betreffende letter van artikel 8 lid 3 genoemde—
appartementsrechten toekomende stemmen met een factor van eenduizend (1.000)—
vermenigvuldigd.——

Artikel 48.——

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer——
eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen——
uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk——
aangewezen.——
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming——
kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken——
een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.——

Artikel 49.——

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die
al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te——
voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het——
bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als——
gevolmachtigde optreden.——

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of—
een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.——

Artikel 50.——



1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekke meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekke meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51.

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.

- Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de _____ vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is _____ gemachtigd. _____
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur _____ van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de _____ gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde _____ van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. _____
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de _____ uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van _____ hem verlangd kan worden. _____
- Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. _____
5. Besluiten door de vergadering tot: _____
- a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud _____ vallende uitgaven; _____
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; _____
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de _____ vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; _____
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde _____ van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars _____ tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal _____ stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van _____ overeenkomstige toepassing. _____
- In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde _____ maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden _____ genomen. _____
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering _____ worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken _____ na de eerste. _____
- In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de _____ komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze _____ vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde _____ meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter _____ vergadering kan worden uitgebracht. _____
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde _____ tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra _____ (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars _____ kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden _____ wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging _____ gereserveerd zijn. _____



8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing—
of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van—
bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn—
te beschouwen._____
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke_____
verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het_____
bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden_____
opgenomen in het huishoudelijk reglement._____

III. Het bestuur_____

Artikel 53._____

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders._____
Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders._____
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een_____
voorzitter, een secretaris en een penningmeester._____
Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden._____
Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot_____
splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s)._____
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in—
de kadastrale registers._____
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij_____
kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen._____
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging—
voorzien._____
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het_____
bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de_____
middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De_____
vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen._____
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en_____
berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van_____
vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en—
het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te_____
stellen bedrag te boven gaande._____
- Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het—
nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures._____
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur—
hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het_____
voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering—
vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter._____

7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54.

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55.

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56.

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle



uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het——
verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het
bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de——
voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.——

2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen——
aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de——
voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.——

IV. Raad van commissarissen en commissies——

Artikel 57.——

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval——
het volgende geldt.——
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.——
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.——
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een——
voorzitter en een secretaris.——
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij
kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.——
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging
voorzien.——
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.——
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie-
van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van——
de vereniging.——
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement
omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op——
het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.——
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo——
dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.——
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste——
inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en——
andere gegevensdragers van de vereniging.——
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo——
dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.——
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig-
te zijn.——
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:——
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf——
dagen;——
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;——

- c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58.

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement**Artikel 59.**

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het _____ huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. _____
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het _____ reglement worden voor niet geschreven gehouden. _____
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, _____ gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. _____
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van _____ overeenkomstige toepassing. _____
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot _____ verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. _____
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te _____ publiceren in de openbare registers. _____

O. Wijziging van de akte

Artikel 60.

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle _____ eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een _____ beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke _____ machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van _____ het Burgerlijk Wetboek. _____
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook _____ plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit _____ dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal _____ stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. _____
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld _____ dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl _____ de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te _____ worden gevoegd. _____
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing. _____
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan _____ overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek _____ vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. _____
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, _____ welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit _____ door de vergadering is genomen. _____
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op _____ een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het _____ uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van _____

erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is—
toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht—
door de wijziging wordt verkort._____

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte—
notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als—
bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat—
vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd._____

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging_____

Artikel 61._____

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan—
uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de—
artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek._____

Q. Geschillenbeslechting_____

Artikel 62._____

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en—
de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil—
aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage—
of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation._____

R. Slotbepaling_____

Artikel 63._____

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald._____

7. BENOEMING_____

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde—
vereniging van eigenaars._____

8. EERSTE BOEKJAAR_____

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op—
eenendertig december tweeduizend negen._____

WOONPLAATSKEUZE_____

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

SLOT_____

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend._____

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht._____

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de—
inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige—
voorlezing ervan geen prijs te stellen._____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de—



2007.501190.01/MEO

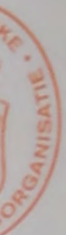
- 39 -

verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, _____
om veertien uur veertig minuten. _____
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT







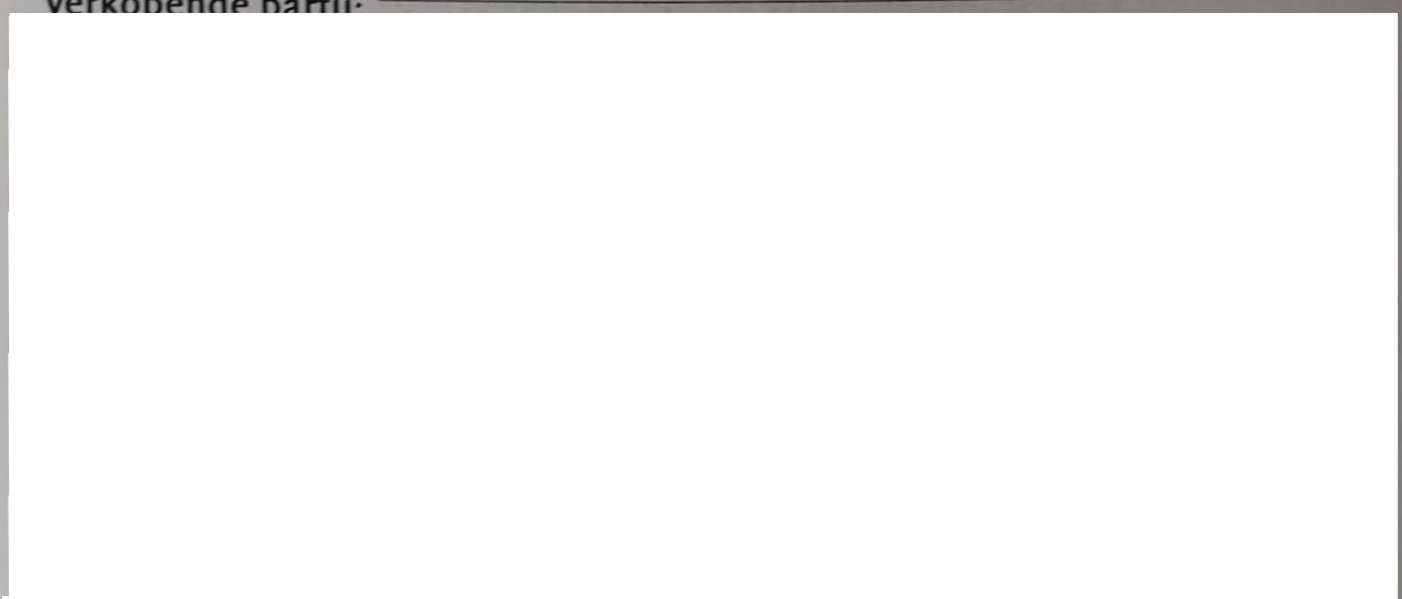
LEVERING

60835/SF

Heden, één mei tweeduizend twaalf, verschenen voor mij, mr. Jan Smit, notaris te —
Wageningen: —

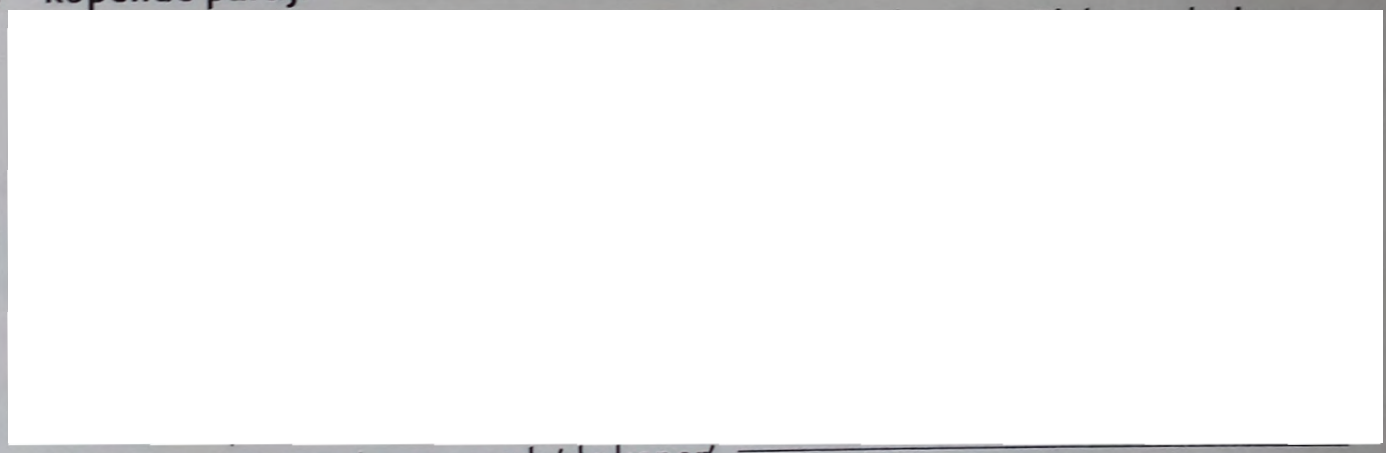
COMPARITIE —

1. verkopende partij: —



hierna ook genoemd: 'de verkoper'; —

2. kopende partij: —



hierna tezamen ook genoemd: 'de koper'. —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: —

(TITEL TOT) LEVERING REGISTERGOED —

Titel tot levering: —

Tussen de verkoper en de koper is een schriftelijke overeenkomst van verkoop en —
koop gesloten (welke overeenkomst tot stand is gekomen door bemiddeling van —
Regio Makelaars en Mobach Makelaardij, beide gevestigd te Wageningen en welke —
overeenkomst door de verkoper en de koper is ondertekend op dertig december —
tweeduizend elf) betreffende het registergoed plaatselijk bekend als: —

Nieuwstraat 26, 6701 DE Wageningen.

Levering:

Ter uitvoering van deze tussen partijen gesloten koopovereenkomst levert de comparante sub 1, handelend als gemeld, hierbij aan de comparanten sub 2, terwijl de comparanten sub 2 hierbij aanvaarden - en wel ieder van hen voor de onverdeelde helft -:

het appartementsrecht, plaatselijk bekend: Nieuwstraat 26, 6701 DE Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 7, welk appartementsrecht omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen/balkons gelegen op de derde verdieping van het gebouw De Volharding te Wageningen, en
- b. het duizend driehonderd vijf en negentig/vijfduizend vierhonderd drie en tachtigste (1.395/5.483ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I complexaanduiding 3799-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht op haar beurt deel uitmaakt voor het vijfduizend vierhonderd drie en tachtig/zevenduizend driehonderd vier en twintigste (5.483/7.324ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw De Volharding te Wageningen, ten tijde van de splitsing in appartementrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I nummer 2468, groot zesenzeventig centiare, nummer 1980, groot een are vijftig centiare en nummer 3779 groot vijf en vijftig centiare;

voormelde registergoederen hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

GEBRUIK REGISTERGOED

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

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

WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING VAN HET REGISTERGOED DOOR DE VERKOPER

Het registergoed is door de verkoper verkregen:

- deels door de inschrijving ten kantore van Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Arnhem op dertig december tweeduizend vijf in het register hypotheken 4, deel 30953 nummer 59, van een afschrift van een akte van levering, wegens ruiling, welke is geschied zonder toegift, op negen en twintig december tweeduizend vijf voor mij, notaris is verleden;

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Arnhem, op dertig december tweeduizend vijf in het register hypotheek 4, deel 30953 nummer 60, van een afschrift van een van levering, wegens koop, houdende kwijting voor de koopsom, welke akte op negen en twintig december tweeduizend vijf voor mij, notaris is verleden;

zulks mede in verband met:

- een akte inhoudende de opheffing van een splitsing in appartementsrechten, op achttien april tweeduizend acht verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, in register hypotheek 4, op achttien april tweeduizend acht in deel 54501 nummer 40;
- een akte van hoofdsplitsing en een akte van ondersplitsing, welke hierna onder het kopje "REGLEMENT VAN SPLITSING" nader worden vermeld.

KOOPSOM, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

Verrekening diverse bedragen:

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

KWITANTIE, UITBETALING KOOPSOM

Kwitantie:

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

Uitbetaling koopsom:

De verkoper heeft ermee ingestemd, zulks blijkende uit artikel 2 van voormelde aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, dat de koopsom onder berusting van mij, notaris, verbonden aan het kantoor van Smit & Moormann notarissen blijft, totdat zeker is dat het registergoed vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen geleverd wordt.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

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

Artikel 1.

Kosten en belastingen:

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) op de koopovereenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van de verkoper.

Artikel 2.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat:

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

Artikel 3.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico:

De verkoper is verplicht het registergoed op heden (terstond na ondertekening van de onderhavige akte) in feitelijke macht en het bezit van de koper over te dragen. Vanaf dat tijdstip komen de baten van het registergoed de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico hiervan.

Artikel 4.

Aandeel reservefondsen:

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

Artikel 5.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken:

- a. De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven.
- b. De verkoper is verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.

- c. Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het registergoed toegebrachte schade, gaan over op de koper, zonder dat de verkoper tot vrijwaring is gehouden.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.

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

Artikel 6.

Verklaringen van de verkoper:

De verkoper verklaart:

- a. dat hij in staat voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het registergoed;
- b. dat voor hem geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- c. dat op het registergoed de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan en dat hij zich verbindt de aanslagen, voorzover deze over het jaar tweeduizend twaalf en/of voorafgaande jaren nog niet zijn opgelegd en/of voldaan, te voldoen;
- d. dat hij er voor in staat dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- e. dat aan hem betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument;
- f. dat het registergoed niet is opgenomen in een (vóórlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- g. dat het hem niet bekend is of het onderhavige overgedragen appartementsrecht en/of het gebouw met erf en grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot

- een verplichting tot schoning van het appartementsrecht en/of het gebouw met erf en grond, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- h. dat het hem niet bekend is of ten aanzien van het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
 - i. dat het hem niet bekend is of er een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig is;
 - j. dat het hem niet bekend is of in het registergoed asbest is verwerkt.

Artikel 7.

Bijzondere bepalingen:

Ten aanzien van een bijzonder bepaling met betrekking tot het registergoed, wordt ten deze verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Artikel 22 nadere afspraken

Er wordt op 01 mei 2012 geleverd een appartement met:

- weersafhankelijke regeling CV en thermostaatknoppen zodat alle kamers te allen tijde separaat verwarmd kunnen worden;
- vloerverwarming badkamer via c.v. met thermostaatknop;
- aansluitingen wasmachine en droger in badkamer;
- aanleg elektriciteit t.b.v. elektrisch koken;
- aansluiting voor afzuigkap door het dak zal conform de wens van koper worden gerealiseerd;
- voorbereiden elektrische aansluiting t.b.v. zonwering aan balkon woonkamer;
- 2 stuks spatwaterdichte wandcontactdozen (op elk terras 1)
- vorstvrije buitenkraan op terras bij slaapkamer;
- afwerking CV ruimte met behoud van al aanwezige stopcontacten i.v.m. extra koelkast en vriezer;
- voorbereiding elektra ten behoeve van de nader te offereen airco unit;
- een stelpost ad € 2.500,- voor de airco-unit, alle extra kosten zullen voor rekening komen van de koper;
- aanleg CAI beide slaapkamers;
- dimmers op schakelaars woonkamer;
- met betrekking tot het meerwerk badkamer en toilet zal er bij afwijking van het standaard de meerkosten worden gefactureerd."

Artikel 8.

Brandverzekering:

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

Artikel 9.

Servicekosten:

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

Artikel 10. _____

Financiën vereniging van eigenaars: _____

- a. De verkoper staat er voor in dat na te noemen vereniging van eigenaars tot op heden geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan; _____
- b. de verkoper staat er voor in dat na te noemen vereniging van eigenaars tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit. _____
- Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is de verkoper niets bekend. _____

Artikel 11. _____

Verklaringen verkoper _____

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

Artikel 12. _____

Energieprestatiecertificaat _____

Ten aanzien van het energieprestatiecertificaat wordt verwezen naar artikel 23 van voormelde koopovereenkomst, welke woordelijk luidt als volgt: _____

"artikel 23 EPA niet aanwezig" _____

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor de levering ook niet aanvragen. Koper gaat hiermee akkoord." _____

Artikel 13. _____

Van toepassing verklaring voorafgaande overeenkomsten: _____

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

REGLEMENT VAN SPLITSING _____

De koper is gebonden aan:

- het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, op drie en twintig april tweeduizend acht verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp te Ede, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, op vier en twintig april tweeduizend acht in deel 54520 nummer 117, in welke akte het reglement van splitsing volledig is opgenomen;
- het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten, op drie en twintig april tweeduizend acht verleden voor notaris mr. E.A.P. Boerkamp, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Arnhem, in register Hypotheken 4, op vijf en twintig april daaraanvolgend in deel 54536 nummer 10, in welke akte het reglement van splitsing volledig is opgenomen.

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

LIDMAATSCHAP VERENIGING VAN EIGENAARS

De koper is ermee bekend dat hij als eigenaar van het registergoed van rechtswege lid is van de vereniging "Vereniging van Eigenaars gebouw "De Volharding II" aan het Salverdaplein te Wageningen", gevestigd te Wageningen;

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

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

BEGIN CITAAT:

"Artikel 9.

Kettingbeding: bebouwing en inrichting percelen grond:

- a. De vennootschap is verplicht om ten aanzien van perceel B niet eerder met sloop aan te vangen, nadat een bruikbare bouwvergunning en een sloopvergunning is verleend, waarbij onder bouwvergunning wordt verstaan: een bouwvergunning waarvoor de bezwaar- en beroepstermijn is verstreken zonder dat bezwaar of beroep tegen de onderhavige vergunning is ingesteld, dan wel bezwaar of beroep is ingesteld zonder dat er verzoek is ingediend tot schorsing van de bouwvergunning of een ingesteld schorsingsverzoek is afgewezen. De vennootschap zal zich inspannen om binnen drie maanden na vandaag en nadat een bruikbare bouwvergunning en een sloopvergunning is verleend te beginnen met sloop van de opstallen.



Tevens zal de vennootschap binnen drie maanden nadat met de sloop is aangevangen, beginnen met de bebouwing.

De vennootschap zal zich voorts inspannen om binnen zes maanden na vandaag en nadat een bruikbare bouwvergunning is verleend te beginnen met bebouwing van perceel A.

- b. Schade als gevolg van de feitelijke bouw en inrichting van het registergoed door of vanwege de vennootschap toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de vennootschap aan de gemeente worden vergoed.
- c. De vennootschap is verplicht om het openbaar gebied grenzend aan perceel B, voorzover de inrichting van dit gebied dient te worden gewijzigd als gevolg van de bouwwerkzaamheden van de vennootschap, in overleg en na goedkeuring van de gemeente opnieuw in te richten.
- d. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door de vennootschap verkregen registergoed, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, dient de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de in dit artikel opgenomen verplichtingen, alsmede deze bepaling, in hun geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen."

EINDE CITAAT.

Blijkens aangehechte brief de dato zeven en twintig april tweeduizend twaalf van de Gemeente Wageningen is het bovenstaande niet meer van toepassing.

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

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

ONTBINDENDE- OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

VOLMACHT AFSTANDDOENING HYPOTHEEK

De comparanten geven hierbij onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers van het kantoor van mij, notaris, genoemde notarissen, verbonden aan het kantoor van Smit & Moormann notarissen, speciaal om voor en namens hen het door de desbetreffende hypotheekhouder(s) gedane aanbod tot afstanddoening van

diens/hun beperkte recht op het registergoed voor en namens partijen te aanvaarden, de te dier zake vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de Openbare Registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) te dier zake nodig of gewenst zal/zullen achten.

HEFFING OVERDRACHTSBELASTING

Ten aanzien van de heffing van overdrachtsbelasting doen partijen hierbij een beroep op artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien er hier sprake is van een levering als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel a onder 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, het registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en de koper de verschuldigde omzetbelasting niet in aftrek kan brengen.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOTVERKLARING

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden daarvan van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om veertien uur vier en dertig minuten.

Volgt ondertekening

VOOR AFSCHRIFT:

