

## **Thorbeckestraat 408** te Wageningen



**Vraagprijs: € 295.000,- k.k.**



## **Thorbeckestraat 408 te Wageningen**

Dit driekamerappartement ligt op loopafstand van het centrum van Wageningen op de derde, bovenste woonlaag. Het appartement is voorzien van 2 balkons met een vrij uitzicht en gesitueerd op het noordoosten en zuidwesten. Voor de deur is voldoende parkeergelegenheid.

Het appartement is gelegen aan de rand van de wijk 'De Nude', aan een groen plantsoen. Het appartement is gelegen nabij het centrum, winkels, scholen, uitgaansgelegenheden en uitvalswegen. Het appartementencomplex is voorzien van een centrale afsluitbare entree met een intercom.

### **Indeling:**

Entree in een gang met een inbouwkast en meterkast. De hal biedt toegang tot:

- Ruime woonkamer met toegang tot het balkon met vrij uitzicht;
- Dichte keuken, voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. De keuken biedt toegang tot het balkon met een vrij uitzicht;
- Badkamer voorzien van een ligbad, inloop-regendouche, brede wastafel met onder- en bovenmeubel, designradiator en een wasmachine aansluiting. Tevens hangt hier de CV ketel;
- Separaat toilet met fontein;
- Slaapkamer 1 is bereikbaar vanaf de woonkamer en heeft twee inbouwkasten;
- Slaapkamer 2 met toegang tot het balkon met vrij uitzicht.

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

Servicekosten: € 165,89 per maand

**Kadastrale gegevens:** Gemeente Wageningen, sectie I nummer 3205 A1

**Algemene informatie:**

Woonoppervlak: 71 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 225 m<sup>3</sup>  
Postcode: 6702 CH  
Bouwjaar: 1965  
Verwarming/warm water: CV combiketel

**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 gedeponneerd.

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

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:**

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

## **Als aanvullende clauses worden nog in de koopakte opgenomen:**

### **\* Niet zelf-bewoningsclausule**

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

### **\* Opkoopwet gemeente Wageningen**

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

### **\* Ouderdomsclausule**

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

### **\* Asbestclausule**

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

**\* Verontreinigingclausule**

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt.

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is.

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

**\* Onderzoek Vereniging van Eigenaren:**

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

**\* Meetrapport:**

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

**\* Vestigen overbruggingskrediet:**

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

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

**Keuze notaris:**

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

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

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

## **Algemeen voorbehoud:**

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

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

Verdere inlichtingen en biedingen:

Mobach Makelaardij

Tel: 0317-418888

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

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

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



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

Versie 2023

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, kunt u contact ons opnemen. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt toegevoegd aan de brochure en tevens als bijlage aan de koopakte gehecht.

### 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.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Thorbeckestraat 408 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? ☒ ja, zelfbewoningsplicht

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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
- 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*)? **Leegstaand (voor verkoop)**  
 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

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?  
 Platte daken: ☒ niet bekend  
 Overige daken: ☒ niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?  
 Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  
 Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
 Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **Dakisolatie aangebracht in 2021. Isolatiemateriaal onbekend.**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  
 Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? **Voornamelijk kunststof kozijnen.**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?  
**2024 (VvE schilderwerk uitgevoerd na besluitvorming in 2023).**  
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- 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?  
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

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

### 6. Fundering, kruipruimte en kelder

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

### 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)? **CV-installatie**  
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
 Merk van de installatie(s): **niet bekend**  
 Type(nummer) van de installatie(s): **niet bekend**  
 Installatiedatum van de installatie(s): **niet bekend**  
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **2024**  
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
 Zo ja, door wie? **Mattheus Installatietechniek**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)?  
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?  
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☐ ja ☒ nee
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **Niet bekend.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **Niet bekend.**
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d*)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **waarschijnlijk tijdens renovatie 2018-2020**
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- o. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **Niet bekend.**

## 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? **Circa 2019**
- 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? **Circa 2019**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **Circa 2019**  
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

### 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? **1965**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement?  
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)  
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?  
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- 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? **Keuken, badkamer en vloer vernieuwd (ca. 2018-2020 door vorige eigenaar)**
- 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

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € **339**  
 Belastingjaar: **2026**

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- b. Wat is de WOZ-waarde? € **307.000**  
Peiljaar: **2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € **55,80**  
Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € **374,34**  
Belastingjaar: **2023**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas en elektra: € **81**  
Water: € **9,00**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |     |              |
|----------------------|-----|--------------|
| Gas                  | m3  | : <b>350</b> |
| Elektriciteit hoog   | kWh | : <b>431</b> |
| Elektriciteit laag   | kWh | : <b>356</b> |
| Elektriciteit totaal | kWh | : <b>787</b> |
| Water                | m3  | : <b>23</b>  |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **1 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht: ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

### 11. Garanties

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

### 12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee  
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: **09207327**
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?  
Aantal: **14**
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☐ ja ☒ nee
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:  
- woning: **10/104**  
- berging: **inbegrepen bij woning**
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: **10**

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

- a. Is er een professionele bestuurder? ☒ ja ☐ nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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? **Niet bekend**

*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: € **38.365,85**  
 Datum: **01-01-2026**
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee  
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?  
 Jaar: **2025**  
 Periode: **25 jaar**
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € **165,89**  
 Waarvan: **Volgens VvE-begroting inbegrepen in totale bijdrage.**
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee
- f. 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

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

### ONDERTEKENING

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

### Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Mobach makelaardij

Adres: Mouterij 5, 6706AX Wageningen

Telefoonnummer: 0317-418888

E-mailadres: info@mobach.nu

# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Thorbeckestraat 408, 6702 CH 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<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                          |                                     |                                     |
| <i>Interieur</i>                          |                                     |                          |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                          |                                     |                                     |
| - inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - losse (hang)lampen                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:      |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Ikea KALLAX kast kantoorkamer           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                          |                                     |                                     |
| - gordijnrails                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - gordijnen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - overgordijnen                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - vitrages                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - rolgordijnen                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - lamellen                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - jaloezieën                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - (losse) horren/rolhorren                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                          |                                     |                                     |
| - vloerbedekking                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - parketvloer                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - houten vloer(delen)                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - laminaat                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - plavuizen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Slaapkamer:                               |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Bedframe met en Ladekast - MALM         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Pocketveringmatras - HYLLESTAD          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

# Lijst van zaken



|                                                  | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| (Voorzet) openhaard met toebehoren               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Designradiator(en)                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Radiatorafwerking                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Overig, te weten:                                |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Tv-meubel                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Salontafel - VITTSJÖ                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Hoekslaapbank met opberger-FRIHETEN            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Klaptafel met twee stoelen – INGATORP / INGOLF | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - garderoberek, zitbank, schoenenrek             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Keuken</b>                                    |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Keukenblok (met bovenkasten)                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:             |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - kookplaat                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - (gas)fornuis                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - afzuigkap                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - magnetron                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - oven                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - combi-oven/combimagnetron                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - koelkast (inbouw)                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - vriezer (inbouw)                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - koel-vriescombinatie (los)                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - vaatwasser                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Quooker                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - koffiezetapparaat                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Roltafel - STENSTORP                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Keukenaccessoires, te weten:                     |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Pedaalemmer - MJOSA                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Sanitair/sauna</b>                            |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Toilet met de volgende toebehoren:               |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - toilet                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - toiletrolhouder                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - toiletborstel(houder)                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - fontein                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

# Lijst van zaken



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

# Lijst van zaken



|                                                                    | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                                     |                          |                                     |                                     |
| -                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Wasmachine                                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Studiekamer</b>                                                 |                                     |                          |                                     |                                     |
| Kledingkast – PAX/BERGSBO/VIKEDAL                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Bureau - IDÅSEN                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Ergonomische bureaustoel - BenS                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Bureaustoel racing game chair                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Tuin</b>                                                        |                                     |                          |                                     |                                     |
| <b>Inrichting</b>                                                  |                                     |                          |                                     |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Bepanting                                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Verlichting/installaties</b>                                    |                                     |                          |                                     |                                     |
| Buitenverlichting                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Bebouwing</b>                                                   |                                     |                          |                                     |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Broei)kas                                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overig</b>                                                      |                                     |                          |                                     |                                     |
| Overige tuin, te weten:                                            |                                     |                          |                                     |                                     |
| - (sier)hek                                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Tafel met twee stoel - ASKHOLMEN                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - kattennet balkon                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - stellingkast - HYLLIS                                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

# Lijst van zaken



## Overig

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

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

2.61 m 2.70 m 2.41 m 4.19 m 2.51 m

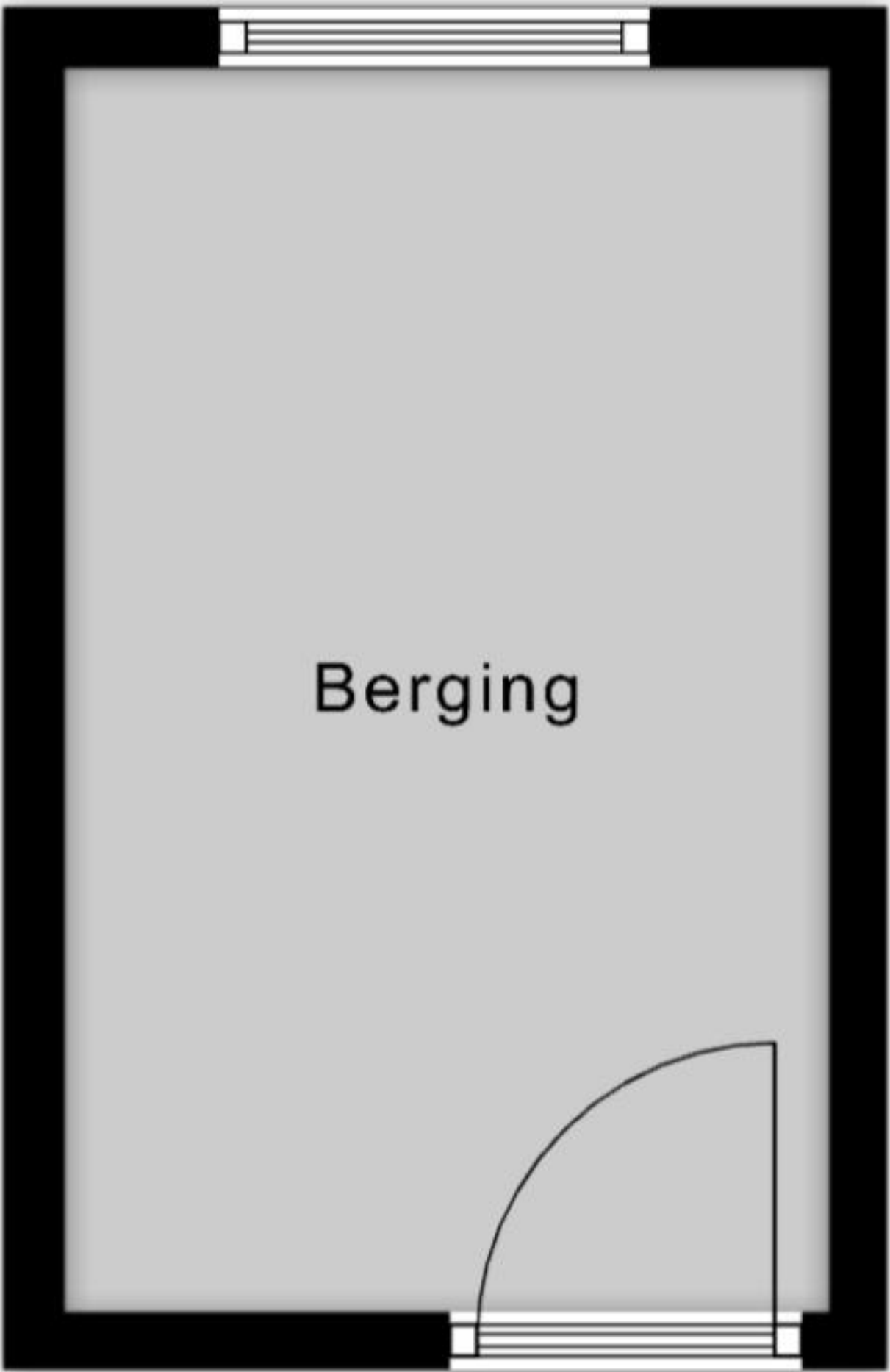


4.68 m 5.90 m 1.05 m 3.40 m 1.03 m 3.51 m 1.29 m 3.47 m

3.75 m 2.94 m 2.85 m

← 1.96 m →

3.18 m ↑



Berging

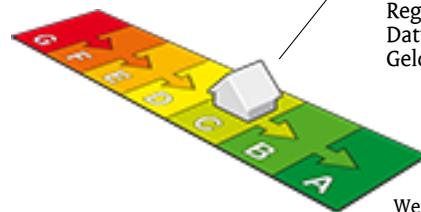


# Energielabel woning

Thorbeckestraat 408  
6702CH Wageningen

BAG-ID: 0289010000013907

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel C

Registratienummer 577821842  
Datum van registratie 27-03-2018  
Geldig tot 27-03-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                   |  |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------|--|
| 1. | Woningtype                     | Appartement met 1 woonlaag - Hoek dak             |  |
|    | Bouwperiode                    | 1965 t/m 1974                                     |  |
|    | Woonoppervlakte                | t/m 80 m²                                         |  |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | Dubbel glas                                       |  |
|    | Glas slaapruimte(s)            | Dubbel glas                                       |  |
| 3. | Gevelisolatie                  | Gevel extra geïsoleerd                            |  |
| 4. | Dakisolatie                    | Dak niet extra geïsoleerd                         |  |
| 5. | Vloerisolatie                  | Niet van toepassing                               |  |
| 6. | Verwarming                     | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |  |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                |  |
| 8. | Zonne-energie                  | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler             |  |
| 9. | Ventilatie                     | Geen mechanische afzuiging                        |  |

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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 Carl Curfs  
Examennummer 317004  
KvK nummer 66601649

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](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

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. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# 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 slaapruiimte(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 slaapruiimte(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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 zonnepanelsysteem 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:

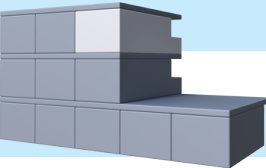
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Dakisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s) moet een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

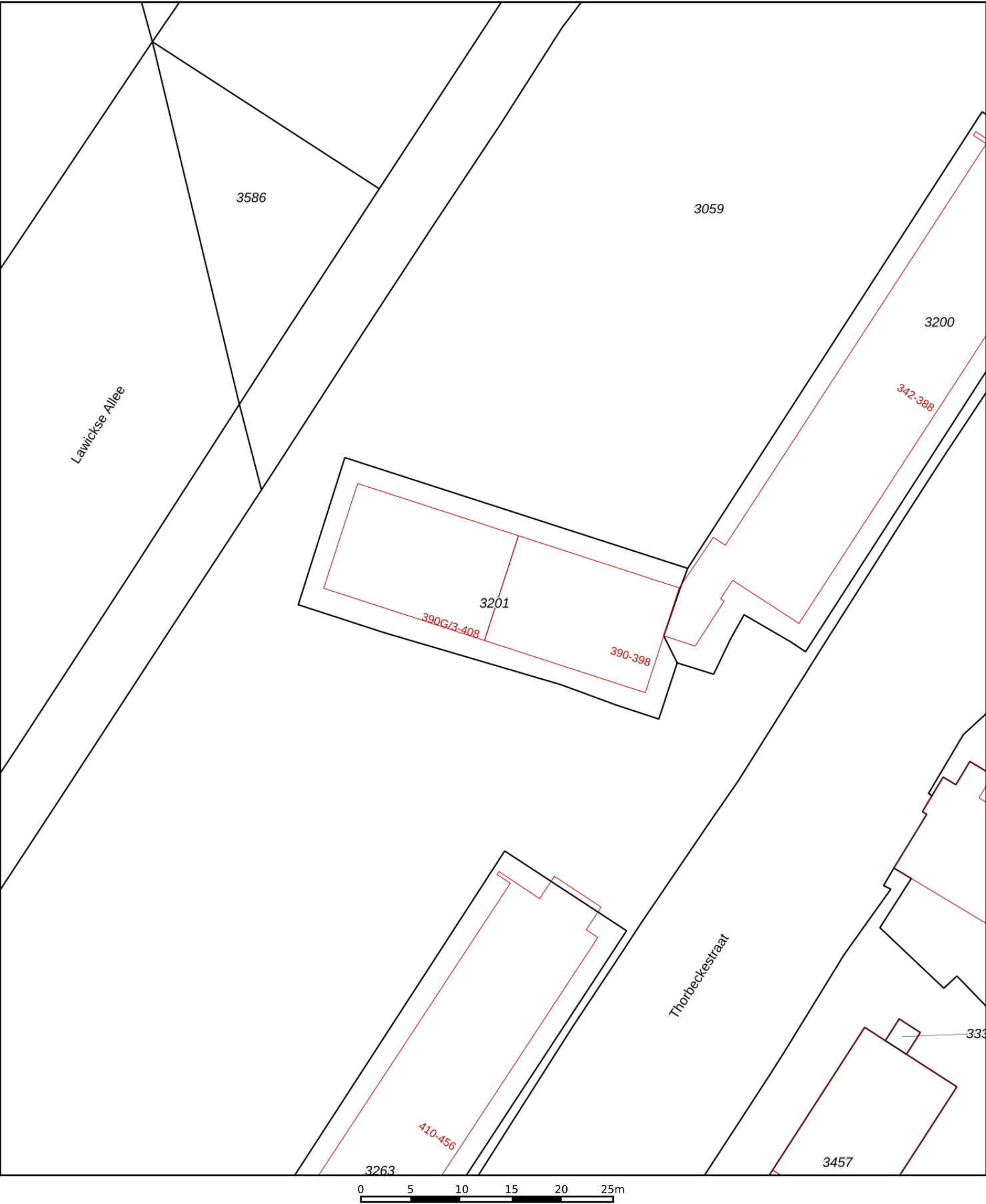
Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

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](http://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](http://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 3201

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 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

**VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen**

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 18 augustus 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 104; aantal stemmen vertegenwoordigd: 81 (77,88 procent)

---

### Aanwezig

### Volmacht afgegeven

### Afwezig

---

#### 1. Opening van de vergadering

De vergadering wordt geopend. Aan het begin van de vergadering vindt een korte introductie plaats. Vanuit Commitment VvE Beheer wordt aangegeven dat vragen per e-mail kunnen worden gesteld, zowel via het algemene adres als rechtstreeks aan de betreffende beheerder.

Vervolgens wordt overgegaan tot de formele behandeling van de agenda.

##### 1.a Benoeming voorzitter

De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met de benoeming van \_\_\_\_\_ namens Commitment VvE Beheer als voorzitters van de vergadering. De vergadering stemt hiermee in.

##### 1.b Vaststellen quorum

Aan de hand van de presentielijst en de ontvangen volmachten wordt het quorum vastgesteld. Tijdens de telling wordt vastgesteld dat 81 van de 104 stemmen vertegenwoordigd zijn.

Daarmee is het quorum behaald en kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

##### 1.c Vaststellen agenda

De aanwezigen hebben de agenda vooraf ontvangen. De vergadering wordt gevraagd of de agenda kan worden vastgesteld. Hiertegen worden geen bezwaren geuit en de agenda wordt vastgesteld.

#### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er is één ingekomen stuk ontvangen. Dit betreft de mededeling van \_\_\_\_\_ dat hij wenst toe te treden tot het bestuur. Voorgesteld wordt om dit onderwerp inhoudelijk te behandelen onder agendapunt 6, samenstelling bestuur en/of commissies. De vergadering stemt hiermee in.

##### 2.a Extra uitleg optoppen

\_\_\_\_\_ geeft namens Energieloket Wageningen extra uitleg over het onderwerp optoppen en verduurzaming. In de bespreking wordt uitvoerig stilgestaan bij de mogelijkheden en de onderzoeken die voorafgaand aan eventuele verdere planvorming nodig zijn.

Onder meer wordt gesproken over de constructieve mogelijkheden van het gebouw, het gewicht dat het bestaande complex kan dragen en de noodzaak om dergelijke vraagstukken door deskundigen te laten onderzoeken. Ook flora- en faunaonderzoek wordt genoemd als een onderzoek dat in het kader van de verdere planvorming relevant kan worden. Daarbij wordt aangegeven dat samenwerking met andere VvE's voordelen kan bieden en dat voor bepaalde onderzoeken subsidiemogelijkheden bestaan.

Vanuit de vergadering worden vragen gesteld over onder meer de constructieve belastbaarheid van het gebouw, weersomstandigheden zoals sneeuwbelasting, de mogelijke noodzaak van een lift en de financiële haalbaarheid. Daarbij wordt benadrukt dat de vergadering zelf niet over de technische deskundigheid

beschikt om constructieve berekeningen te maken en dat hiervoor deskundigen moeten worden ingeschakeld.

De bespreking maakt duidelijk dat de gesprekken tot dusver vooral verkennend zijn geweest. De verwachting is dat deze in het komende jaar concreter zullen worden. De vergadering neemt kennis van de gegeven toelichting. De verdere organisatorische inrichting voor dit onderwerp wordt behandeld onder agendapunt 6.a, waar de instelling van een duurzaamheidscommissie aan de orde komt.

### **3. Notulen vorige Vergadering (en) van Eigenaars**

De notulen van de Vergadering van Eigenaars van 29 juli 2025 zijn voorafgaand aan de vergadering beschikbaar gesteld. De vergadering wordt gevraagd of er vragen of opmerkingen zijn over deze notulen. Er worden geen inhoudelijke vragen of opmerkingen ingebracht.

De notulen worden unaniem vastgesteld.

### **4. Financieel jaarverslag en kascontrole**

Het financieel jaarverslag over boekjaar 2025 wordt behandeld. De jaarrekening is vooraf aan de eigenaren verstrekt. Tevens heeft de kascontrolecommissie de financiële administratie gecontroleerd en hierover advies uitgebracht.

#### **4.a Financieel jaarverslag (bespreking)**

De vergadering wordt gevraagd of er vragen zijn over de verstrekte jaarrekening. Er worden geen inhoudelijke vragen gesteld, zodat een verdere uitgebreide behandeling van de afzonderlijke posten niet nodig wordt geacht.

Wel wordt bij de bestemming van het resultaat nader gesproken over de oorzaak van het positieve exploitatieresultaat. Er wordt toegelicht dat op meerdere begrotingsposten minder is uitgegeven dan begroot. Als voorbeelden worden klein onderhoud, schoonmaak en verzekeringen genoemd. Voor schoonmaak was € 1.500 begroot en € 1.320 uitgegeven. Voor verzekeringen was € 1.880 begroot en € 1.774 uitgegeven. Door dergelijke verschillen ontstaat over meerdere posten gezamenlijk een positief resultaat.

#### **4.b Bevindingen kascontrolecommissie**

De kascontrolecommissie van 2025 bestond uit . De kascontrolecommissie heeft het financieel verslag over 2025 beoordeeld.

Vanuit de vergadering worden geen nadere vragen gesteld. De kascontrolecommissie heeft een positief advies uitgebracht. De commissie wordt bedankt voor het uitvoeren van de controle, waarbij wordt opgemerkt dat externe uitbesteding van de kascontrole kostbaar zou zijn.

Later wordt besproken hoeveel tijd de kascontrole doorgaans kost. Daarbij wordt toegelicht dat de controle met name bestaat uit het controleren van de balans, de cijfers en de onderliggende administratie, zodat een extra controle volgens het vierogenprincipe plaatsvindt.

#### **4.c Financieel jaarverslag - besluitvorming**

De jaarrekening 2025 wordt met een balans totaal van € 15.810,42 ongewijzigd, vastgesteld.

Het positieve exploitatieresultaat van € 2.433,69 wordt besproken. Voorgesteld wordt dit resultaat toe te voegen aan de algemene reserve. Toegelicht wordt dat de algemene reserve op dat moment € 3.584 bedraagt en dat een algemene reserve kan worden gebruikt om toekomstige financiële tegenvallers op te vangen, waardoor een eventuele eenmalige bijdrage mogelijk kan worden voorkomen. De vergadering stemt in met toevoeging van het positieve exploitatieresultaat aan de algemene reserve.

Daarna wordt de vergadering gevraagd decharge te verlenen aan het bestuur over boekjaar 2025. Na een korte toelichting op de betekenis van decharge stemt de vergadering hiermee in.

Tot slot wordt de kascontrolecommissie voor boekjaar 2026 besproken. De huidige leden worden gevraagd of zij deze taak opnieuw willen uitvoeren. Na bespreking wordt vastgesteld dat de huidige kascontrolecommissie in stand blijft. Daarbij wordt toegelicht dat afwisseling weliswaar de voorkeur kan hebben, maar dat continuering mogelijk is wanneer geen andere kandidaten beschikbaar zijn en de huidige commissie bereid is de werkzaamheden voort te zetten.

### **5. Onderhoud en Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP)**

### **5.a Planmatig onderhoud**

Toegelicht wordt dat voor het complex een MJOP is opgesteld door een externe partij. In dit rapport is de staat van verschillende onderdelen van het gebouw geïnventariseerd en is opgenomen welk onderhoud naar verwachting in toekomstige jaren nodig is en welke bedragen daarvoor gereserveerd moeten worden.

Tijdens de vergadering wordt teruggekomen op de berekening van de benodigde reservering. Vanuit het bestuur wordt aangegeven dat tijdens de vergadering van het voorgaande jaar de indruk bestond dat de toenmalige bijdrage voldoende was om het MJOP te dekken. Uit de huidige beoordeling blijkt echter dat dit niet het geval is.

De beheerder licht toe dat volgens het MJOP zonder indexatie jaarlijks € 11.456 gereserveerd zou moeten worden. De feitelijke jaarlijkse reservering bedraagt op dat moment € 6.525. Daarmee wordt slechts iets meer dan de helft van het volgens het MJOP benodigde bedrag gereserveerd. Aangegeven wordt dat dit op termijn financiële problemen kan opleveren.

De financiële consequenties hiervan worden later onder agendapunt 7 bij de begroting nader behandeld. Daarvoor zijn twee begrotingsvarianten opgesteld: een variant met een reguliere indexering van 3% en een variant waarbij de reservering in lijn wordt gebracht met de geïndexeerde MJOP-bedragen.

### **5.b Overige onderhoudszaken**

Ten aanzien van het schoonmaken van de trappenhuizen vindt een uitvoerige bespreking plaats. In de bestaande situatie voeren bewoners zelf schoonmaakbeurten uit. Er is discussie ontstaan over de wijze waarop de schoonmaakkijsten zijn toegepast en over de teruggave van daarvoor gereserveerde bedragen.

Verschillende mogelijkheden worden besproken. Zo wordt gesproken over volledige uitbesteding van de schoonmaak, het handhaven van de huidige regeling en een tussenvorm waarbij bewoners die niet zelf willen schoonmaken gezamenlijk iemand inhuren en de kosten daarvan zelf dragen.

De beheerder wijst erop dat de VvE juridisch als één geheel moet worden beschouwd. Wanneer de VvE zelf geld uitgeeft aan schoonmaak van een bepaald trappenhuis, betreft dit in beginsel een VvE-aangelegenheid. Ook wordt besproken dat Commitment VvE Beheer bewoners namens de VvE kan aanschrijven wanneer afgesproken schoonmaakwerkzaamheden niet worden uitgevoerd. Daarmee kan worden voorkomen dat individuele burens elkaar persoonlijk op het niet uitvoeren van schoonmaakwerkzaamheden moeten aanspreken.

De wens wordt uitgesproken om persoonlijke conflicten rond de schoonmaak en de financiële afhandeling zoveel mogelijk te voorkomen. De huidige werkwijze voor het schoonmaken van de algemene ruimten wordt toegelicht. In de VvE-bijdrage is een bedrag opgenomen voor het schoonmaken van de algemene ruimten, waaronder het trappenhuis. In het verleden is besloten hiervoor geen schoonmaakbedrijf in te schakelen, maar de schoonmaakwerkzaamheden door de bewoners zelf te laten uitvoeren. Hiervoor hangt in de centrale hal een schoonmaakrooster. Op basis van dit rooster is ieder appartement tweemaal per jaar aan de beurt om de schoonmaakwerkzaamheden uit te voeren.

Wanneer alle toegewezen schoonmaakbeurten worden uitgevoerd, wordt het voor schoonmaak gereserveerde bedrag aan het einde van het jaar aan de betreffende eigenaar terugbetaald. Wanneer één of meerdere schoonmaakbeurten niet worden uitgevoerd, wordt het terug te ontvangen bedrag naar rato verminderd.

In de afgelopen twee jaar is voor deze teruggave een bedrag van € 120,00 euro per appartement per jaar aangehouden. De werkwijze is door het huidige bestuur overgenomen van het vorige bestuur en in de afgelopen twee jaar ongewijzigd doorgezet.

Vervolgens worden de plantenbakken bij de balkons aan de zuidkant besproken. Eerder zijn enkele slecht onderhouden en deels ingestorte plantenbakken verwijderd. Na verwijdering is niet overal een uniforme nieuwe situatie ontstaan. Bij één woning is een nieuw hek geplaatst, terwijl op andere plaatsen nog geen definitieve voorziening is aangebracht.

De vraag wordt gesteld of de VvE de oorspronkelijke hekken moet terugplaatsen en deze als gemeenschappelijk onderdeel in eigendom van de VvE moet houden. De beheerder geeft aan dat de splitsingsakte leidend is en dat afspraken uit het verleden niet zonder meer kunnen afwijken van hetgeen daarin is vastgelegd. Er wordt besproken dat dit nader moet worden gecontroleerd.

Omdat nog geen offertes en concrete bedragen beschikbaar zijn, kan tijdens deze vergadering geen

financieel mandaat voor vervanging worden gegeven. Er wordt toegelicht dat besluitvorming over een concreet bedrag vooraf kenbaar moet zijn aan alle eigenaren. Mogelijkheden voor latere besluitvorming zijn een aanvullende vergadering, het verzamelen van handtekeningen of behandeling tijdens een volgende reguliere vergadering.

Afgesproken wordt offertes op te vragen. Een reeds beschikbare offerte of factuur voor een eerder geplaatst hek kan daarbij als informatie worden gedeeld met het bestuur. Daarna kan een compleet financieel voorstel worden opgesteld en aan de eigenaren worden voorgelegd.

Ook wordt het slot van een voordeur besproken, dat gedurende het jaar heeft gehaperd. De melding is aan Commitment VvE Beheer doorgegeven, waarna Van Swaay ter plaatse is geweest. Volgens de bespreking is sprake van slijtage. Omdat de sleutels voor meerdere deuren uitwisselbaar zijn, zou volledige vervanging van het sluitsysteem ingrijpend en kostbaar zijn.

Zolang het probleem met incidenteel smeren kan worden verholpen, wordt geen volledige vervanging uitgevoerd. Er wordt nog gesproken over de mogelijkheid een nieuwe cilinder passend bij het bestaande sleutelsysteem te laten vervaardigen indien het certificaatnummer kan worden achterhaald.

Vervolgens komt de inspectie van de standleidingen aan de orde. Vorig jaar was hiervoor een mandaat verstrekt, maar de uitvoering heeft toen niet plaatsgevonden. Inmiddels heeft firma Tubus een voorstel gedaan. Wanneer meerdere vergelijkbare complexen gezamenlijk opdracht geven, bedraagt de prijs voor de inspectie € 750 per complex. Alle betrokken complexen blijken hiermee akkoord te zijn.

De vergadering stemt in met het laten uitvoeren van de inspectie voor € 750. Het betreft uitsluitend een inspectie om de staat van de leidingen vast te stellen en te bepalen welke vervolgstappen eventueel nodig zijn.

Ten slotte wordt teruggekomen op klachten over schimmel en vocht aan de binnenzijde van woningen. In het voorgaande jaar was afgesproken om nader onderzoek te laten uitvoeren naar de oorzaak. Als mogelijke oorzaak is onder meer gesproken over de spouwmuurisolatie, maar tijdens de vergadering wordt geen definitieve oorzaak vastgesteld.

Door uitval van een eerdere contactpersoon en miscommunicatie tussen het bestuur en Commitment VvE Beheer is het beoogde onderzoek niet uitgevoerd zoals aanvankelijk bedoeld. Een technisch medewerker van Commitment VvE Beheer heeft de buitenmuur bekeken en daarbij een behandeling van de buitenmuur voorgesteld. Op de agenda was daarom een mogelijk mandaat van € 10.000 opgenomen.

Tijdens de vergadering blijkt echter dat eerst nader moet worden vastgesteld wat de daadwerkelijke oorzaak van het vocht- en schimmelprobleem is. Daarbij moet niet alleen naar de buitenzijde, maar ook naar de situatie in de betreffende woningen worden gekeken en moet met de bewoners worden gesproken.

De vergadering besluit daarom geen mandaat van € 10.000 te verlenen. Eerst wordt een stap teruggezet en zal in overleg tussen het bestuur en de technische afdeling van Commitment VvE Beheer worden bepaald welk onderzoek nodig is. Voor het opvragen van een offerte voor een inspectie is op dit moment geen apart financieel mandaat nodig, omdat daarmee nog geen kosten worden gemaakt.

## **6. Verenigingszaken**

### **6.a Samenstelling bestuur en/of commissie(s)**

Bij de ingekomen stukken was gemeld dat een eigenaar wenst toe te treden tot het bestuur. Dit onderwerp blijkt tijdens de behandeling van de commissies aanvankelijk te zijn overgeslagen en wordt tijdens de rondvraag alsnog teruggebracht naar dit agendapunt.

geeft aan dat het wenselijk is de werkzaamheden binnen de VvE over meer personen te verdelen. De vergadering wordt gevraagd of iemand bezwaar heeft tegen toetreding. Er worden geen tegenstemmen geuit. wordt daarmee tot het bestuur toegelaten. Aangegeven wordt dat de benodigde gegevens zullen worden opgevraagd om de inschrijving bij de Kamer van Koophandel te verzorgen.

Vervolgens wordt voorgesteld een duurzaamheidscommissie in te stellen die zich bezighoudt met de verdere verkenning van verduurzaming en optoppen. Het bestuur acht het niet wenselijk dat één persoon zelfstandig alle gesprekken en onderzoeken rond dit omvangrijke onderwerp voert.

De commissie zal onder meer kunnen meedenken over technische onderzoeken, flora- en faunaonderzoek, de constructieve haalbaarheid en overige verduurzamingsmogelijkheden. Daarbij wordt gesproken over samenwerking met andere VvE's en beschikbare gemeentelijke subsidies.

heeft via een machtiging aangegeven bereid te zijn tot de commissie toe te treden.  
zullen toetreden tot de duurzaamheidscommissie, er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering.

Vervolgens wordt een mandaat van € 5.000 gevraagd. Dit bedrag mag door de commissie worden gebruikt voor onderzoeken die nodig zijn voor de verdere ontwikkeling van plannen rondom verduurzaming en/of optoppen. Er wordt expliciet toegelicht dat het mandaat niet uitsluitend op optoppen ziet, maar breder voor verduurzamingsonderzoek kan worden gebruikt.

Bij stemming worden zes stemmen vóór geteld, waarmee een meerderheid is behaald. Vastgesteld wordt dat de duurzaamheidscommissie het mandaat van € 5.000 krijgt. Daarbij wordt benadrukt dat dit geen besluit is om daadwerkelijk tot optoppen over te gaan.

Daarna wordt voorgesteld een Technische Commissie samen te stellen voor kleine werkzaamheden rondom het complex. Genoemd worden onder meer het schoonhouden van het dak, onkruid wieden, lampen vervangen, onderhoud aan plantenbakken, kleine werkzaamheden aan schoorstenen en het smeren van sloten.

melden zich voor de Technische Commissie. Er zijn geen  
bezwaren vanuit de vergadering.

Om te voorkomen dat voor iedere kleine uitgave afzonderlijk toestemming moet worden gevraagd, wordt een jaarlijks mandaat van € 500 voorgesteld. De vergadering stemt hiermee in.

## **6.b Overige zaken (indien van toepassing)**

De vergadering wordt gevraagd toestemming te geven om het bestaande huishoudelijk reglement te actualiseren. Het huidige document wordt als verouderd beschouwd.

Commitment VvE Beheer zal in overleg met het bestuur een bijgewerkte versie opstellen. Het bestuur kan daarvoor relevante passages en onderwerpen aanleveren. Nadrukkelijk wordt toegelicht dat de nieuwe versie niet direct na het opstellen van kracht wordt. De aangepaste tekst moet eerst ter vaststelling aan een volgende Vergadering van Eigenaars worden voorgelegd.

De vergadering stemt in met het actualiseren van het huishoudelijk reglement.

## **7. Begroting**

De begroting voor boekjaar 2026 wordt behandeld. Er zijn twee varianten aan de vergadering voorgelegd.

### **7.a Begroting (bespreking)**

Begroting V1 is opgesteld op basis van de bestaande reservering, verhoogd met een reguliere indexering van 3%.

Begroting V2 gaat uit van de geïndexeerde bedragen uit het MJOP.

De aanleiding voor het verschil tussen beide begrotingen is de eerder besproken achterstand in de reservering voor groot onderhoud. Volgens het MJOP was voor 2025 een jaarlijkse reservering van € 11.456 nodig, terwijl feitelijk € 6.525 werd gereserveerd. Na indexering bedraagt de benodigde reservering voor 2026 € 11.800 per jaar. Commitment VvE Beheer adviseert daarom begroting V2 vast te stellen.

Het verschil voor de eigenaarsbijdrage is aanzienlijk. Bij V1 gaat het om een beperkte verhoging van € 2,18 per maand.

Bij begroting V2 bedraagt de stijging circa € 41,83 per appartement per maand.

Vanuit de vergadering wordt besproken of een dergelijke verhoging met terugwerkende kracht zou moeten worden toegepast. Er lijkt overeenstemming te bestaan dat dit niet wenselijk is. Vervolgens resteert de keuze tussen de twee begrotingsvarianten.

Ook wordt besproken dat het wenselijk is de jaarlijkse vergadering eerder in het jaar te houden. Een vergadering in het eerste halfjaar wordt gebruikelijk en wenselijk genoemd. Er wordt gesproken over een vergadering rond april, waarbij Commitment VvE Beheer en het bestuur gezamenlijk een datum afstemmen.

## **7.b Begroting - besluitvorming**

De vergadering stemt eerst over begroting 2026 V1 en vervolgens over begroting 2026 V2. Uit de stemming blijkt dat begroting 2026 V2, gebaseerd op de geïndexeerde MJOP-bedragen, de voorkeur van de vergadering heeft. Begroting 2026 V2 wordt unaniem vastgesteld.

Vervolgens wordt voorgesteld de nieuwe eigenaarsbijdragen niet met terugwerkende kracht toe te passen, maar per 1 september 2026 te laten ingaan. De vergadering stemt hiermee in.

Bij automatische incasso wordt de bijdrage automatisch aangepast. Eigenaren die geen automatische incasso gebruiken, moeten hun betaling zelf aanpassen. De beheerder geeft aan hiervoor een actiepunt in het systeem te zetten.

## **8. Beheeraangelegenheden**

### **8.a Beheeraangelegenheden - besluitpunten**

De drie jaarlijks terugkerende machtigingen en besluiten worden afzonderlijk behandeld. De beheerder licht toe dat deze jaarlijks opnieuw aan de vergadering worden voorgelegd.

Ten eerste wordt gevraagd de beheerder en/of bestuurder te machtigen om namens de VvE rechtsmaatregelen te treffen tegen eigenaren die hun verplichte bijdragen niet voldoen, indien daartoe aanleiding bestaat. De vergadering stemt hiermee in.

Ten tweede wordt voorgesteld dat schade-uitkeringen van verzekeraars die het in de reglementen genoemde bedrag te boven gaan, worden overgemaakt op het bankrekeningnummer van de VvE waarop ook de verplichte eigenaarsbijdragen worden ontvangen. Ook hiermee stemt de vergadering in.

Ten derde wordt gevraagd de beheerder en het bestuur te machtigen om verzekeringspolissen te wijzigen, uit te breiden of elders onder te brengen, mits minimaal gelijkwaardige voorwaarden worden gehanteerd. De vergadering stemt eveneens met deze machtiging in.

## **9. Rondvraag**

Tijdens de rondvraag worden verschillende onderwerpen besproken.

Allereerst wordt door \_\_\_\_\_ aandacht gevraagd voor de administratie van de VvE. Deze bevindt zich volgens het bestuur verspreid over fysieke mappen, USB-sticks, e-mail en andere locaties. Besproken wordt dat het wenselijk zou zijn de administratie vanaf nu beter te structureren. Daarbij wordt het instellen van een algemeen e-mailadres voor het VvE-bestuur genoemd. Dit zou zowel voor het bestuur als voor Commitment VvE Beheer praktisch zijn.

\_\_\_\_\_ stelt een vraag betreft klein onderhoud. Toegelicht wordt dat redelijke kleine uitgaven voor noodzakelijk VvE-onderhoud via een bon bij de VvE kunnen worden ingediend. Voor kleine noodzakelijke reparaties hoeft niet iedere keer vooraf toestemming van de volledige vergadering te worden gevraagd. Daarbij wordt verwezen naar de rol van de Technische Commissie.

Ook wordt gesproken over mogelijke isolatie van plafonds van de onderste woonlaag en de gevolgen daarvan voor garages. Daarbij wordt opgemerkt dat dit onderwerp in de verdere verduurzamingsverkenning door de duurzaamheidscommissie kan worden meegenomen.

\_\_\_\_\_ geeft aan dat de eerder ontvangen kandidaatstelling voor het bestuur bij agendapunt 6.a per abuis niet afzonderlijk was afgehandeld. Dit onderwerp wordt alsnog behandeld en is omwille van de agendastructuur hierboven verwerkt onder agendapunt 6.a. De vergadering uit geen bezwaar tegen toetreding van de kandidaat en de inschrijving bij de Kamer van Koophandel zal worden voorbereid.

Verder wordt door \_\_\_\_\_ een probleem met een raam aan de voorzijde gemeld. Bij harde regen vanaf de zijkant komt incidenteel water op de vensterbank terecht. Er blijken ook bij een andere woning problemen met ramen te bestaan. Een eerder gemeld raamprobleem wacht nog op opvolging door Van Swaay. Besproken wordt dat Commitment VvE Beheer in beginsel een leverancier inschakelt die voor de VvE bekend is, maar dat bij te lange wachttijden op verzoek van het bestuur kan worden doorgepakt met een andere partij.

\_\_\_\_\_ wordt verzocht een melding te maken bij Commitment VvE Beheer. Dit kan via het eigenaarsportaal of telefonisch via de optie voor het melden van een storing. Wanneer een monteur voor

de reeds gemelde raamproblemen komt, kan worden bekeken of de nieuwe melding gelijktijdig kan worden meegenomen. Tevens wordt de eigenaren geadviseerd het portaal te gebruiken, omdat daar relevante VvE-informatie en documenten kunnen worden ingezien.

#### **10. Sluiting**

Nadat is vastgesteld dat er geen verdere punten voor de rondvraag zijn, wordt de vergadering gesloten.

De voorzitter constateert dat het op dat moment 20:57 uur is en bedankt de aanwezigen.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

### **1.a Benoeming voorzitter**

- 1.a.1 De vergadering besluit om de heer Reijnen en mevrouw Mauritz-Hardeman te benoemen tot voorzitters.

### **1.b Vaststellen quorum**

- 1.b.1 Vastgesteld wordt dat 81 van de 104 stemmen vertegenwoordigd zijn en dat de vergadering rechtsgeldige besluiten kan nemen.

### **1.c Vaststellen agenda**

- 1.c.1 De vergadering besluit de agenda vast te stellen.

### **3. Notulen vorige Vergadering (en) van Eigenaars**

- 3.1 De vergadering besluit om de notulen van de vergadering van eigenaars van 29 juli 2025 vast te stellen.

### **4.c Financieel jaarverslag - besluitvorming**

- 4.c.1 De vergadering besluit om het financieel jaarverslag over boekjaar 2025 met een balans van € 15.810,42 vast te stellen.
- 4.c.2 De vergadering besluit dat het positieve exploitatieresultaat van € 2.433,69 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.
- 4.c.3 De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over boekjaar 2025.
- 4.c.4 De huidige kascontrolecommissie blijft voor boekjaar 2026 in stand.

### **5.b Overige onderhoudszaken**

- 5.b.1 De vergadering besluit in te stemmen met de inspectie van de standleidingen door firma Tubus voor € 750.
- 5.b.2 De vergadering besluit geen mandaat van € 10.000 af te geven voor werkzaamheden aan de buitenmuur.

### **6.a Samenstelling bestuur en/of commissie(s)**

- 6.a.1 De vergadering besluit de duurzaamheidscommissie een mandaat van € 5.000 te verlenen.
- 6.a.2 De vergadering besluit de technische commissie een mandaat van € 500 te verlenen.

### **6.b Overige zaken (indien van toepassing)**

- 6.b.1 De vergadering besluit om het verouderde Huishoudelijk Reglement in overleg met het bestuur te laten actualiseren door Commitment VvE Beheer en dit ter goedkeuring voor te leggen tijdens de volgende vergadering.

### **7.b Begroting - besluitvorming**

- 7.b.1 De begroting 2026 V2 wordt vastgesteld.

### **8.a Beheeraangelegenheden - besluitpunten**

- 8.a.1 De beheerder en/of bestuurder wordt gemachtigd om namens de VvE rechtsmaatregelen te treffen tegen eigenaren die in gebreke blijven bij betaling van verplichte bijdragen, indien daartoe aanleiding bestaat.
- 8.a.2 Schade-uitkeringen van verzekeraars boven het in de reglementen genoemde bedrag dienen te worden overgemaakt op het bankrekeningnummer van de VvE waarop de verplichte eigenaarsbijdragen worden ontvangen.
- 8.a.3 De beheerder en het bestuur worden gemachtigd verzekeringspolissen te wijzigen, uit te breiden of elders onder te brengen tegen minimaal gelijkwaardige voorwaarden.

## Actiepuntenlijst

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

**De opdracht betreft inspectie standleidingen wordt uitgezet naar Tubus voor € 750.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 augustus 2026

Behandeld door: Uitvoerder planmatig onderhoud (Technisch Bouwkundig Beheer)

**Het bestuur en Commitment VvE Beheer stemmen af welke vervolgstap nodig is voor onderzoek naar de vocht- en schimmelproblematiek en vragen zo nodig een inspectieofferte op.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 augustus 2026

Behandeld door: Uitvoerder planmatig onderhoud (Technisch Bouwkundig Beheer)

**Het bestuur maakt een algemeen bestuurs-mailadres aan.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 augustus 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

**Het bestuur verzamelt offertes m.b.t. vervanging van de balkon hekken.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 augustus 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

**Het bestuur stuurt de beheerder de benodigde informatie voor in het HR.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 26 augustus 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

**Het geactualiseerde HR wordt ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd tijdens de volgende vergadering.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 26 augustus 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nadine Mauritz - Hardeman)

**De duurzaamheidscommissie zet de verdere verkenning van verduurzaming en optoppen voort en kan binnen het verleende mandaat onderzoeken laten uitvoeren.**

Status: Vastgelegd

**De eigenaar met het gemelde raam-/lekkageprobleem maakt hiervan een melding bij Commitment VvE Beheer via het portaal of telefonisch.**

Status: Vastgelegd

**De verdere verkenning van verduurzaming en optoppen wordt voortgezet; de organisatorische invulling hiervan wordt behandeld onder agendapunt 6.a.**

Status: Vastgelegd

**Begroting 2026 V2 verwerken en de bijbehorende nieuwe eigenaarsbijdragen per 1 september 2026 laten ingaan.**

Begroting 2026 V2 verwerken en de bijbehorende nieuwe eigenaarsbijdragen per 1 september 2026 laten ingaan.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 20 augustus 2026

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Administratief Beheer)

**Boekjaar 2025 wordt afgerond.**

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 augustus 2026

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Administratief Beheer)

**De beheerder boekt het positieve exploitatieresultaat van € 2.433,69 op de algemene reserve**

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 augustus 2026

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Administratief Beheer)

**De heer Buitenhuis wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.**

De heer Buitenhuis wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 20 augustus 2026*  
*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Administratief Beheer)*

**De heer Buitenhuis wordt opgevoerd als bestuurslid in Twinq.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 augustus 2026*  
*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nadine Mauritz - Hardeman)*

**De heren Oei en Reijnen worden opgevoerd als duurzaamheidscommissieleden in Twinq.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 augustus 2026*  
*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nadine Mauritz - Hardeman)*

**Mevrouw Vlieg en de heer van der Laan worden opgevoerd als technische commissieleden in Twinq.**

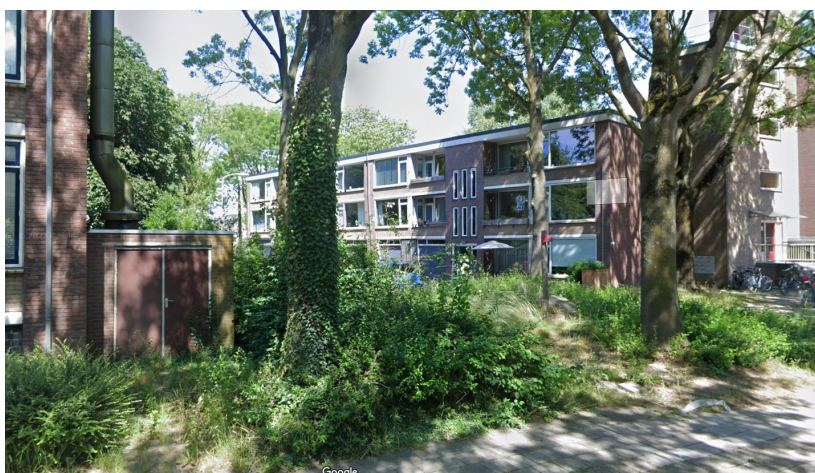
*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 augustus 2026*  
*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nadine Mauritz - Hardeman)*

**Commitment VvE Beheer en het bestuur streven ernaar een volgende reguliere vergadering eerder in het jaar te plannen en stemmen hiervoor gezamenlijk een datum af.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 november 2026*  
*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nadine Mauritz - Hardeman)*

**Jaarrekening 2025**

**VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen**



Aan het bestuur van VvE Thorbeckestraat  
390-408 (even) te Wageningen  
p.a. De heer H. Reijnen  
Thorbeckestraat 398  
6702 CE WAGENINGEN

Lienden , 2 juli 2026

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te  
Wageningen, gevestigd te Wageningen  
Bankrekeningnummer NL29 ABNA 0497 6624 18  
(ABN-AMRO)

Behandeld door: Peter Meijer  
Bereikbaarheid: /  
Betreft: Financieel jaarverslag

Geacht Bestuur,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen te Wageningen. Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

#### **SAMENSTELLINGSVERKLARING BIJ EEN JAARREKENING.**

*Opdracht:*

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening boekjaar 2025 van VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen te Wageningen bestaande uit de balans per 31 december 2025 en de resultatenrekening over 2025 samengesteld.

*Verantwoordelijkheid beheerder:*

Het is onze verantwoordelijkheid als financieel beheerder om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht.

#### **ORGANISATIE VAN DE VERENIGING VAN EIGENAREN**

*Kamer van Koophandel:*

De Vereniging van Eigenaren is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 09207327.

*Bank:*

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de Vereniging van Eigenaren bankrekening NL29 ABNA 0497 6624 18 (ABN-AMRO).

Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per einde boekjaar:

|           |                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------|
| 6.760,28  | NL29 ABNA 0497 6624 18 ABN-AMRO (Bank Betaalrekening) |
| 35.601,23 | NL25 ABNA 0631 7406 43 ABN-AMRO (Bank Spaarrekening)  |
| -----     |                                                       |
| 42.361,51 |                                                       |

**Bestuur:**

Het beleid van de Vereniging van Eigenaren wordt bepaald door de leden en het Bestuur geeft hieraan uitvoering. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevormd door:

Dhr. R. van der Laan (Bestuur / Bestuurslid)

Dhr. H. Reijnen (Bestuur / Bestuurslid)

**Kascommissie:**

De jaarrekening en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde leden.

De commissie bestaat uit:

Dhr. M. Koutstaal

Dhr. J. Vreugdenhil

**EXPLOITATIERESULTAAT**

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen.

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2025 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2025 per begrotingspost.

**RESERVES VAN DE VERENIGING VAN EIGENAREN**

Als onderdeel van het beleid van de Vereniging van Eigenaren worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud.

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering houdt de Vereniging van Eigenaren de volgende reserves aan:

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 34.781,85 | Reservefonds - Groot onderhoud (A) |
| 3.584,00  | Reservefonds - Algemeen (F)        |
| -----     |                                    |
| 38.365,85 |                                    |

Met vriendelijke groet,

VVE Commitment B.V.

Nadine Hardeman

## Jaarrekening

### VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

#### Balans

Activa / Bezittingen / Debet

|                                            | 2025<br>balans   | 2024<br>balans   |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Debiteuren                              | -264,90          | -851,82          |
| 2. Overlopende posten                      | 1.923,22         | 1.878,61         |
| 4. Liquide middelen                        | 42.361,51        | 35.621,93        |
| <b>TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet</b> | <b>44.019,83</b> | <b>36.648,72</b> |

Passiva / Schulden / Credit

|                                           | 2025<br>balans   | 2024<br>balans   |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6. Algemene reserve                       | 3.584,00         | 2.354,00         |
| 7. Onderhoudsreserve                      | 34.781,85        | 28.737,27        |
| 9. Crediteuren                            | 1.900,29         | 3.500,29         |
| 10. Overlopende posten                    | 1.320,00         | 1.330,00         |
| 11. Nog te bestemmen exploitatieresultaat | 2.433,69         | 727,16           |
| <b>TOTAAL Passiva / Schulden / Credit</b> | <b>44.019,83</b> | <b>36.648,72</b> |

## Jaarrekening

### VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

#### Resultatenrekening

##### Opbrengsten / Credit

|                         | 2025<br>Werkelijk | 2025<br>Begroting | 2024<br>Werkelijk |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 11. Ledenbijdrage       | 15.385,44         | 15.385,00         | 14.769,12         |
| 12. Overige ontvangsten | 424,98            | 400,00            | 411,27            |

---

|                                    |                  |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b> | <b>15.810,42</b> | <b>15.785,00</b> | <b>15.180,39</b> |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|

---

##### Kosten / Debet

|                               | 2025<br>Werkelijk | 2025<br>Begroting | 2024<br>Werkelijk |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 13. Dotatie onderhoudsreserve | 6.525,00          | 6.525,00          | 6.309,00          |
| 14. Onderhoudskosten          | 1.931,05          | 3.700,00          | 2.759,50          |
| 15. Verzekering               | 1.774,81          | 1.880,00          | 1.908,36          |
| 16. Verenigingskosten         | 3.145,87          | 3.480,00          | 3.290,37          |
| 17. Nutsvoorzieningen         | 0,00              | 200,00            | 186,00            |
| 19. Exploitatieresultaat      | 2.433,69          | 0,00              | 727,16            |

---

|                              |                  |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TOTAAL Kosten / Debet</b> | <b>15.810,42</b> | <b>15.785,00</b> | <b>15.180,39</b> |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|

---

## Jaarrekening

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

| <i>Toelichting op de Balans</i>                                        | <b>2025<br/>Werkelijk</b> | <b>2024<br/>Werkelijk</b> |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Debiteuren</b>                                                   |                           |                           |
| Achterstand                                                            | 249,92                    | 184,18                    |
| Voorstand                                                              | -514,82                   | -1.036,00                 |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>-264,90</b>            | <b>-851,82</b>            |
| <b>2. Overlopende posten</b>                                           |                           |                           |
| Vooruit betaalde bedragen (zie specificatie)                           | 1.811,69                  | 1.774,81                  |
| Nog te ontvangen bedragen (zie specificatie)                           | 111,53                    | 103,80                    |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>1.923,22</b>           | <b>1.878,61</b>           |
| <b>Specificatie: 2. Overlopende posten - Vooruit betaalde bedragen</b> | <b>Debet</b>              | <b>Credit</b>             |
| 01-01-2025 Beginsaldo                                                  | 1.774,81                  |                           |
| 01-01-2025 IF:N20942903 - Pakketpolis 2025                             |                           | 1.774,81                  |
| 28-11-2025 IF:N21636334 - Pakketpolis 2026                             | 1.811,69                  |                           |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>3.586,50</b>           | <b>1.774,81</b>           |
| <b>Specificatie: 2. Overlopende posten - Nog te ontvangen bedragen</b> | <b>Debet</b>              | <b>Credit</b>             |
| 01-01-2025 Beginsaldo                                                  | 103,80                    |                           |
| 03-01-2025 RENTE EN/OF KOSTEN CREDITRENTE 103,80C van 30.09.2024       |                           | 103,80                    |
| 31-12-2025 RENTE EN/OF KOSTEN CREDITRENTE 111,53C van 30.09.2025       | 111,53                    |                           |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>215,33</b>             | <b>103,80</b>             |
| <b>4. Liquide middelen</b>                                             |                           |                           |
| Bank spaarrekening                                                     | 35.601,23                 | 30.200,00                 |
| Bank RekeningCourant                                                   | 6.760,28                  | 5.421,93                  |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>42.361,51</b>          | <b>35.621,93</b>          |
| <b>6. Algemene reserve</b>                                             |                           |                           |
| Reservefonds - Algemeen (zie specificatie)                             | 3.584,00                  | 2.354,00                  |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>3.584,00</b>           | <b>2.354,00</b>           |
| <b>Specificatie: 6. Algemene reserve - Reservefonds - Algemeen</b>     | <b>Debet</b>              | <b>Credit</b>             |
| 01-01-2025 Beginsaldo                                                  |                           | 2.354,00                  |
| 16-09-2025 Correctieboekings                                           | 100,00                    |                           |
| 31-12-2025 Correctie reservering 2023 nog te betalen                   |                           | 1.330,00                  |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>100,00</b>             | <b>3.684,00</b>           |
| <b>7. Onderhoudsreserve</b>                                            |                           |                           |
| Reservefonds - Groot onderhoud (zie specificatie)                      | 34.781,85                 | 28.737,27                 |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>34.781,85</b>          | <b>28.737,27</b>          |

## Jaarrekening

### VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

| Toelichting op de Balans                                                   |  | 2025<br>Werkelijk | 2024<br>Werkelijk |
|----------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Specificatie: 7. Onderhoudsreserve - Reservefonds - Groot onderhoud</b> |  |                   |                   |
| 01-01-2025 Beginsaldo                                                      |  |                   | 28.737,27         |
| 31-05-2025 IF:2025-06-00006 - MJOP                                         |  | 1.207,58          |                   |
| 29-07-2025 Exploitatieresultaat 2024                                       |  |                   | 727,16            |
| Dotaties Reservefonds - Groot onderhoud                                    |  |                   | 6.525,00          |
| <b>Totaal</b>                                                              |  | <b>1.207,58</b>   | <b>35.989,43</b>  |
| <b>9. Crediteuren</b>                                                      |  |                   |                   |
| Crediteuren                                                                |  | 1.900,29          | 3.500,29          |
| <b>Totaal</b>                                                              |  | <b>1.900,29</b>   | <b>3.500,29</b>   |
| <b>10. Overlopende posten</b>                                              |  |                   |                   |
| Nog te betalen bedragen (zie specificatie)                                 |  | 1.320,00          | 1.330,00          |
| <b>Totaal</b>                                                              |  | <b>1.320,00</b>   | <b>1.330,00</b>   |
| <b>Specificatie: 10. Overlopende posten - Nog te betalen bedragen</b>      |  |                   |                   |
| 01-01-2025 Beginsaldo                                                      |  |                   | 1.330,00          |
| 31-12-2025 Correctie reservering 2023 nog te betalen                       |  | 1.330,00          |                   |
| 31-12-2025 Schoonmaak 2025                                                 |  |                   | 1.320,00          |
| <b>Totaal</b>                                                              |  | <b>1.330,00</b>   | <b>2.650,00</b>   |

## Jaarrekening

**VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen**

| <b>Toelichting op de Resultatenrekening</b>        | <b>2025<br/>Werkelijk</b> | <b>2025<br/>Begroting</b> | <b>2024<br/>Werkelijk</b> |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>11. Ledenbijdrage</b>                           |                           |                           |                           |
| Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen           | 12.950,64                 | 12.950,00                 | 12.153,12                 |
| Periodieke bijdrage eigenaars - gelijk             | 2.434,80                  | 2.435,00                  | 2.616,00                  |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>15.385,44</b>          | <b>15.385,00</b>          | <b>14.769,12</b>          |
| <b>12. Overige ontvangsten</b>                     |                           |                           |                           |
| Rente                                              | 424,98                    | 400,00                    | 411,27                    |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>424,98</b>             | <b>400,00</b>             | <b>411,27</b>             |
| <b>13. Dotatie onderhoudsreserve</b>               |                           |                           |                           |
| Dotatie reservefonds - Groot onderhoud             | 6.525,00                  | 6.525,00                  | 6.309,00                  |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>6.525,00</b>           | <b>6.525,00</b>           | <b>6.309,00</b>           |
| <b>14. Onderhoudskosten</b>                        |                           |                           |                           |
| Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud / Onvoorzien | 0,00                      | 1.000,00                  | 216,03                    |
| Dagelijks onderhoud - Dak & valbeveiliging         | 0,00                      | 600,00                    | 592,42                    |
| Dagelijks onderhoud - Schoonmaak                   | 1.320,00                  | 1.500,00                  | 1.406,55                  |
| Dagelijks onderhoud - Glasbewassing                | 611,05                    | 600,00                    | 544,50                    |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>1.931,05</b>           | <b>3.700,00</b>           | <b>2.759,50</b>           |
| <b>15. Verzekering</b>                             |                           |                           |                           |
| Verzekering - Pakketpolis                          | 1.284,21                  | 1.450,00                  | 1.239,53                  |
| Verzekering - Glas                                 | 132,99                    | 135,00                    | 127,02                    |
| Verzekering - WA                                   | 160,82                    | 170,00                    | 157,07                    |
| Verzekering - Bestuurdersaansprakelijkheid         | 196,79                    | 125,00                    | 118,54                    |
| Verzekering - Overig                               | 0,00                      | 0,00                      | 266,20                    |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>1.774,81</b>           | <b>1.880,00</b>           | <b>1.908,36</b>           |
| <b>16. Verenigingskosten</b>                       |                           |                           |                           |
| Verenigingskosten - Vergaderkosten                 | 92,60                     | 50,00                     | 31,00                     |
| Verenigingskosten - Administratie & Beheer         | 2.594,86                  | 2.900,00                  | 2.811,96                  |
| Verenigingskosten - Bankkosten                     | 343,63                    | 380,00                    | 359,91                    |
| Verenigingskosten - Overig                         | 114,78                    | 150,00                    | 87,50                     |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>3.145,87</b>           | <b>3.480,00</b>           | <b>3.290,37</b>           |
| <b>17. Nutsvoorzieningen</b>                       |                           |                           |                           |
| Nutsvoorzieningen - Elektra                        | 0,00                      | 200,00                    | 186,00                    |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>0,00</b>               | <b>200,00</b>             | <b>186,00</b>             |

## Jaarrekening

### VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

| <i>Toelichting op de Resultatenrekening</i> | <b>2025<br/>Werkelijk</b> | <b>2025<br/>Begroting</b> | <b>2024<br/>Werkelijk</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>19. Exploitatieresultaat</b>             |                           |                           |                           |
| Exploitatieresultaat                        | 0,00                      | 0,00                      | 727,16                    |
| Exploitatieresultaat - algemeen             | 2.062,93                  | 0,00                      | 0,00                      |
| Exploitatieresultaat - gelijk               | 370,76                    | 0,00                      | 0,00                      |
| <b>Totaal</b>                               | <b>2.433,69</b>           | <b>0,00</b>               | <b>727,16</b>             |

**Begroting 2026**

**VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen**



Lienden , 24 juli 2026

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te  
Wageningen, gevestigd te Wageningen  
Bankrekeningnummer NL29 ABNA 0497 6624 18  
(ABN-AMRO)

Behandeld door: Nadine Hardeman  
Bereikbaarheid: 085 4891680 / [nadine@commitmentvvebeheer.nl](mailto:nadine@commitmentvvebeheer.nl)  
Betreft: Begroting

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij treft u de begroting aan voor de vergadering van eigenaars van VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen. De belangrijkste zaken omtrent de begroting zetten we onderstaand voor u op een rij.

### **Vergadering van eigenaars**

Samen met uw VvE bestuur organiseren wij de vergadering. Het doel van de vergadering is besluiten te nemen over bijvoorbeeld (planmatig) onderhoud en de financiën van de VvE. Uw aanwezigheid (stem in de besluitvorming) is belangrijk.

### **Bestuur**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het (financiële) beleid van de VvE. De bevoegdheden van het bestuur zijn opgenomen in de splitsingsakte en binnen mandaten afgegeven in de ledenvergadering. Het bestuur is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09207327.

Het bestuur wordt in haar taken ondersteund door onze organisatie. De gegevens van uw bestuur kunt u vinden op het eigenaarsportaal.

### **Begroting**

De begroting geeft een overzicht van waar de VvE verwacht geld aan uit te geven. Bij het opstellen ervan zijn diverse belangen meegewogen, zoals een redelijke VvE-bijdrage (op korte en lange termijn), de uitgaven van het vorige boekjaar en een goede onderhoudsstaat van het gebouw. Op basis van de begroting wordt vervolgens de maandelijks te betalen VvE-bijdrage bepaald.

- een overzicht van de verwachte inkomsten en uitgaven van de VvE
- (indien nodig) een toelichting op de begrotingsposten
- de nieuwe VvE-bijdrage per adres (appartementenrecht)

### **VvE-bijdrage**

Na instemming van de vergadering met de begroting zal de gewijzigde VvE-bijdrage worden doorgevoerd. U wordt hierover door ons kantoor schriftelijk geïnformeerd.

### **Vragen**

In de ledenvergadering wordt de begroting toegelicht en er is voldoende gelegenheid om uw vragen te stellen.

Nadine Mauritz - Hardeman  
VvE-Beheerder

Ga voor meer informatie en de algemene voorwaarden naar [commitmentvvebeheer.nl](http://commitmentvvebeheer.nl)

## Begroting

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

| Kosten / Debet                     | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | Verschil        | 2025<br>Werkelijk |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| 13. Dotatie onderhoudsreserve      | 11.800,00                    | 6.525,00                  | 5.275,00        | 6.525,00          |
| 14. Onderhoudskosten               | 3.742,00                     | 3.700,00                  | 42,00           | 1.931,05          |
| 15. Verzekering                    | 1.957,00                     | 1.880,00                  | 77,00           | 1.774,81          |
| 16. Verenigingskosten              | 3.305,00                     | 3.480,00                  | -175,00         | 3.145,87          |
| 17. Nutsvoorzieningen              | 200,00                       | 200,00                    | 0,00            | 0,00              |
| Overige grootboekrekeningen        | 0,00                         | 0,00                      | 0,00            | 2.433,69          |
| <b>TOTAAL Kosten / Debet</b>       | <b>21.004,00</b>             | <b>15.785,00</b>          | <b>5.219,00</b> | <b>15.810,42</b>  |
| Opbrengsten / Credit               | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | Verschil        | 2025<br>Werkelijk |
| 11. Ledenbijdrage                  | 20.604,00                    | 15.385,00                 | 5.219,00        | 15.385,44         |
| 12. Overige ontvangsten            | 400,00                       | 400,00                    | 0,00            | 424,98            |
| <b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b> | <b>21.004,00</b>             | <b>15.785,00</b>          | <b>5.219,00</b> | <b>15.810,42</b>  |

## Begroting

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen  
Toelichting op de begroting

|                                                    | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | 2025<br>Werkelijk |
|----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>13. Dotatie onderhoudsreserve</b>               |                              |                           |                   |
| Dotatie reservefonds - Groot onderhoud             | 11.800,00                    | 6.525,00                  | 6.525,00          |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>11.800,00</b>             | <b>6.525,00</b>           | <b>6.525,00</b>   |
| <b>14. Onderhoudskosten</b>                        |                              |                           |                   |
| Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud / Onvoorzien | 1.000,00                     | 1.000,00                  | 0,00              |
| Dagelijks onderhoud - Dak & valbeveiliging         | 612,00                       | 600,00                    | 0,00              |
| Dagelijks onderhoud - Schoonmaak                   | 1.500,00                     | 1.500,00                  | 1.320,00          |
| Dagelijks onderhoud - Glasbewassing                | 630,00                       | 600,00                    | 611,05            |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>3.742,00</b>              | <b>3.700,00</b>           | <b>1.931,05</b>   |
| <b>15. Verzekering</b>                             |                              |                           |                   |
| Verzekering - Pakketpolis                          | 1.450,00                     | 1.450,00                  | 1.284,21          |
| Verzekering - Glas                                 | 137,00                       | 135,00                    | 132,99            |
| Verzekering - WA                                   | 167,00                       | 170,00                    | 160,82            |
| Verzekering - Bestuurdersaansprakelijkheid         | 203,00                       | 125,00                    | 196,79            |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>1.957,00</b>              | <b>1.880,00</b>           | <b>1.774,81</b>   |
| <b>16. Verenigingskosten</b>                       |                              |                           |                   |
| Verenigingskosten - Vergaderkosten                 | 95,00                        | 50,00                     | 92,60             |
| Verenigingskosten - Administratie & Beheer         | 2.700,00                     | 2.900,00                  | 2.594,86          |
| Verenigingskosten - Bankkosten                     | 360,00                       | 380,00                    | 343,63            |
| Verenigingskosten - Overig                         | 150,00                       | 150,00                    | 114,78            |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>3.305,00</b>              | <b>3.480,00</b>           | <b>3.145,87</b>   |
| <b>17. Nutsvoorzieningen</b>                       |                              |                           |                   |
| Nutsvoorzieningen - Elektra                        | 200,00                       | 200,00                    | 0,00              |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>200,00</b>                | <b>200,00</b>             | <b>0,00</b>       |
| <b>11. Ledenbijdrage</b>                           |                              |                           |                   |
| Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen           | 18.137,00                    | 12.950,00                 | 12.950,64         |
| Periodieke bijdrage eigenaars - gelijk             | 2.467,00                     | 2.435,00                  | 2.434,80          |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>20.604,00</b>             | <b>15.385,00</b>          | <b>15.385,44</b>  |
| <b>12. Overige ontvangsten</b>                     |                              |                           |                   |
| Rente                                              | 400,00                       | 400,00                    | 424,98            |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>400,00</b>                | <b>400,00</b>             | <b>424,98</b>     |

## Begroting

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen  
Verdeelsleutel Algemene kosten volgens breukdeel

| Kosten / Debet                     | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | Verschil        | 2025<br>Werkelijk |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| 13. Dotatie onderhoudsreserve      | 11.800,00                    | 6.525,00                  | 5.275,00        | 6.525,00          |
| 14. Onderhoudskosten               | 1.612,00                     | 1.600,00                  | 12,00           | 0,00              |
| 15. Verzekering                    | 1.820,00                     | 1.745,00                  | 75,00           | 1.641,82          |
| 16. Verenigingskosten              | 3.305,00                     | 3.480,00                  | -175,00         | 3.145,87          |
| Overige grootboekrekeningen        | 0,00                         | 0,00                      | 0,00            | 2.062,93          |
| <b>TOTAAL Kosten / Debet</b>       | <b>18.537,00</b>             | <b>13.350,00</b>          | <b>5.187,00</b> | <b>13.375,62</b>  |
| Opbrengsten / Credit               | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | Verschil        | 2025<br>Werkelijk |
| 11. Ledenbijdrage                  | 18.137,00                    | 12.950,00                 | 5.187,00        | 12.950,64         |
| 12. Overige ontvangsten            | 400,00                       | 400,00                    | 0,00            | 424,98            |
| <b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b> | <b>18.537,00</b>             | <b>13.350,00</b>          | <b>5.187,00</b> | <b>13.375,62</b>  |

## Begroting

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Toelichting op de begroting

Verdeelsleutel Algemene kosten volgens breukdeel

|                                                    | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | 2025<br>Werkelijk |
|----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>13. Dotatie onderhoudsreserve</b>               |                              |                           |                   |
| Dotatie reservefonds - Groot onderhoud             | 11.800,00                    | 6.525,00                  | 6.525,00          |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>11.800,00</b>             | <b>6.525,00</b>           | <b>6.525,00</b>   |
| <b>14. Onderhoudskosten</b>                        |                              |                           |                   |
| Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud / Onvoorzien | 1.000,00                     | 1.000,00                  | 0,00              |
| Dagelijks onderhoud - Dak & valbeveiliging         | 612,00                       | 600,00                    | 0,00              |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>1.612,00</b>              | <b>1.600,00</b>           | <b>0,00</b>       |
| <b>15. Verzekering</b>                             |                              |                           |                   |
| Verzekering - Pakketpolis                          | 1.450,00                     | 1.450,00                  | 1.284,21          |
| Verzekering - WA                                   | 167,00                       | 170,00                    | 160,82            |
| Verzekering - Bestuurdersaansprakelijkheid         | 203,00                       | 125,00                    | 196,79            |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>1.820,00</b>              | <b>1.745,00</b>           | <b>1.641,82</b>   |
| <b>16. Verenigingskosten</b>                       |                              |                           |                   |
| Verenigingskosten - Vergaderkosten                 | 95,00                        | 50,00                     | 92,60             |
| Verenigingskosten - Administratie & Beheer         | 2.700,00                     | 2.900,00                  | 2.594,86          |
| Verenigingskosten - Bankkosten                     | 360,00                       | 380,00                    | 343,63            |
| Verenigingskosten - Overig                         | 150,00                       | 150,00                    | 114,78            |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>3.305,00</b>              | <b>3.480,00</b>           | <b>3.145,87</b>   |
| <b>11. Ledenbijdrage</b>                           |                              |                           |                   |
| Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen           | 18.137,00                    | 12.950,00                 | 12.950,64         |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>18.137,00</b>             | <b>12.950,00</b>          | <b>12.950,64</b>  |
| <b>12. Overige ontvangsten</b>                     |                              |                           |                   |
| Rente                                              | 400,00                       | 400,00                    | 424,98            |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>400,00</b>                | <b>400,00</b>             | <b>424,98</b>     |

## Begroting

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen  
Verdeelsleutel Kosten woningen voor gelijke delen

| Kosten / Debet                     | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | Verschil     | 2025<br>Werkelijk |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------|
| 14. Onderhoudskosten               | 2.130,00                     | 2.100,00                  | 30,00        | 1.931,05          |
| 15. Verzekering                    | 137,00                       | 135,00                    | 2,00         | 132,99            |
| 17. Nutsvoorzieningen              | 200,00                       | 200,00                    | 0,00         | 0,00              |
| Overige grootboekrekeningen        | 0,00                         | 0,00                      | 0,00         | 370,76            |
| <b>TOTAAL Kosten / Debet</b>       | <b>2.467,00</b>              | <b>2.435,00</b>           | <b>32,00</b> | <b>2.434,80</b>   |
| Opbrengsten / Credit               | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | Verschil     | 2025<br>Werkelijk |
| 11. Ledenbijdrage                  | 2.467,00                     | 2.435,00                  | 32,00        | 2.434,80          |
| <b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b> | <b>2.467,00</b>              | <b>2.435,00</b>           | <b>32,00</b> | <b>2.434,80</b>   |

## Begroting

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen

Toelichting op de begroting

Verdeelsleutel Kosten woningen voor gelijke delen

|                                        | 2026<br>Begroting<br>2026 V2 | 2025<br>Begroting<br>2025 | 2025<br>Werkelijk |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>14. Onderhoudskosten</b>            |                              |                           |                   |
| Dagelijks onderhoud - Schoonmaak       | 1.500,00                     | 1.500,00                  | 1.320,00          |
| Dagelijks onderhoud - Glasbewassing    | 630,00                       | 600,00                    | 611,05            |
| <b>Totaal</b>                          | <b>2.130,00</b>              | <b>2.100,00</b>           | <b>1.931,05</b>   |
| <b>15. Verzekering</b>                 |                              |                           |                   |
| Verzekering - Glas                     | 137,00                       | 135,00                    | 132,99            |
| <b>Totaal</b>                          | <b>137,00</b>                | <b>135,00</b>             | <b>132,99</b>     |
| <b>17. Nutsvoorzieningen</b>           |                              |                           |                   |
| Nutsvoorzieningen - Elektra            | 200,00                       | 200,00                    | 0,00              |
| <b>Totaal</b>                          | <b>200,00</b>                | <b>200,00</b>             | <b>0,00</b>       |
| <b>11. Ledenbijdrage</b>               |                              |                           |                   |
| Periodieke bijdrage eigenaars - gelijk | 2.467,00                     | 2.435,00                  | 2.434,80          |
| <b>Totaal</b>                          | <b>2.467,00</b>              | <b>2.435,00</b>           | <b>2.434,80</b>   |

## Begroting

VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen  
 Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 V2 (termijnbijdrage per maand)

| Index | Adres               | Breuk | ALGEMEEN<br>-deel | GELIJK | VvE<br>bijdrage<br>2026 | Termijn<br>bijdrage<br>2026 | Termijn<br>bijdrage<br>2025 | Verschil |
|-------|---------------------|-------|-------------------|--------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|
| A-01  | Thorbeckestraat 408 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-02  | Thorbeckestraat 406 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-03  | Thorbeckestraat 398 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-04  | Thorbeckestraat 396 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-05  | Thorbeckestraat 404 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-06  | Thorbeckestraat 402 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-07  | Thorbeckestraat 394 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-08  | Thorbeckestraat 392 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-09  | Thorbeckestraat 400 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-10  | Thorbeckestraat 390 | 10    | 1.743,94          | 246,70 | 1.990,68                | 165,89                      | 124,06                      | 41,83    |
| A-11. | Thorbeckestraat     | 1     | 174,39            | 0,00   | 174,36                  | 14,53                       | 10,38                       | 4,15     |
| A-12. | Thorbeckestraat     | 1     | 174,39            | 0,00   | 174,36                  | 14,53                       | 10,38                       | 4,15     |
| A-13. | Thorbeckestraat     | 1     | 174,39            | 0,00   | 174,36                  | 14,53                       | 10,38                       | 4,15     |
| A-14. | Thorbeckestraat     | 1     | 174,39            | 0,00   | 174,36                  | 14,53                       | 10,38                       | 4,15     |

## Begroting

### VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 V2

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

| <i>Eigenaar</i>                                              | <i>Appartementsrecht</i>                        |               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Arissen Holding B.V.                                         | A-07 - Thorbeckestraat 394 (Woning met berging) | 165,89        |
|                                                              | A-11. - Thorbeckestraat (Garagebox)             | 14,53         |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>180,42</b> |
| De heer en mevrouw J.G. / D.M<br>Buitenhuis / Vliek          | A-06 - Thorbeckestraat 402 (Woning met berging) | 165,89        |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>165,89</b> |
| De heer E.J. van Dijk                                        | A-12. - Thorbeckestraat (Garagebox)             | 14,53         |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>14,53</b>  |
| De heer W. Engelen / Mevrouw J.<br>W.A. Engelen- van Akkeren | A-09 - Thorbeckestraat 400 (Woning)             | 165,89        |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>165,89</b> |
| J.W.R. Kelderman                                             | A-14. - Thorbeckestraat (Garagebox)             | 14,53         |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>14,53</b>  |
| De heer M. Koutstaal                                         | A-13. - Thorbeckestraat (Garagebox)             | 14,53         |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>14,53</b>  |
| De heer M.N. Szalko / Mevrouw A.<br>Kowalczyk                | A-05 - Thorbeckestraat 404 (Woning met berging) | 165,89        |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>165,89</b> |
| De heer R. van der Laan                                      | A-08 - Thorbeckestraat 392 (Woning met berging) | 165,89        |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>165,89</b> |
| De heer J.C. Oei                                             | A-04 - Thorbeckestraat 396 (Woning met berging) | 165,89        |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>165,89</b> |
| Mevrouw M. Weemstra / De heer<br>H. Reijnen                  | A-03 - Thorbeckestraat 398 (Woning met berging) | 165,89        |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>165,89</b> |
| De heer S.C.G. Rutjes                                        | A-02 - Thorbeckestraat 406 (Woning met berging) | 165,89        |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>165,89</b> |
| De heer J. Vreugdenhil                                       | A-10 - Thorbeckestraat 390 (Woning)             | 165,89        |
|                                                              | <b>Totaal</b>                                   | <b>165,89</b> |

## Begroting

**VvE Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, gevestigd te Wageningen**

**Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 V2**

---

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

| <i>Eigenaar</i>  | <i>Appartementsrecht</i>                        |                           |
|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| Mevrouw C. Zhang | A-01 - Thorbeckestraat 408 (Woning met berging) | 165,89                    |
|                  |                                                 | -----                     |
|                  |                                                 | Totaal 165,89             |
|                  |                                                 | =====                     |
|                  |                                                 | -----                     |
|                  |                                                 | Totaal begroting 1.717,02 |
|                  |                                                 | =====                     |

## Meerjarenonderhoudsplan

G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)

Thorbeckestraat 390-408

Wageningen



## Inhoudsopgave

- Inleiding
- Algemene Objectgegevens
- Elementenoverzicht
- Bevindingen
- Jaarplan - 2025
- Overzicht 10 - jarenplan (Gedetailleerd)
- Overzicht 10 - jarenplan (Hoofdgroepen)
- Kapitalisatie - 10 jaren

## MeerJarenOnderhoudsPlan

Het doel van een Meerjaren Onderhoudsplanung (MJOP) is inzicht te krijgen in de onderhoudskosten die noodzakelijk zijn om het pand de komende jaren in een goede staat van onderhoud te houden. Hierdoor kunnen financiële reserveringen plaatsvinden en is er de mogelijkheid het onderhoud af te stemmen op het gebruiker.

### A) Het MeerJarenOnderhoudsPlan

Tijdens de inspectie voor de MJOP worden de volgende kosten door middel van onderhoudsactiviteiten opgenomen:

- Achterstallig onderhoud (bevindingen) door het uitvoeren van een nulmeting wordt het direct noodzakelijke onderhoud bepaald;
- Planmatig onderhoud: hierin wordt het regulier onderhoud voor de komende jaren aangegeven om het pand in een goede staat van onderhoud te houden.

Van aangetroffen bevindingen / gebreken worden foto's gemaakt, welke in de rapportage zijn opgenomen. De werkplanung is opgesteld zodat u voor de komende periode weet welke activiteiten plaats zullen vinden. Hierdoor komt u nooit voor verrassingen te staan als het gaat om grote uitgaven. Op deze manier worden vervangingskosten die over bv. 14 jaar zal plaatsvinden, al meegenomen in de MJOP. Zo zal de reservering en de bijbehorende bijdrage per appartement juist bepaald kunnen worden.

Niet opgenomen in de MeerJarenOnderhoudsPlanning zijn de volgende kosten:

- Gebruiksonderhoud (binnenzijde van de appartementen en bergingen);
- Individuele verwarmings-, warm-water-, elektra- en gasinstallaties;
- Prive aangebrachte zaken als bijvoorbeeld: rolluiken, zonwering, vloerafwerking op de balkons, en airco's.
- Riolering buiten het gebouw;
- Mutatie- en klachtenonderhoud;
- Onderhoud wat voortkomt uit vandalisme;
- Correctief onderhoud (wat voortkomt uit verbeteringen): uitgangspunt is instandhouding van het bestaande.

### B) Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Om veiligheidsredenen worden besloten gedeeltes zoals een kruipruimte niet door de inspecteur betreden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeeltes van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeeltes daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeeltes niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd, een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen.

Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt. In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

### C) Raming van de kosten

De raming van herstellkosten en/of onderhoudskosten zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het pand terug te brengen tot een redelijke staat van onderhoud, c.q. deze staat van onderhoud de komende jaren te handhaven.

In deze kosten zijn specifieke kosten voor uitvoering/ projectmanagement niet opgenomen. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van het pand en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de kosten is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstellkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstellkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

### D) Actualisatie

Indien eenmalig een MJOP opgesteld is, is het belangrijk deze periodiek te actualiseren.

Verschuivingen in de planning kunnen plaatsvinden doordat bv.:

- Materialen onder invloed van lokale omstandigheden (bv. weer, calamiteiten) een kortere of juist langere levensduur blijken te hebben, hierdoor verschuiven bedragen in de MJOP;
- Door bv. calamiteiten bepaalde activiteiten nieuw in de planning voorkomen.

Regulier wordt een MJOP eens per 4 jaar geactualiseerd. Graag informeren wij u over de mogelijkheden van deze actualisatie.

### E) Technische staat

Beoordeling vindt plaats op basis van de NEN 2767 Conditie-meting van bouw- en installatiedelen.

Conditie-meting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van woningen en bouwdeelen. De conditie-meting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een woning of bouwdeel kan worden gemeten.

In de conditie-meting is een direct verband gelegd tussen de op een bouwdeel aan te treffen gebreken en de conditie van dat bouwdeel.

Deze conditie representeert zowel:

- 1) het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie (effect van de degradatie op de verschillende typen prestaties, waarbij de invloed op de veiligheid ernstiger is dan de invloed op esthetische prestaties)
- 2) als intensiteit (mate van degradatie: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium)
- 3) de omvang (welk deel van het beschouwde deel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie.

De drie gebrek kenmerken bepalen samen de technische conditie van het element of het bouwdeel. Deze conditie gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht.

### F) Veilige toegang tot dak

Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden op 2,5 meter of hoger op bijvoorbeeld een dak moeten er voorzieningen ten behoeve van valbeveiliging worden getroffen. Ook wanneer men niet boven de 2,5 meter werkzaam is op bijvoorbeeld platte daken maar waar wel risicofactoren aanwezig zijn is het noodzakelijk om voorzieningen voor valbeveiliging te treffen (Arbobesluit 3.16).

Slechts één medewerker mag, om zijn lijn te bevestigen, het dak onaangeliend betreden langs een gemarkeerde looproute of via een pad. Nadat deze persoon zichzelf heeft aangeliend dient hij een eventuele tweede medewerker te koppelen aan het ankerpunt zodat slechts één persoon het dak onaangeliend hoeft te betreden.

De veiligste manieren om een dak te betreden op volgorde van voorkeur:

- Via deur / permanente trap
- Kooiladder; begin op maximaal 2,5m hoogte. Wanneer het hoogteverschil meer dan 10m1 bedraagt dienen er "rustbordessen" te worden aangebracht (max 7,5 meter).
- Via raam
- Permanente gevelladder met middenrail
- Aanhaak- of geborgde ladder

Indien voornoemde niet mogelijk is kan het zijn dat het dak niet geïnspecteerd is / wordt en een aanname wordt gedaan.

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**  
**Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**
**Algemene Objectgegevens**
**Code**

Code G025-943

**Object**

Naam VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)

Aantal eenheden 14

Adres Thorbeckestraat 390-408

Postcode 6702 CH

Plaats Wageningen

Inspecteur E.M.G.Jansen

Inspectiedatum 28-5-2025

**Opdrachtgever**

Naam VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)

**Technisch**

Voorgevel locatie Zuid

Ligging van het object Woonwijk

Bouwjaar 1965

**Financieel**

Prijspeil 1-1-2025

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

**Overige**

Opmerkingen Voor deze VvE is een nieuw MJOP gemaakt. De gezamenlijk te onderhouden onderdelen zijn visueel opgenomen en benoemd in het elementen overzicht inclusief de hoeveelheden. Hoeveelheden zijn zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Ondanks onze zorgvuldigheid kan het voorkomen dat er kleine afwijkingen in zitten.

De bedragen dienen als leidraad voor de reservering groot onderhoud en zijn exclusief fee's en begeleidingskosten. De definitieve bedragen zijn afhankelijk van de wijze van uitvoering, de markt op het moment van aanbesteding en onvoorziene omstandigheden.

De gevel is vanaf de begane grond geïnspecteerd en vanaf één bouwlaag. Het dak was bereikbaar. Onderhoudsjaarcontracten worden niet opgenomen.

Posten die buiten de scope van 10 of 25 jaar vallen worden wel vermeld maar nog niet doorgerekend.

Het bouwjaar 1965 is bepaald aan de hand van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van het Kadaster.

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**  
**Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

### Algemene Objectgegevens

Weersgesteldheid

bewolkt 16 graden

## Elementenoverzicht

G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)

Thorbeckestraat 390-408  
6702 CH Wageningen

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

|                           |
|---------------------------|
| 1 = Uitstekende conditie  |
| 2 = Goed                  |
| 3 = Redelijk              |
| 4 = Matig                 |
| 5 = Slecht                |
| 6 = Zeer slecht           |
| 8 = Nader onderzoek nodig |
| 9 = Niet te inspecteren   |

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)  
Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code      | Element                                                                                  | Locatie           | Hvh Ehd   | Conditie |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------|
| <b>16</b> | <b>Funderingsconstructies</b>                                                            |                   |           |          |
| 1610      | Fundering<br><i>NIET INSPECTEERBAAR. Conditie fundering daardoor niet te bepalen =9.</i> | Algemeen          | 1,00 pst  | 9        |
| <b>21</b> | <b>Buitenwanden</b>                                                                      |                   |           |          |
| 2110      | Gevelconstructie metselwerk                                                              | Buitengevel       | 379,00 m2 | 3        |
| <b>22</b> | <b>Binnenwanden</b>                                                                      |                   |           |          |
| 2221      | Binnenwanden metselwerk                                                                  | Algemeen          | 1,00 pst  | 2        |
| <b>23</b> | <b>Vloeren</b>                                                                           |                   |           |          |
| 2321      | Betonvloer onafgewerkt bergingen                                                         | Algemene ruimte   | 1,00 pst  | 2        |
| 2322      | Balkonconstructie beton                                                                  | Buitenzijde       | 49,00 m2  | 2        |
| <b>24</b> | <b>Trappen en hellingen</b>                                                              |                   |           |          |
| 2410      | Binnentrappen beton                                                                      | Algemene ruimte   | 4,00 st   | 2        |
| 2431      | Ladder aluminium                                                                         | Algemene ruimte   | 1,00 st   | 2        |
| <b>27</b> | <b>Daken</b>                                                                             |                   |           |          |
| 2716      | Boeiboord-beton                                                                          | Dak               | 86,00 m1  | 2        |
| <b>31</b> | <b>Buitenwandopeningen</b>                                                               |                   |           |          |
| 3120      | Betonband/latei                                                                          | Buitengevel       | 65,10 m1  | 2        |
| 3120      | Raamdorpel gres/ijzerklinker                                                             | Buitengevel       | 111,70 m1 | 2        |
| 3120      | Kozijn buiten hout                                                                       | Buitengevel       | 46,40 m2  | 2        |
| 3120      | Kozijn buiten kunststof 2011                                                             | Achtergevel       | 66,60 m2  | 2        |
| 3120      | Kozijn buiten kunststof 2020                                                             | Voor- achtergevel | 130,90 m2 | 2        |
| 3120      | Kozijn buiten kunststof 2003                                                             | Voorgevel         | 97,10 m2  | 2        |
| 3131      | Entree deur hout                                                                         | Buitengevel       | 2,00 st   | 2        |
| 3131      | Bergingsdeur hardhout                                                                    | Buitengevel       | 2,00 st   | 2        |
| 3131      | Buitendeur kunststof 2011                                                                | Achtergevel       | 16,00 st  | 2        |
| 3131      | Buitendeur kunststof 2003                                                                | Voorgevel         | 20,00 st  | 2        |
| 3131      | Kanteldeur metaal                                                                        | Buitengevel       | 4,00 st   | 2        |

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)  
Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code      | Element                                        | Locatie         | Hvh Ehd   | Conditie |
|-----------|------------------------------------------------|-----------------|-----------|----------|
| <b>32</b> | <b>Binnenwandopeningen</b>                     |                 |           |          |
| 3230      | Kozijnen hout                                  | Algemene ruimte | 45,40 m2  | 2        |
| 3230      | Deurdranger standaard                          | Algemene ruimte | 6,00 st   | 2        |
| 3231      | Bergingsdeur hout                              | Algemene ruimte | 10,00 st  | 2        |
| 3231      | Binnendeur hout                                | Algemene ruimte | 4,00 st   | 2        |
| 3231      | Binnendeur woning entree                       | Algemene ruimte | 10,00 st  | 2        |
| <b>34</b> | <b>Balustrades en leuningen</b>                |                 |           |          |
| 3411      | Binnentraphek metaal                           | Algemene ruimte | 25,80 m1  | 2        |
| 3421      | Binnentrapleuning metaal                       | Algemene ruimte | 17,20 m1  | 2        |
| 3422      | Handregel / leuning buiten staal               | Balkon          | 41,20 m1  | 2        |
| <b>37</b> | <b>Dakopeningen</b>                            |                 |           |          |
| 3720      | Dakluik                                        | Dak             | 1,00 st   | 2        |
| <b>41</b> | <b>Buitenwandafwerkingen</b>                   |                 |           |          |
| 4111      | Gevelafwerking voegwerk platvol                | Buitengevel     | 379,00 m2 | 2        |
| <b>43</b> | <b>Vloerafwerkingen</b>                        |                 |           |          |
| 4322      | Vloerafwerking tegels                          | Algemene ruimte | 53,20 m2  | 2        |
| <b>46</b> | <b>Schilderwerk</b>                            |                 |           |          |
| 4621      | Buitenschilderwerk boeiboord                   | Dak             | 86,00 m1  | 2        |
| 4621      | Buitenschilderwerk deur hout dekkend           | Buitengevel     | 4,00 st   | 2        |
| 4621      | Binnenschilderwerk leuning                     | Algemene ruimte | 17,20 m1  | 2        |
| 4621      | Buitenschilderwerk handregel / leuning         | Balkon          | 41,20 m1  | 2        |
| 4621      | Buitenschilderwerk garagedeur staal            | Buitengevel     | 4,00 st   | 2        |
| 4622      | Binnenschilderwerk deur + kozijn hout dekkend  | Algemene ruimte | 24,00 st  | 3        |
| 4622      | Binnenschilderwerk metselwerk                  | Algemene ruimte | 207,90 m2 | 2        |
| 4628      | Buitenschilderwerk betonlateien                | Buitengevel     | 65,10 m1  | 3        |
| 4631      | Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend | Buitengevel     | 46,40 m2  | 2        |

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)  
Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code      | Element                                                                                           | Locatie           | Hvh Ehd   | Conditie |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------|
| 4634      | Binnenschilderwerk hek metaal                                                                     | Algemene ruimte   | 25,80 m2  | 2        |
| 4645      | Buitenschilderwerk betonconstructie plafond                                                       | Balkon            | 55,90 m2  | 2        |
| <b>47</b> | <b>Dakafwerkingen</b>                                                                             |                   |           |          |
| 4710      | Valbeveiliging ankerpunten                                                                        | Dak               | 7,00 st   | 2        |
| 4711      | Dakbedekking                                                                                      | Dak               | 378,00 m2 | 2        |
| 4711      | Dakrandafwerking zetwerk                                                                          | Dak               | 86,00 m1  | 2        |
| <b>51</b> | <b>Warmteopwekking</b>                                                                            |                   |           |          |
| 5114      | Loodslab/loket schoorsteen                                                                        | Dak               | 18,00 m1  | 2        |
| 5124      | RGA<br><i>kosten zijn privé, niet begroot in deze MJOP</i>                                        | Algemeen          | 10,00 won | 9        |
| 5124      | Schoorsteen metselwerk                                                                            | Dak               | 4,00 st   | 2        |
| 5124      | Schoorsteen afdekplaat beton                                                                      | Dak               | 4,00 st   | 2        |
| <b>52</b> | <b>Afvoeren</b>                                                                                   |                   |           |          |
| 5211      | Hemelwaterafvoer pvc                                                                              | Buitengevel       | 48,60 m1  | 2        |
| 5211      | Balkon doorvoer vervangen                                                                         | Balkon            | 16,00 st  | 2        |
| 5240      | Binnenriolering standleiding<br><i>NIET INSPECTEERBAAR. Conditie daardoor niet te bepalen =9.</i> | Algemeen          | 10,00 app | 9        |
| <b>61</b> | <b>Centrale elektrotechnische voorzieningen</b>                                                   |                   |           |          |
| 6111      | Groepenkast                                                                                       | Technische ruimte | 1,00 st   | 9        |
| <b>63</b> | <b>Verlichting</b>                                                                                |                   |           |          |
| 6311      | Elektra armaturen binnenlamp berging                                                              | Algemene ruimte   | 6,00 st   | 3        |
| 6311      | Elektra armaturen binnenlamp                                                                      | Algemene ruimte   | 8,00 st   | 2        |
| 6311      | Elektra armaturen buitenlamp                                                                      | Buitenzijde       | 4,00 st   | 2        |
| <b>64</b> | <b>Communicatie</b>                                                                               |                   |           |          |
| 6411      | Deuropener                                                                                        | Entree            | 2,00 st   | 3        |
| 6422      | Deurmeldinstallatie                                                                               | Entree            | 10,00 st  | 3        |

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**  
**Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code      | Element                             | Locatie  | Hvh Ehd  | Conditie |
|-----------|-------------------------------------|----------|----------|----------|
| <b>65</b> | <b>Beveiliging</b>                  |          |          |          |
| 6513      | Brandwerende doorvoeren             | Algemeen | 1,00 pst | 8        |
| <b>81</b> | <b>Losse verkeersinventarisatie</b> |          |          |          |
| 8111      | Postkasten                          | Entree   | 10,00 st | 3        |
| <b>99</b> | <b>Algemeen</b>                     |          |          |          |
| 9999      | Herinspectie Keurhuis Nederland     | Algemeen | 1,00 pst | 0        |

## Bevindingen

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**

**Thorbeckestraat 390-408  
6702 CH Wageningen**

### Toelichting:

|                       |                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Element:              | Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn. |
| Bevinding:            | Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.                                  |
| Locatie:              | De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.                                                  |
| Handeling/activiteit: | Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.    |
| Hoeveelheid/eenheid:  | Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.                              |
| Prijs per eenheid:    | De gehanteerde prijs per eenheid.                                                                   |
| Totaal:               | Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.      |

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 29-5-2025

Het kan voorkomen dat bij de bevindingen geen bedrag staat genoemd voor herstel, deze kosten zijn dan opgenomen in het planmatig onderhoud hierdoor worden ze financieel begroot.

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**  
**Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

## RUWBOUW

### 21 Buitenwanden

#### 2110 Gevelconstructie metselwerk

Buitengevel (linkerzijde)

Vocht, optrekkend

1 Op korte termijn

|             |      |          |         |
|-------------|------|----------|---------|
| Activiteit: | 2025 | Hvh      | Totaal  |
| Onderzoek   |      | 1,00 pst | € 2.420 |

Uitvoeren specialistisch onderzoek, mogelijke oorzaken kunnen zijn een vervuilde (volle) spouw en geen ventilatie. De prijs is een stelpost voor onderzoek en herstel.



## AFWERKINGEN

### 46 Schilderwerk

#### 4622 Binnenschilderwerk deur + kozijn hout dekkend

Algemene ruimte

Beschadiging

1 Op korte termijn

|                                               |      |          |         |
|-----------------------------------------------|------|----------|---------|
| Activiteit:                                   | 2025 | Hvh      | Totaal  |
| Groot schilderwerk deur + kozijn hout dekkend |      | 12,00 st | € 2.022 |



#### 4628 Buitenschilderwerk betonlateien

Buitengevel

Afbladderen

2 Op middellange termijn

|                                 |      |          |  |
|---------------------------------|------|----------|--|
| Activiteit:                     | 2028 | Hvh      |  |
| Groot schilderwerk betonlateien |      | 1,00 pst |  |

Kosten meegenomen in planmatig onderhoud



Totaal object

€ 4.442

## Jaarplan 2025

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**

**Thorbeckestraat 390-408  
6702 CH Wageningen**

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

: De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2026).

Printdatum: 29-5-2025

Regels welke beginnen met een oranje blokje verwijzen naar een gebrek wat terug te vinden is in de bevindingenlijst. Het kan zijn dat er geen bedrag voor herstel staat vermeld, als dat zo is staat herstel cq. vervanging planmatig begroot.

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**  
**Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code          | Element/Locatie                                                     | Handeling - Gebrek                                               | Hvh Ehd  | 2025    |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| <b>21</b>     | <b>Buitenwanden</b>                                                 |                                                                  |          |         |
| ■ 2110        | Gevelconstructie metselwerk<br>Buitengevel                          | Onderzoek<br>Vocht, optrekkend                                   | 1,00 pst | € 2.420 |
| <b>46</b>     | <b>Schilderwerk</b>                                                 |                                                                  |          |         |
| ■ 4622        | Binnenschilderwerk deur + kozijn hout<br>dekkend<br>Algemene ruimte | Groot schilderwerk deur + kozijn hout<br>dekkend<br>Beschadiging | 12,00 st | € 2.022 |
| <b>52</b>     | <b>Afvoeren</b>                                                     |                                                                  |          |         |
| 5240          | Binnenriolering standleiding<br>Algemeen                            | Inspectie standleiding                                           | 1,00 pst | € 1.600 |
| Totaal object |                                                                     |                                                                  |          | € 6.042 |

## Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**

**Thorbeckestraat 390-408  
6702 CH Wageningen**

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Totaal: De kosten van de handeling in het betreffende jaar..

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2026).

Printdatum: 29-5-2025

Regels welke beginnen met een orange blokje verwijzen naar een gebrek wat terug te vinden is in de bevindingenlijst. Het kan zijn dat er geen bedrag voor herstel staat vermeld, als dat zo is staat herstel cq. vervanging planmatig begroot.

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**  
**Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code/Element/Handeling        | Locatie Element/Gebrek                       | Hvh               | Ehd    | Stj | Cy      | 2025    | 2026    | 2027 | 2028    | 2029 | 2030 | 2031 | 2032     | 2033 | 2034    | Totaal   |
|-------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|--------|-----|---------|---------|---------|------|---------|------|------|------|----------|------|---------|----------|
| <b>21 Buitenwanden</b>        |                                              |                   |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
| 2110                          | Gevelconstructie metselwerk                  | Buitengevel       |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
| ■                             | Onderzoek                                    | Vocht, optrekkend | 1,00   | pst | 2025    | € 2.420 |         |      |         |      |      |      |          |      |         | € 2.420  |
|                               | Hydrofoberen / impregneren metselwerk        |                   | 379,00 | m2  | 2032 12 |         |         |      |         |      |      |      | € 10.651 |      |         | € 10.651 |
|                               |                                              |                   |        |     |         | € 2.420 | € 0     | € 0  | € 0     | € 0  | € 0  | € 0  | € 10.651 | € 0  | € 0     | € 13.071 |
| <b>31 Buitenwandopeningen</b> |                                              |                   |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
| 3120                          | Kozijn buiten kunststof 2020                 | Voor- achtergevel |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
|                               | Reinigen en conserveren kozijn kunststof     |                   | 130,90 | m2  | 2026 6  |         | € 2.743 |      |         |      |      |      | € 3.089  |      |         | € 5.833  |
| 3120                          | Kozijn buiten kunststof 2003                 | Voorgevel         |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
|                               | Reinigen en conserveren kozijn kunststof     |                   | 97,10  | m2  | 2026 6  |         | € 2.035 |      |         |      |      |      | € 2.292  |      |         | € 4.327  |
| 3120                          | Kozijn buiten kunststof 2011                 | Achtergevel       |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
|                               | Reinigen en conserveren kozijn kunststof     |                   | 66,60  | m2  | 2026 9  |         | € 1.396 |      |         |      |      |      |          |      |         | € 1.396  |
|                               |                                              |                   |        |     |         | € 0     | € 6.174 | € 0  | € 0     | € 0  | € 0  | € 0  | € 5.381  | € 0  | € 0     | € 11.555 |
| <b>32 Binnenwandopeningen</b> |                                              |                   |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
| 3230                          | Deurdranger standaard                        | Algemene ruimte   |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
|                               | Vervangen deurdranger binnendeur (gefaseerd) |                   | 2,00   | st  | 2028 6  |         |         |      | € 728   |      |      |      |          |      | € 820   | € 1.547  |
|                               |                                              |                   |        |     |         | € 0     | € 0     | € 0  | € 728   | € 0  | € 0  | € 0  | € 0      | € 0  | € 820   | € 1.547  |
| <b>46 Schilderwerk</b>        |                                              |                   |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
| 4621                          | Buitenschilderwerk boeiboord                 | Dak               |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
|                               | Groot schilderwerk boeiboord                 |                   | 86,00  | m1  | 2028 12 |         |         |      | € 4.328 |      |      |      |          |      |         | € 4.328  |
| 4621                          | Buitenschilderwerk handregel / leuning       | Balkon            |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |
|                               | Groot schilderwerk handregel / leuning       |                   | 41,20  | m1  | 2028 6  |         |         |      | € 1.001 |      |      |      |          |      | € 1.128 | € 2.129  |
| 4621                          | Buitenschilderwerk deur hout dekkend         | Buitengevel       |        |     |         |         |         |      |         |      |      |      |          |      |         |          |

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)  
Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code/Element/Handeling | Locatie Element/Gebrek                         | Hvh             | Ehd    | Stj  | Cy   | 2025    | 2026    | 2027 | 2028     | 2029 | 2030 | 2031     | 2032 | 2033 | 2034    | Totaal   |
|------------------------|------------------------------------------------|-----------------|--------|------|------|---------|---------|------|----------|------|------|----------|------|------|---------|----------|
|                        | Groot schilderwerk deur hout dekkend           | 4,00            | st     | 2028 | 6    |         |         |      | € 477    |      |      |          |      |      | € 537   | € 1.013  |
| 4621                   | Buitenschilderwerk garagedeur staal            | Buitengevel     |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
|                        | Groot schilderwerk garagedeur staal            |                 | 24,00  | m2   | 2028 | 6       |         |      | € 1.356  |      |      |          |      |      | € 1.527 | € 2.883  |
| 4621                   | Binnenschilderwerk leuning                     | Algemene ruimte |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
|                        | Groot schilderwerk leuning                     |                 | 17,20  | m1   | 2031 | 12      |         |      |          |      |      | € 371    |      |      |         | € 371    |
| 4622                   | Binnenschilderwerk deur + kozijn hout dekkend  | Algemene ruimte |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
| ■                      | Groot schilderwerk deur + kozijn hout dekkend  | Beschadiging    | 12,00  | st   | 2025 |         | € 2.022 |      |          |      |      |          |      |      |         | € 2.022  |
|                        | Groot schilderwerk deur + kozijn hout dekkend  |                 | 24,00  | st   | 2031 | 12      |         |      |          |      |      | € 4.102  |      |      |         | € 4.102  |
| 4622                   | Binnenschilderwerk metselwerk                  | Algemene ruimte |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
|                        | Groot schilderwerk metselwerk                  |                 | 207,90 | m2   | 2031 | 12      |         |      |          |      |      | € 11.216 |      |      |         | € 11.216 |
| 4628                   | Buitenschilderwerk betonlateien                | Buitengevel     |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
| ■                      | Groot schilderwerk betonlateien                | Afbladderend    | 1,00   | pst  | 2028 |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         | € 0      |
|                        | Groot schilderwerk betonlateien                |                 | 65,10  | m1   | 2028 | 12      |         |      | € 2.759  |      |      |          |      |      |         | € 2.759  |
| 4631                   | Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend | Buitengevel     |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
|                        | Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend |                 | 46,40  | m2   | 2028 | 6       |         |      | € 3.105  |      |      |          |      |      | € 3.497 | € 6.602  |
| 4634                   | Binnenschilderwerk hek metaal                  | Algemene ruimte |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
|                        | Groot schilderwerk hek staal                   |                 | 25,80  | m2   | 2031 | 12      |         |      |          |      |      | € 1.353  |      |      |         | € 1.353  |
| 4645                   | Buitenschilderwerk betonconstructie plafond    | Balkon          |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
|                        | Groot schilderwerk betonconstructie plafond    |                 | 55,90  | m2   | 2028 | 12      |         |      | € 2.369  |      |      |          |      |      |         | € 2.369  |
|                        |                                                |                 |        |      |      | € 2.022 | € 0     | € 0  | € 15.395 | € 0  | € 0  | € 17.042 | € 0  | € 0  | € 6.688 | € 41.147 |
| <b>52 Afvoeren</b>     |                                                |                 |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
| 5240                   | Binnenriolering standleiding                   | Algemeen        |        |      |      |         |         |      |          |      |      |          |      |      |         |          |
|                        | Inspectie standleiding                         |                 | 1,00   | pst  | 2025 | 10      | € 1.600 |      |          |      |      |          |      |      |         | € 1.600  |
|                        |                                                |                 |        |      |      | € 1.600 | € 0     | € 0  | € 0      | € 0  | € 0  | € 0      | € 0  | € 0  | € 0     | € 1.600  |

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)  
Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code/Element/Handeling                 | Locatie Element/Gebrek                                                 | Hvh             | Ehd   | Stj | Cy   | 2025 | 2026 | 2027 | 2028    | 2029 | 2030    | 2031 | 2032 | 2033    | 2034    | Totaal  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|-----|------|------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|---------|---------|
| <b>63 Verlichting</b>                  |                                                                        |                 |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
| 6311                                   | Elektra armaturen binnenlamp berging                                   | Algemene ruimte |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
|                                        | Vervangen armaturen binnenlamp                                         |                 | 6,00  | st  | 2028 | 20   |      |      | € 1.311 |      |         |      |      |         |         | € 1.311 |
| 6311                                   | Elektra armaturen buitenlamp                                           | Buitenzijde     |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
|                                        | Vervangen armaturen buitenlamp                                         |                 | 4,00  | st  | 2028 | 20   |      |      | € 962   |      |         |      |      |         |         | € 962   |
|                                        |                                                                        |                 |       |     |      | € 0  | € 0  | € 0  | € 2.272 | € 0  | € 0     | € 0  | € 0  | € 0     | € 0     | € 2.272 |
| <b>64 Communicatie</b>                 |                                                                        |                 |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
| 6411                                   | Deuropener                                                             | Entree          |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
|                                        | Vervangen deuropener                                                   |                 | 2,00  | st  | 2028 | 15   |      |      | € 1.234 |      |         |      |      |         |         | € 1.234 |
| 6422                                   | Deurmeldinstallatie                                                    | Entree          |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
|                                        | Vervangen deurmeldinstallatie                                          |                 | 10,00 | st  | 2028 | 15   |      |      | € 5.545 |      |         |      |      |         |         | € 5.545 |
|                                        |                                                                        |                 |       |     |      | € 0  | € 0  | € 0  | € 6.779 | € 0  | € 0     | € 0  | € 0  | € 0     | € 0     | € 6.779 |
| <b>65 Beveiliging</b>                  |                                                                        |                 |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
| 6513                                   | Brandwerende doorvoeren                                                | Algemeen        |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
|                                        | Controle doorvoeren brandwerende scheidingen gemeenschappelijk ruimtes |                 | 1,00  | pst | 2030 | 20   |      |      |         |      | € 1.626 |      |      |         |         | € 1.626 |
|                                        |                                                                        |                 |       |     |      | € 0  | € 0  | € 0  | € 0     | € 0  | € 1.626 | € 0  | € 0  | € 0     | € 0     | € 1.626 |
| <b>81 Losse verkeersinventarisatie</b> |                                                                        |                 |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
| 8111                                   | Postkasten                                                             | Entree          |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
|                                        | Vervangen postkasten                                                   |                 | 10,00 | st  | 2034 | 18   |      |      |         |      |         |      |      |         | € 2.317 | € 2.317 |
|                                        |                                                                        |                 |       |     |      | € 0  | € 0  | € 0  | € 0     | € 0  | € 0     | € 0  | € 0  | € 0     | € 2.317 | € 2.317 |
| <b>99 Algemeen</b>                     |                                                                        |                 |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
| 9999                                   | Herinspectie Keurhuis Nederland                                        | Algemeen        |       |     |      |      |      |      |         |      |         |      |      |         |         |         |
|                                        | Up date MJOP ( prijs op aanvraag )                                     |                 | 1,00  | pst | 2029 | 4    |      |      | € 1.310 |      |         |      |      | € 1.418 |         | € 2.727 |

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**  
**Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code/Element/Handeling | Locatie Element/Gebrek | Hvh | Ehd | Stj | Cy | 2025    | 2026    | 2027 | 2028     | 2029    | 2030    | 2031     | 2032     | 2033    | 2034    | Totaal   |
|------------------------|------------------------|-----|-----|-----|----|---------|---------|------|----------|---------|---------|----------|----------|---------|---------|----------|
|                        |                        |     |     |     |    | € 0     | € 0     | € 0  | € 0      | € 1.310 | € 0     | € 0      | € 0      | € 1.418 | € 0     | € 2.727  |
| Totaal object          |                        |     |     |     |    | € 6.042 | € 6.174 | € 0  | € 25.174 | € 1.310 | € 1.626 | € 17.042 | € 16.032 | € 1.418 | € 9.824 | € 84.641 |

## Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**

**Thorbeckestraat 390-408  
6702 CH Wageningen**

### Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2026).

Printdatum: 29-5-2025

Regels welke beginnen met een orange blokje verwijzen naar een gebrek wat terug te vinden is in de bevindingenlijst. Het kan zijn dat er geen bedrag voor herstel staat vermeld, als dat zo is staat herstel cq. vervanging planmatig begroot.

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**  
**Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Code          | Hoofdgroep                   | 2025    | 2026    | 2027 | 2028     | 2029    | 2030    | 2031     | 2032     | 2033    | 2034    | Totaal   |
|---------------|------------------------------|---------|---------|------|----------|---------|---------|----------|----------|---------|---------|----------|
| 21            | Buitenwanden                 | € 2.420 |         |      |          |         |         |          | € 10.651 |         |         | € 13.071 |
| 31            | Buitenwandopeningen          |         | € 6.174 |      |          |         |         |          | € 5.381  |         |         | € 11.555 |
| 32            | Binnenwandopeningen          |         |         |      | € 728    |         |         |          |          |         | € 820   | € 1.547  |
| 46            | Schilderwerk                 | € 2.022 |         |      | € 15.395 |         |         | € 17.042 |          |         | € 6.688 | € 41.147 |
| 52            | Afvoeren                     | € 1.600 |         |      |          |         |         |          |          |         |         | € 1.600  |
| 63            | Verlichting                  |         |         |      | € 2.272  |         |         |          |          |         |         | € 2.272  |
| 64            | Communicatie                 |         |         |      | € 6.779  |         |         |          |          |         |         | € 6.779  |
| 65            | Beveiliging                  |         |         |      |          |         | € 1.626 |          |          |         |         | € 1.626  |
| 81            | Losse verkeersinventarisatie |         |         |      |          |         |         |          |          |         | € 2.317 | € 2.317  |
| 99            | Algemeen                     |         |         |      |          | € 1.310 |         |          |          | € 1.418 |         | € 2.727  |
| Totaal object |                              | € 6.042 | € 6.174 | € 0  | € 25.174 | € 1.310 | € 1.626 | € 17.042 | € 16.032 | € 1.418 | € 9.824 | € 84.641 |

## Kapitalisatie 10 - Jaren

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)**

**Thorbeckestraat 390-408  
6702 CH Wageningen**

### Toelichting:

Onkosten: De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.

Reservering: De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.

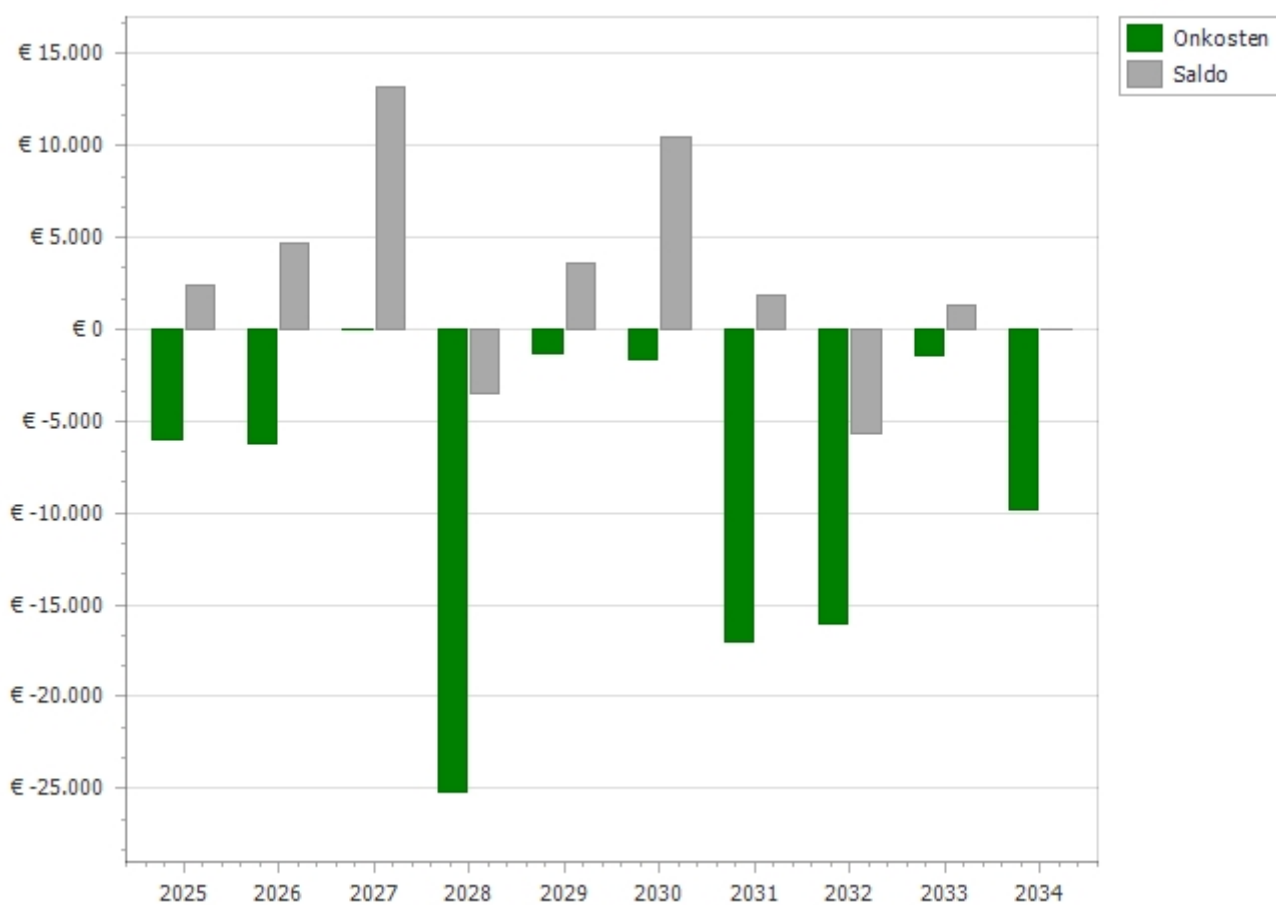
Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.  
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2026).

Printdatum: 29-5-2025

**G025-943 • VvE Thorbeckestraat 390-408 (even)  
Thorbeckestraat 390-408 • Wageningen**

| Jaar | Onkosten  | Reservering | Saldo    | Index (%) |
|------|-----------|-------------|----------|-----------|
| 2025 | € -6.042  | € 8.464     | € 2.422  | 100,00%   |
| 2026 | € -6.174  | € 8.464     | € 4.713  | 102,00%   |
| 2027 | € 0       | € 8.464     | € 13.177 | 104,04%   |
| 2028 | € -25.174 | € 8.464     | € -3.533 | 106,12%   |
| 2029 | € -1.310  | € 8.464     | € 3.622  | 108,24%   |
| 2030 | € -1.626  | € 8.464     | € 10.460 | 110,40%   |
| 2031 | € -17.042 | € 8.464     | € 1.882  | 112,61%   |
| 2032 | € -16.032 | € 8.464     | € -5.686 | 114,86%   |
| 2033 | € -1.418  | € 8.464     | € 1.360  | 117,16%   |
| 2034 | € -9.824  | € 8.464     | € 0      | 119,50%   |
|      | € -84.641 | € 84.641    |          |           |



**HUISHOUDELIJK REGLEMENT**  
**Thorbeckestraat 274 tot en met 408 te WAGENINGEN**

**Artikel 1.**

De eigenaar respectievelijk gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels en ruiten toe te staan .

**Artikel 2.**

Ter voorkoming van bevuilding van gevels, vensterruiten e.d., mag geen eten worden toegeworpen aan vogels. Het is verboden afval e.d. over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen, kleden, lopers, bezems e.d. buiten balkon schoon maken; druipend wasgoed te hangen aan de balkons.

**Artikel 3.**

- a. De eigenaren respectievelijk gebruikers moeten gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten zo zindelijk mogelijk worden gehouden.
- b. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken etc. mogen niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponeerd.

**Artikel 4.**

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de administrateur:

- a. in de gemeenschappelijke ruimten rijwielen ( met of zonder hulpmotor), motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Mochten niettemin rijwielen e.d. worden aangetroffen, dan zullen deze worden verwijderd in opdracht van de administrateur;
- b. in de flats motoren, werktuigen, gereedschappen en goederen, welke door geluid, trillingen of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan;
- c. wasgoed te drogen aan de straatzijde van de woningen;
- d. reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en armaturen van de trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten

**Artikel 5.**

De eigenaar respectievelijk de gebruiker is, tenzij hij daartoe van de administrateur schriftelijk toestemming heeft verkregen, niet bevoegd;

- a. op een van buitenaf zichtbare plaats in de woning reclame van welke aard dan ook, voor zichzelf of derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- b. in de flat dieren te houden, die de omwonende overlast kunnen veroorzaken;
- c. kasten, hokken, e.d. op de balkons te plaatsen;
- d. Een zonneschermbord en/of windschermbord aan te brengen. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent constructie, kleur, het aanbrengen en de wijze van onderhoud verbonden worden;
- e. Een antenne te plaatsen of te doen plaatsen.

**Artikel 6.**

De naamplaatjes bij de brievenbussen moeten van een door de administrateur voor te schrijven uniform model zijn.

**Artikel 7.**

De appartementen zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woning.

Voor het aanbrengen van reclame, letters, naamsaanduidingen in welke vorm dan ook, is de toestemming van de administrateur nodig. De administrateur kan aan de toestemming voorwaarden verbinden t.a.v. de aard, de constructie en de omvang van datgene waarvoor toestemming is gevraagd.

**Artikel 8.**

Tussen 22.00 uur 's- nachts en 07.00 uur 's- morgens zal het voortbrengen van muziek op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit niet de minste hinder voor buren ontstaat;

Overigens zorgde men er in het algemeen voor dat bij gebruik van radio, televisie, bandrecorders, muziekinstrumenten e.d. daarvan geen hinder door buren wordt ondervonden.

**Artikel 9.**

Het verdient aanbeveling om, in geval van langere afwezigheid, aan de administrateur mededeling te doen van tijdelijke adres en daarbij tevens op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (b.v. bij brand, gas- en /of waterleidinglekage, bevriezing etc.)

Pagina 2 van 2

**Artikel 10.**

De voorschotbedragen service- en exploitatiekosten moeten bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand zijn voldaan door storting of overschrijving op de postrekening van de Vereniging.

**Artikel 11.**

De aansluiting aan het centrale antenne systeem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven aansluitingsnoeren met toebehoren.

Storingen veroorzaakt door andere verbindingen en reparaties van onbevoegde personen, zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartement.

**Artikel 12.**

Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement / reglement van splitsing van eigendom niet voorziet, beslist de vergadering.

**Waardebepaling**

Herbouwwaarde, ten behoeve van een opstalverzekering.

**Broek op Langedijk**

11 januari 2024

**Communicatie:**

0226 - 75 44 00

info@huygenhoek.nl

**Thorbeckestraat 390 t/m 408 , 6702 CH Wageningen**

**Huygenhoek Taxaties B.V.**

Keizelbos 1

1721 PJ Broek op Langedijk

0226 - 75 44 00

info@huygenhoek.nl

www.huygenhoek.nl

KvK 86803832

**Opdrachtgever:**

Vereniging van Eigenaars Thorbeckestraat 390-408 (even) te  
Wageningen

Postbus 199

6700 AD Wageningen

## Inhoudsopgave

|      |                                       |    |
|------|---------------------------------------|----|
| 1.   | Verantwoording                        | 1  |
| 2.   | Waardebepaling                        | 2  |
| 3.   | Opdrachtgever                         | 2  |
| 4.   | Doel van de waardebepaling            | 2  |
| 5.   | Waardering                            | 3  |
| 6.   | Omschrijving van het object           | 4  |
| 7.   | Locatie van het object                | 5  |
| 8.   | Waarderingsgrondslag                  | 6  |
| 9.   | Specificatie van in- en uitsluitingen |    |
| 9.1  | Insluitingen                          | 7  |
| 9.2  | Uitsluitingen                         | 7  |
| 10.  | Gehanteerde begrippen                 |    |
| 10.1 | Herbouwwaarde                         | 8  |
| 10.2 | Gebouw (opstal)                       | 8  |
| 10.3 | Inhouds- oppervlakte bepalingen       | 8  |
| 11.  | Bijzonderheden                        | 9  |
| 12.  | Geldigheidsduur                       | 10 |
| 13.  | Beperking aansprakelijkheid           | 10 |

## 1. Verantwoording

**Waardebepaling Thorbeckestraat 390 t/m 408 , 6702 CH Wageningen**

Datum : 11 januari 2024

Auteur(s) : R. Schoon en R. Elings



**R. Schoon**



**R. Elings**

## **2. Waardebepaling**

Ondergetekenden, R. Schoon, Register Taxateur ingeschreven onder nummer 20-506-B bij Stichting VRT, en R. Elings, kantoorhoudende te Broek op Langedijk, Keizelbos 1, 1721 PJ, verklaren, op verzoek van opdrachtgever ten dienste van een opstalverzekering te hebben opgenomen en gewaardeerd het nader in dit rapport vermelde en omschreven object.

## **3. Opdrachtgever**

De ondergetekenden hebben in opdracht van Vereniging van Eigenaars Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen, ten behoeve van een opstalverzekering gewaardeerd de in dit rapport nader vermelde en omschreven opstallen.

## **4. Doel van de waardebepaling**

Het vaststellen van de te verzekeren waarde voor een opstalverzekering.

## 5. Waardering

De herbouwwaarde van het nader in dit rapport omschreven object wordt per waardepeildatum gewaardeerd op:

**€ 2.183.000,--**

inclusief BTW

zegge: tweemiljoenéénhonderddrieëntachtigduizend euro

## 6. Omschrijving van het gewaardeerde

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omschrijving | <p>Het gewaardeerde betreft een grotendeels vrijstaand pand, bestaande uit een begane grond en twee verdiepingen. Het gebouw is in gebruik als woonappartementen met garages en bergingen op de begane grond. In het gebouw bevinden zich tien wooneenheden.</p> <p>De netto vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt circa 934 m2 en de totale bruto-inhoud bedraagt circa 3.111 m3.</p> <p>De gevels van het gebouw zijn opgetrokken uit metselwerk. De voorgevel is voorzien van twee afgesloten portieken, vier garagedeuren en acht loggia's. Het pand heeft een plat dak.</p> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                                                                           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar       | : circa 1965                                                                              |
| Bereikbaarheid | : normaal                                                                                 |
| Asbest         | : er is voor deze waardebeoordeling geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest |

Deze waardebeoordeling is tot stand gekomen op basis van een uitpandige opname met behulp van gegevens uit onder andere de basisregistratie BAG, Kadaster, AHN en fotomateriaal.

Het gebouw is exclusief eigenaarsbelangen gewaardeerd. Wel is in de waarde een stelpost opgenomen voor een standaard keuken á € 8.000,- en een stelpost voor standaard sanitair á € 9.000,- inclusief opslagen en BTW per woning.

## 7. Locatie van het object



## **8. Waarderingsgrondslag**

Als waarderingsgrondslag voor de waardering geldt:

### **Gebouwen**

De herbouwwaarde tenzij in het rapport anders vermeld.

## **9. Specificatie van in- en uitsluitingen**

### **9.1 Specificatie van insluitingen**

Tot het gebouw wordt gerekend (voor zover aanwezig):

- Keukens en sanitair tot een maximum van de op pagina 4 genoemde stelposten.
- De elektrische installaties voor licht, zwakstroom- en noodstroominstallaties, inclusief een Centrale Antenne Systeem.
- De centrale verwarmingsinstallaties en warmtepompen.
- Hemelwaterafvoeren en rioleringen.
- Complete glas- en schilderwerk alsmede het hang- en sluitwerk.
- Voorts al hetgeen gerekend kan worden tot de gebouwen en bouwkundige voorzieningen.

### **9.2 Specificatie van de uitsluitingen**

- Algemeen de inventaris voor zover niet anders omschreven.
- De lampen en opgebouwde of loshangende armaturen.
- De losliggende vloerbedekking.
- Voorraden en goederen.
- Opruimingskosten ten gevolge van milieuverontreiniging in welke vorm dan ook.
- Niet-gebouwgebonden installaties.
- Huurders- en eigenaarsbelangen.

## **10. Gehanteerde begrippen**

### **10.1 Herbouwwaarde**

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges enz.

Gewaardeerd is de herbouwwaarde inclusief bodemvoorziening, fundering en eventuele terreininrichting, maar exclusief terreinverhardingen.

Naast de aanneemkosten is rekening gehouden met:

- architectkosten en/of overige adviseurs en deskundigen
- kosten van toezicht tijdens herstel of herbouw
- normale winst voor aannemer
- belastingen en legeskosten van een bouwvergunning

### **10.2 Gebouw (opstal)**

Onder gebouw (opstal) is ter zake verstaan een bouwwerk met bijgebouwen voor berging en stalling met inbegrip van al hetgeen, dat volgens verkeersopvattingen daarvan onderdeel uitmaakt; al hetgeen, dat blijvend zodanig daarmee is verbonden, dat het alleen met beschadigingen kan worden afgescheiden.

### **10.3 Inhouds- oppervlakte bepalingen**

De inhoud /oppervlakte van de diverse opstallen is vastgesteld mbv. onder andere de BAG-Geometrie en hoogte-metingen.

## **11. Bijzonderheden**

Dit rapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor ze is opgesteld, zijnde verzekeringsdoeleinden.

Tegenover derden die in het bezit zijn gekomen van dit rapport of delen hieruit, ook al is dit met medeweten en/of na toestemming van opdrachtgever, aanvaardt Huygenhoek Taxaties geen aansprakelijkheid. Ook is Huygenhoek Taxaties aan hen geen inhoudelijke verantwoording verschuldigd.

Door de taxateur is geen onderzoek verricht naar de eigendomsrechten of andere aanspraken die derden kunnen uitoefenen op de getaxeerde zaken of delen daarvan.

Verzekerde blijft verantwoordelijk voor het doorgeven aan de verzekeraar van aanpassing van de verzekerde som als gevolg van mutaties

## **12. Geldigheidsduur**

Dit rapport dient als basis voor een verzekeringscontract op basis van een garantie tegen onderverzekering. De geldigheidsduur van deze garantie tegen onderverzekering wordt door de verzekeraar bepaald.

## **13. Beperking aansprakelijkheid**

Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Huygenhoek Taxaties, is Huygenhoek Taxaties niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.

Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan Huygenhoek Taxaties, zal de totale aansprakelijkheid van Huygenhoek Taxaties voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overeengekomen honorarium, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van Huygenhoek Taxaties.

Indien, om welke reden dan ook, geen verzekeringsuitkering plaatsvindt, is de aansprakelijkheid beperkt tot het door Huygenhoek Taxaties in verband met de betreffende opdracht in rekening gebrachte honorarium met een maximum van € 22.000,--.

Heden, de negende juli negentienhonderd zes en zeventig, is voor mij, Pieter Jelle Postma, notaris ter standplaats Arnhem, verschenen:

de Heer Mr. Steven Rob, candidaat-notaris, wonende te Arnhem, volgens zijn verklaring handelende als lasthebber van de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Exploitatie Maatschappij Hevaza, welke vennootschap hierna te noemen "Hevaza".

De comparant verklaarde dat van de aan hem verstrekte lastgeving blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke na vooraf overeenkomstig de bepalingen der wet voorecht erkend en ten blijke daarvan getekend te zijn, aan deze akte is gehecht.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:—  
dat Hevaza eigenares is van:—

- a. het flatgebouw met erf, bevattende tien flatwoningen aan de Thorbeckestraat 390 tot en met 408 (even nummers) te Wageningen, alsmede vier garages, een en ander kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3201 groot vijf are een en veertig centiare;
- b. het flatgebouw met erf, bevattende vier en twintig flatwoningen met bergingen aan de Thorbeckestraat 342 tot en met 388 (even nummers) te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3200, groot acht are vier en dertig centiare;

dat Hevaza van gemelde onroerende goederen de eigendom heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op zeventien december negentienhonderd vijf en zeventig in deel 4381 nummer 67 van een afschrijver akte van koop en transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om krachtens de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding der koopovereenkomst te vorderen, op zestien december negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor Mr. K.P. Schaap, notaris ter standplaats Rotterdam;

dat Hevaza wenst over te gaan tot de splitsing van elk van de hiervoor sub a. en b. gemelde onroerende goederen als bedoeld in artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van reglementen als bedoeld bij artikel 875e sub d van gemeld wetboek;

dat zowel het hiervoor sub a. gemelde onroerend goed als wel het hiervoor sub b. gemelde onroerend goed is uitgelegd in een plan voor alle woonlagen, hetwelk aan deze akte is gehecht, en waarop door de Heer Hypotheekbaaarder te Arnhem blijkens diens aantekening van zeven juli negentienhonderd zes en zeventig—

is verklaard dat de complexaanduiding voor het hiervoor sub a. gemelde kadastrale perceel is 3205 A en dat de complexaanduiding voor het hiervoor sub b. gemelde kadastrale perceel is 3204 A;

dat op het plan, hetwelk betrekking heeft op het hiervoor sub a. gemelde onroerend goed, de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te

/in appartementsrechten

worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 14; — dat op het plan, hetwelk betrekking heeft op het hiervoor sub b. gemelde onroerend goed, de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 24; — dat na het totstandkomen van de voorgenomen splitsing het hiervoor sub a. gemelde onroerend goed zal omvatten de navolgende appartementsrechten: —

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-1, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 1 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een bovenwoning met kelderberging aan de Thorbeckestraat 403 te Wageningen; —

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-2, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 2 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een bovenwoning met kelderberging aan de Thorbeckestraat 406 te Wageningen; —

3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-3, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 3 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een bovenwoning met kelderberging aan de Thorbeckestraat 398 te Wageningen; —

4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-4, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 4 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een bovenwoning met kelderberging aan de Thorbeckestraat 396 te Wageningen; —

5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-5, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 5 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een bovenwoning met kelderberging aan de Thorbeckestraat 404 te Wageningen; —

6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-6, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 6 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een bovenwoning met kelderberging aan de Thorbeckestraat 402 te Wageningen; —

7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-7, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 7 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een bovenwoning met kelderberging aan de Thorbeckestraat 394 te Wageningen; —

8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-8, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 8 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een bovenwoning met kelderberging aan de Thorbeckestraat 392 te Wageningen;

9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-9, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 9 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een parterrewoning

aan de Thorbeckestraat 400 te Wageningen;

10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-10, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 10 aangegeven gedeelten van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een parterrewoning

aan de Thorbeckestraat 390 te Wageningen;

11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-11, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het op de betreffende tekening met het cijfer 11 aangegeven gedeelte van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een garagebox aan de Thorbeckestraat te Wageningen;

12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-12, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het op de betreffende tekening met het cijfer 12 aangegeven gedeelte van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een garagebox aan de Thorbeckestraat te Wageningen;

13. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-13, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het op de betreffende tekening met het cijfer 13 aangegeven gedeelte van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een garagebox aan de Thorbeckestraat te Wageningen;

14. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3205 A-14, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het op de betreffende tekening met het cijfer 14 aangegeven gedeelte van het sub a gemelde onroerend goed, zijnde een garagebox aan de Thorbeckestraat te Wageningen;

al welke appartementsrechten zullen toebehoren aan Hevaza; dat na het totstandkomen van de voorgenomen splitsing het hiervoor sub b. gemelde onroerend goed zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-1, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 1 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de vierde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 388 te Wageningen;

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-2, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 2 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de vierde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 386 te Wageningen;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-3, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 3 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de vierde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 384 te Wageningen;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-4, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 4 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de vierde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 382 te Wageningen;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-5, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 5 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de vierde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 380 te Wageningen;
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-6, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 6 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de vierde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 378 te Wageningen;
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-7, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 7 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de derde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 376 te Wageningen;
8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-8, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 8 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de derde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 374 te Wageningen;
9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-9, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 9 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de derde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 372 te Wageningen;
10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-10, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 10 aangegeven gedeelten van het sub b. gemelde onroerend goed, zijnde een woning op de derde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 370 te Wageningen;

gen;

11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-11, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 11 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de derde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 368 te Wageningen;

12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-12, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 12 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de derde woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 366 te Wageningen;

13. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-13, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 13 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de tweede woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 364 te Wageningen;

14. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-14, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 14 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de tweede woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 362 te Wageningen;

15. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-15, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 15 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de tweede woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 360 te Wageningen;

16. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-16, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 16 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de tweede woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 358 te Wageningen;

17. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-17, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 17 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de tweede woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 356 te Wageningen;

18. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-18, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 18 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de tweede woonlaag

met kelderberging aan de Thorbeckestraat 354 te Wageningen;—

19. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-19, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 19 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de eerste woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 352 te Wageningen;—

20. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-20, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 20 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de eerste woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 350 te Wageningen;—

21. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-21, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 21 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de eerste woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 348 te Wageningen;—

22. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-22, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 22 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de eerste woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 346 te Wageningen;—

23. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-23, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 23 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de eerste woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 344 te Wageningen;—

24. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummer 3204 A-24, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de op de betreffende tekening met het cijfer 24 aangegeven gedeelten van het sub b. gemeld onroerend goed, zijnde een woning op de eerste woonlaag met kelderberging aan de Thorbeckestraat 342 te Wageningen;—

al welke appartementsrechten zullen toebehoren aan Hevaz Voorts verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze over te gaan tot de vorenbedoelde splitsingen in appartementsrechten en tot vaststelling van reglementen als bedoeld bij artikel 875e van het Burgerlijk Wetboek, welke reglementen bestaan uit:—

A. een algemeen reglement, van toepassing terzake van beide voormelde splitsingen in appartementsrechten,

welk algemeen reglement is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor Mr. J. Schrijner, notaris ter standplaats Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op een maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 3950 nummer 29, welk algemeen reglement, voor zover bij na te noemen bijzondere reglementen niet gewijzigd of aangevuld - bij deze uitdrukkelijk van toepassing wordt verklaard met uitzondering van de bepalingen opgenomen in annex 1 van dit reglement;

- B1. een bijzonder reglement van toepassing terzake van voormelde splitsing in appartementsrechten van het sub a. gemelde onroerend goed, welk bijzonder reglement luidt als volgt:

Bestemming der privégedeelten

Artikel 1.

De eigenaren en gebruikers van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-1 tot en met A-10 zijn verplicht de privégedeelten uitsluitend voor bewoning te gebruiken en de eigenaren en gebruikers van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-11 tot en met A-14 zijn verplicht de privégedeelten uitsluitend als garage te gebruiken.

Bijdragen en boekjaar

Artikel 2.

De voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 18 lid 2 van gemeld algemeen reglement moeten worden overgemaakt met ingang van een in de eerste vergadering van eigenaren te bepalen datum.

Het in voormeld artikel bedoelde percentage wordt vastgesteld op tenminste twee procent.

Het boekjaar loopt van een juli van enig jaar tot en met dertig juni van het daarop volgende jaar.

In afwijking van het bepaalde bij lid 4 van artikel 18 van gemeld algemeen reglement zullen de in gemeld lid 4 bedoelde overschotten worden overgeboekt naar het reservefonds als bedoeld bij artikel 31 van gemeld algemeen reglement.

Aandelen in de gemeenschap en in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten

Artikel 3.

De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt: die van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-1 tot en met A-10, ieder voor tien/eenhonderd vierde aandeel;

die van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-11 tot en met A-14, ieder voor een/eenhonderd vierde aandeel.

Artikel 4.

Lid h van artikel 17 van gemeld algemeen reglement wordt ver-

vangen door een nieuw lid h, luidende:

De kosten van de leveringen en diensten die onder meer kunnen bestaan uit het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en het periodiek reinigen van de beglazing van de gemeenschappelijke ruimten, het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, de kosten van waterlevering, de premie van glasverzekering van de beglazing van de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke, alsmede de premie van glasverzekering van de beglazing van de privégedeelten indien in de vergadering van eigenaren mocht worden besloten

voor laatstgemelde beglazing een collectieve verzekering te sluiten.

#### Artikel 5.

Aan lid 6 van artikel 10 van gemeld algemeen reglement worden toegevoegd de woorden "tenzij de vergadering van eigenaren mocht besluiten dienaangaande een collectieve verzekering te sluiten".

#### Artikel 6.

De eigenaren zijn verplicht in dezelfde verhouding als hiervoor in artikel 3 vermeld bij te dragen in de schulden en kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn, zoals vermeld in artikel 17 lid a tot en met g en lid i van gemeld algemeen reglement.

De eigenaren van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-1 tot en met A-10 zijn verplicht ieder voor een/tiende gedeelte bij te dragen in de schulden en kosten vermeld in artikel 17 lid h van gemeld algemeen reglement, zodat de eigenaren van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-11 tot en met A-14 derhalve niet in laatstgenoemde schulden en kosten bijdragen.

#### Artikel 7.

Lid 6 van artikel 18 van gemeld algemeen reglement wordt vervangen door een nieuw lid 6, luidende:

Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover een rente verschuldigd, gelijk aan de wettelijke rente, geldende ten tijde van de opeisbaarheid van het door hem verschuldigde vermeerderd met twee procent.

Artikel 27 van gemeld algemeen reglement is niet van toepassing

#### Artikel 8.

De bedragen bedoeld in artikel 26 lid 4 van gemeld algemeen reglement worden vastgesteld op eenduizend gulden.

#### Overtredingen

#### Artikel 9.

De bedragen bedoeld in artikel 27 lid 2 van gemeld algemeen reglement worden vastgesteld op maximaal vier en twintig maal de laatst vastgestelde maandelijkse bijdrage als bedoeld in artikel 18 van gemeld algemeen reglement.

#### Vereniging van Eigenaren

#### Artikel 10.

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 875f van het Burgerlijk Wetboek onder de naam: "Vereniging van Eigenaars Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen".

De vereniging is gevestigd te Wageningen.

#### Vergaderingen

##### Artikel 11.

Artikel 36 lid 4 van gemeld algemeen reglement wordt vervangen door een nieuw lid 4, luidende:

In een vergadering zal ten aanzien van de aanhangige onderwerpen een geldig besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht, tenzij in de betreffende reglementen of in deze akte een bepaald quorum is voorgeschreven.

##### Artikel 12.

Vergaderingen dienen te worden gehouden indien tenminste drie eigenaren van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-1 tot en met A-10 zulks verzoeken.

Het maximum aantal stemmen in de vergadering is gelijk aan eenhonderd vier.

Elk der appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-1 tot en met A-10 geeft recht op tien stemmen en elk der appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie I nummers 3205 A-11 tot en met A-14 geeft recht op een stem.

#### Reservefonds

##### Artikel 13.

In lid 2 van artikel 31 van gemeld algemeen reglement vervalt het woord "afzonderlijke".

Lid 3 van artikel 31 van gemeld algemeen reglement wordt vervangen door een nieuw lid 3, luidende:

Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts worden beschikt door de administrateur tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter.

#### Bevoegdheidsbeperkingen

##### Artikel 14.

De maximum-bedragen als bedoeld in artikel 37 lid 2 en lid 5 en artikel 40 lid 4 en lid 5 van gemeld algemeen reglement worden bij deze vastgesteld op een/twaalfde gedeelte van de laatste begroting.

B2. Een bijzonder reglement van toepassing terzake van voormelde splitsing in appartementsrechten van het sub b. gemelde onroerend goed, welk bijzonder reglement luidt als volgt:

#### Bestemming der privégedeelten

##### Artikel 1.

De eigenaren en gebruikers zijn verplicht de privégedeelten uitsluitend voor bewoning te gebruiken.

#### Bijdragen en boekjaar

##### Artikel 2.

De voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 18 lid 2 van gemeld algemeen reglement moeten worden overgemaakt met

ingang van een in de eerste vergadering van eigenaren te bepalen datum.

Het in voormeld artikel bedoelde percentage wordt vastgesteld op tenminste twee procent.

Het boekjaar loopt van een juli van enig jaar tot en met dertig juni van het daarop volgende jaar.

In afwijking van het bepaalde bij lid 4 van artikel 18 van gemeld algemeen reglement zullen de in gemeld lid 4 bedoelde overschotten worden overgeboekt naar het reservefonds als bedoeld in artikel 31 van gemeld algemeen reglement.

Aandelen in de gemeenschap en in  
de verplichting tot het bijdragen  
in de schulden en kosten

#### Artikel 3.

De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd voor elk appartementsrecht voor een/vier en twintigste gedeelte.

#### Artikel 4.

Lid h van artikel 17 van gemeld algemeen reglement wordt vervangen door een nieuw lid h, luidende:

De kosten van leveringen en diensten die onder meer kunnen bestaan uit het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en het periodiek reinigen van de beglazing van de gemeenschappelijke ruimten, het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, de kosten van waterlevering, de premie van glasverzekering van de beglazing van de gemeenschappelijke ruimten, de premie van glasverzekering van de beglazing van de privégedeelten indien in de vergadering van eigenaren mocht worden besloten in afwijking van het bepaalde bij lid 6 van artikel 10 van dit reglement voor laatstgemelde beglazing een collectieve verzekering te sluiten, alsmede de kosten van onderhoud en stroomverbruik van de liftinstallatie en dergelijke.

#### Artikel 5.

Aan lid 6 van artikel 10 van gemeld algemeen reglement wordt toegevoegd de woorden "tenzij de vergadering van eigenaren mocht besluiten dienaangaande een collectieve verzekering te sluiten".

#### Artikel 6.

De eigenaren zijn verplicht in dezelfde verhouding als hiervoor in artikel 3 vermeld bij te dragen in de schulden en kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn.

#### Artikel 7.

Lid 6 van artikel 18 van gemeld algemeen reglement wordt vervangen door een nieuw lid 6, luidende:

Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover een rente verschuldigd, gelijk aan de wettelijke rente, geldende ten tijde van opeisbaarheid van het door hem verschuldigde, vermeerderd met twee procent.

Artikel 27 van gemeld algemeen reglement is niet van toepassing.

#### Artikel 8.

De bedragen bedoeld in artikel 26 lid 4 van gemeld algemeen reglement worden vastgesteld op eenduizend gulden.

#### Overtredingen

##### Artikel 9.

De bedragen bedoeld in artikel 27 lid 2 van gemeld algemeen reglement worden vastgesteld op maximaal vier en twintig maal de laatst vastgestelde maandelijkse bijdrage als bedoeld in artikel 18 van gemeld algemeen reglement.

#### Vereniging van Eigenaren

##### Artikel 10.

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 875f van het Burgerlijk Wetboek onder de naam: "Vereniging van Eigenaars Thorbeckestraat 342-388 (even) te Wageningen".

De vereniging is gevestigd te Wageningen.

#### Vergaderingen

##### Artikel 11.

Artikel 36 lid 4 van gemeld algemeen reglement wordt vervangen door een nieuw lid 4, luidende:

In een vergadering zal ten aanzien van de aanhangige onderwerpen een geldig besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht, tenzij in de betreffende reglementen of in deze akte een bepaald quorum is voorgeschreven.

##### Artikel 12.

Vergaderingen dienen te worden gehouden indien tenminste vijf eigenaren van appartementsrechten zulks verzoeken.

Het maximum aantal stemmen in de vergadering is gelijk aan vier en twintig.

Elk der appartementsrechten geeft recht op een stem.

#### Reservefonds.

##### Artikel 13.

In lid 2 van artikel 31 van gemeld algemeen reglement vervalt het woord "afzonderlijke".

Lid 3 van artikel 31 van gemeld algemeen reglement wordt vervangen door een nieuw lid 3, luidende:

Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts worden beschikt door de administrateur tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter.

#### Bevoegdheidsbeperkingen

##### Artikel 14.

De maximum-bedragen als bedoeld in artikel 37 lid 2 en lid 5 en artikel 40 lid 4 en lid 5 van gemeld algemeen reglement worden bij deze vastgesteld op een/twaalfde gedeelte van de laatste begroting.

- C. Een aanvullend reglement van toepassing terzake van beide voormelde splitsingen in appartementsrechten, welk aanvullend reglement luidt als volgt:

##### Artikel 1.

Behoudens het hierna bepaalde dienen gemelde flatwoningen te zijn aangesloten op de centrale antenne-inrichting, welke is geplaatst op het hiervoor sub b. gemelde onroerend goed, in

de kosten van welke aansluiting de eigenaren van de betreffende appartementsrechten een evenredig gedeelte zullen moeten bijdragen.

Artikel 2.

In verband met de aansluiting op gemelde centrale antenne-inrichting is het de eigenaren en gebruikers van gemelde appartementsrechten verboden op of aan gemelde flatwoningen een radio-, televisie- of andere antenne op te richten, aanwezig te hebben of te dulden dat zulks door anderen geschiedt.

Artikel 3.

De centrale antenne-inrichting zal worden beheerd door de administrateurs van beide gemelde verenigingen van eigenaren.

Artikel 4.

Terzake van gemelde aansluitingen op de centrale antenne-inrichting zullen de appartementseigenaren een door beide administrateurs vast te stellen redelijke periodieke vergoeding moeten voldoen.

Indien omtrent de vaststelling van gemelde vergoeding geen overeenstemming tussen de administrateurs is te bereiken zal die vergoeding op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door de Kantonrechter te Wageningen.

Artikel 5.

Overgang op een ander systeem van ontvangst van radio- en televisiesignalen dan hiervoor vermeld kan slechts plaatsvinden indien in beide voormelde vergaderingen van eigenaren een daartoe strekkend besluit wordt genomen mits in beide vergaderingen tenminste de helft van het maximum aantal stemmen ter vergadering vertegenwoordigd is.

Indien het hiervoor gemelde vereiste minimum aantal stemmen niet ter vergadering vertegenwoordigd is zal (zullen) (een) nieuwe vergadering(en) worden uitgeschreven te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproeping tot deze vergadering(en) zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering(en) (een) tweede vergadering(en) is (zijn) als bedoeld in dit artikel.

In deze vergadering(en) zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering is vertegenwoordigd.

Het hiervoor in dit artikel bepaalde ten aanzien van de besluitvorming zal niet van toepassing zijn, indien van overheidswege dwingend een ander systeem van ontvangst van radio- en televisiesignalen wordt voorgeschreven.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Bijgevoegd de twee woorden "in appartementsrechten" in regel 37 van bladzijde 1.

Waarvan akte

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

---

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan  
de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de  
inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op  
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.  
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de  
comparant en mij, notaris, ondertekend.  
w.g. S. Rob, P. J. Postma

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

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om veertien uur tien minuten (14:10 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 72522CH

Heden, vijftien december tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Jan Smit, notaris te Wageningen:

1.

hierna te noemen: "verkoper";

en

2.

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

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

### **LEVERING**

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

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde woonlaag met een berging in de kelder, gelegen te 6702 CH Wageningen, Thorbeckestraat 408, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, complexaanduiding 3205, appartementsindex 1, hierna te noemen: "het Verkochte".

### **KOOPPRIJS**

### **WOONPLAATSKEUZE**

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

### **EINDE KADASTERDEEL**

### **NADERE OMSCHRIJVING VERKOCHTE**

Het Verkochte maakt uit het tien/een honderd vierde (10/104<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met onder- en bijbehorende grond, aan de Thorbeckestraat 390 tot en met 408 (even nummers) te Wageningen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie I, nummer 3201, groot vijf honderd een en veertig vierkante meter (541 m<sup>2</sup>).

### **RESERVEFONDS**

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot  
in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

### **OMZETBELASTING**

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

### **OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het Verkochte, die gelijk is aan de netto koopprijs. Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

### **VERREKENING LASTEN**

De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het Verkochte zijn per vandaag tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.

### **KWIJTING/UITBETALING KOOPPRIJS**

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De verkoper verleent de koper hierbij kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verrekening van vooromschreven lasten.

Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Verkoper verklaart ermee bekend te zijn dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van deze akte en de doorbetaling van de koopprijs één of enkele werkdagen kunnen verstrijken.

### **WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING VAN HET VERKOCHTE DOOR DE VERKOPER**

Verkoper verkreeg het Verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes augustus tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 73753, nummer 21 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zes augustus tweeduizend achttien verleden voor mr. E. Jansen, notaris te Wageningen.

## **AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/MODELREGLEMENT**

De gemeenschap (het complex) waarvan het Verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing in appartementsrechten op negen juli negentienhonderd zes en zeventig verleden voor P.J. Postma, destijds notaris te Arnhem, welke akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op twaalf juli negentienhonderd zes en zeventig in deel 4516, nummer 1. Het daarin van toepassing verklaarde modelreglement evenals de verdere inhoud van voormelde akte(n) van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement zijn mede verbindend voor koper. De koper heeft van bedoelde akte van splitsing, van het reglement van splitsing en, voor zover vastgesteld, het huishoudelijk reglement kennisgenomen en verbindt zich, voor zoveel nodig, tot naleving van al het daarin gestelde.

### **VERENIGING VAN EIGENAARS**

Bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten is opgericht de vereniging van eigenaars genaamd: **“Vereniging van Eigenaars Thorbeckestraat 390-408 (even) te Wageningen”**, gevestigd te Wageningen, en zijn de statuten van de vereniging vastgesteld. Voormelde vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer **09207327**.

#### Verklaring verkoper

Verkoper verklaart:

- a. de vereniging van eigenaars heeft:
  - geen andere schulden dan de schulden die zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
  - geen besluiten genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Verkoper verklaart ook niet bekend te zijn met concrete voornemens tot een dergelijke besluitvorming.
- b. De ingebruikname van het Verkochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.
- c. Aan de gerechtigdheid tot het appartementsrecht is niet verbonden een verplicht lidmaatschap van een andere (service)vereniging, als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek, tenzij uit deze akte anders blijkt.

#### Verklaring koper

Koper verklaart dat hij bekend is met het feit dat:

- hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging van eigenaars;
- hij verplicht is tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement, de statuten van de vereniging en voor zover vastgesteld, van de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten;
- de aan de vereniging verschuldigde bijdrage in de kosten vanaf de datum van feitelijke levering voor zijn rekening zijn.

#### Verklaringen bestuur vereniging van eigenaars

In de aan deze akte gehechte stukken die door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven, zijn ook de volgende verklaringen afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door verkoper tot op vandaag aan de vereniging verschuldigde bijdragen en de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de koper aansprakelijk is;

2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van het reservefonds van de vereniging.

## **BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST**

De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

## **OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

### **Artikel 1**

#### **Kosten**

De overdrachtsbelasting, de kadasterkosten, de notariskosten en de overige aan de eigendomsoverdracht van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.

### **Artikel 2**

#### **Feitelijke staat en gebruik van het Verkochte**

1. Koper heeft het Verkochte vóór de levering van binnen en van buiten mogen inspecteren. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat waarin het Verkochte zich bevond op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst, uitgezonderd normale slijtage.
2. Het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn om het Verkochte te gebruiken voor bewoning.  
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst, komen voor rekening van koper.  
Koper verklaart het Verkochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.
3. Met betrekking tot de staat van het Verkochte en het door koper voorgenomen gebruik staat in voormelde Koopovereenkomst nog het volgende vermeld:  
*“artikel 23 Ouderdomsclausule  
Het is koper bekend dat de onroerende zaak oorspronkelijk gebouwd is omstreeks 1965, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.”*

### **Artikel 3**

#### **Milieubepaling**

Onder het Verkochte wordt in dit artikel ook verstaan: het gebouw met erf en ondergrond waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

1. Aan verkoper is niet bekend of het Verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.
3. Omtrent de (eventuele) aanwezigheid van asbest in het Verkochte, staat in voormelde Koopovereenkomst het volgende vermeld:  
*“6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.*

*6.4.3.1. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.”*

4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

#### **Artikel 4**

##### **Onbezwaarde levering en bijzondere lasten en beperkingen**

1. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle bij het Verkochte behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en met alle eventueel in deze akte vermelde erfdienstbaarheden en beperkingen die door koper in de Koopovereenkomst zijn aanvaard. Ook heeft koper in de Koopovereenkomst de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen aanvaard voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

#### **Artikel 5**

##### **Garanties en verklaringen door verkoper**

1. Verkoper heeft in de Koopovereenkomst gegarandeerd dat op de dag van het ondertekenen van de Koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft in de Koopovereenkomst verder verklaard:
  - a. Ten aanzien van het Verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
  - b. Aan verkoper is niet bekend of het Verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
    1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
    2. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

- c. Aan verkoper is niet bekend of het Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
  - 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
  - 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- d. Voor zover aan verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 3. Verkoper verklaart verder:
  - a. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
  - b. Zijn verklaring dat hij niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.
  - c. Het Verkochte is niet betrokken in een rechtszaak of arbitragezaak.

#### **Artikel 6**

##### **Afwijkende oppervlakte**

Als de werkelijke oppervlakte van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort, verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.

#### **Artikel 7**

##### **Aanvaarding van het Verkochte**

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meeverkochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

#### **Artikel 8**

##### **Aflevering en overgang van risico**

De aflevering van het Verkochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor rekening en risico van koper.

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

#### **Artikel 9**

##### **Overdracht van rechten**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals met betrekking tot verrichte werkzaamheden of met betrekking tot aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, en worden zoveel nodig hierbij door verkoper geleverd aan koper, die deze levering aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens daarover aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

#### **Artikel 10**

##### **Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten**

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de Koopovereenkomst deze overeenkomst te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

### **GEEN BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt vermeld dat in de voorafgaande akte geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zijn gevestigd casu quo overeengekomen, noch zijn aangehaald uit vroegere akten.

Evenmin komt in de vermelde akte een verwijzing naar kettingbedingen voor. Partijen verklaren geen opdracht te hebben gegeven voor nader onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen.

### **ENERGIELABEL**

Verkoper heeft het definitief energielabel van het Verkochte aan koper overhandigd.

### **FISCALE VERKLARING**

De koper doet een beroep op de startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting (artikel 15 lid 1 onderdeel p Wet op belastingen van rechtsverkeer). De koper heeft de 'Verklaring Overdrachtsbelasting Startersvrijstelling' van de Belastingdienst ingevuld die aan deze akte is vastgemaakt. Als het beroep op de startersvrijstelling door de Belastingdienst wordt gevolgd, hoeft de koper geen overdrachtsbelasting te betalen.

### **VOLMACHT**

Van voormelde volmachtverlening blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht. De aanleiding voor deze volmacht is de crisissituatie in de samenleving die is ontstaan door het coronavirus (COVID-19). Vanwege het advies van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) tot 'sociale onthouding' komt verkoper niet naar het notariskantoor om de akte te ondertekenen.

### **DOORHALING**

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het Verkochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. In verband met verkopers vrijwaringsverplichting voor hypotheekaanvaarder koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

### **TOLK**

Mede verscheen voor mij, notaris,

woonplaats kiezende ten kantore van TolkenNet, gevestigd te 1506 DG Zaandam, Stationsstraat 6A; die verklaarde het gesprokene te hebben vertaald.

### **KENNISNAME EN INSTEMMING ZAKELIJKE INHOUD AKTE**

Nadat het gesprokene aan de comparante sub 2. met bijstand als bedoeld in artikel 42 van de Wet op het Notarisambt is vertaald door laatstgenoemde verschenen persoon,

, verklaarde de comparante sub 2. dat zij van de zakelijke inhoud van deze akte heeft kennisgenomen en daarmee instemt.

De comparante sub 2. is, mede gelet op de bijstand van , volledig op de hoogte met de inhoud van deze akte en de gevolgen daarvan.

#### **FORUMKEUZE**

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

#### **NEDERLANDS RECHT**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **AANGEHECHTE STUKKEN**

Aan deze akte zijn de volgende stukken gehecht:

- de verklaring van de vereniging van eigenaars;
- de volmacht;
- de verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling.

#### **SLOTVERKLARING**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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