

Thorbeckestraat 528
te Wageningen



Vraagprijs: € 269.000,- k.k.

MobachMakelaardij



MobachMakelaardij



MobachMakelaardij





Thorbeckestraat 528 te Wageningen

Dit driekamer appartement is gelegen op de eerste verdieping en heeft twee balkons met een vrij uitzicht. Het appartement, met berging in de onderbouw, 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 gang met meterkast en toegang tot:

- Ruime woonkamer met een grote raampartij en een deur naar het balkon;
- Open, moderne keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits inductie kookplaat met afzuigkap en vaatwasser. De vrijstaande combi-oven/combimagnetron en de koel-vriescombinatie worden ter overname aangeboden. Het grote raam biedt een groen uitzicht;
- Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met een deur naar een balkon;
- Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met een deur naar een balkon;
- Badkamer voorzien van inloopdouche met thermostaatkraan, wastafel, inbouwkast, designradiator en aansluiting voor de wasmachine en droger.
- Toilet.

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

Servicekosten: € 90,- per maand

Kadastrale gegevens: Gemeente Wageningen, sectie G nummer 1787 A3

Algemene informatie:

Woonoppervlak: 72 m²

Inhoud: 240 m³

Postcode: 6702 CL

Bouwjaar: 1965

Verwarming/warm water: CV combiketel (Remeha Avanta, 2012)

Vereniging van eigenaren (VvE):

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

Lasten:

Onroerend Zaak belasting:

De verkoper betaalt de onroerendzaakbelasting over het lopende kalenderjaar.

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

Aankoopbegeleiding:

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

Roerende zaken:

Zie lijst van zaken.

Plattegronden:

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

Toelichting Meetinstructie

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

Koopakte:

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

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

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

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

Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

* Opkoopwet gemeente Wageningen

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

* Ouderdomsclausule

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

* Asbestclausule

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

* Verontreinigingclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

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

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

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

*** Onderzoek Vereniging van Eigenaren:**

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

*** Meetrapport:**

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

*** Vestigen overbruggingskrediet:**

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

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

Keuze notaris

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

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

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

Algemeen voorbehoud:

Mobach makelaardij heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens,

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

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

Verdere inlichtingen en biedingen:

Mobach Makelaardij

Tel: 0317-418888

e-mail: info@mobach.nu

website: www.mobach.nu

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



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

Versie 2023

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

Doel vragenlijst

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

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Thorbeckestraat 528, 6702CL Wageningen

1. Bijzonderheden

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

2. Gevels

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?
Platte daken: niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? niet bekend ja nee
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? niet bekend ja nee
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? niet bekend ja nee
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: niet bekend ja nee
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? niet bekend ja nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? niet bekend ja nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? Hout en kunststof
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?
2011
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? niet bekend ja nee
Zo ja, door wie? Bekend bij VvE
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? niet bekend ja nee
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? niet bekend ja nee
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? niet bekend ja nee
Zo ja, welk type glas (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de *glassponning* waarin *doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst*)?
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? niet bekend ja nee
Zo nee, welke ramen zijn er niet geïsoleerd? Alle ramen dubbel glas.
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? niet bekend ja nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar? Hoek slaapkamer, keuken naast raam, hoeken gevel voorzijde woonkamer

- 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

Er zit een veeg aan krassen op de tegels in de badkamer achter de wasmachine

- 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

Zo ja, waar? Loszittend stucwerk slaapkamer vervangen in 2019

- 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
Toelichting: geen kelder

- 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): Remeha

Type(nummer) van de installatie(s): Avanta

Installatiedatum van de installatie(s): 2012

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 23 oktober 2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? niet bekend ja nee

Zo ja, door wie? Kunst uit Heteren

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? niet bekend ja nee

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? niet bekend ja nee

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? niet bekend ja nee

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? niet bekend ja nee

- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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?
Bekend bij de VvE
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Geen schoorsteen
- 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? Verbouwing door eigenaar zelf in 2012 waaronder keuken en meterkast
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? niet bekend ja nee
Zo ja, welke? Bel bij portiek deur heeft soms hard drukken nodig
- 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
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
Hou oud is dit systeem ongeveer? Circa 10 jaar
- p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? niet bekend ja nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Circa 6 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? niet bekend ja nee
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? Circa 10 jaar
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? niet bekend ja nee
Zo nee, welke niet? Wastafel in badkamer
- 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? 2013
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2013
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
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?
 niet bekend ja nee
- o. Is er sprake van glasvezel internet? niet bekend ja nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?
 Zo ja, welke label? C ja nee

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 310

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Belastingjaar: 2024

- b. Wat is de WOZ-waarde? € 268.000
Peiljaar: 2023
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 299,46
Belastingjaar: 2023
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 505,06
Belastingjaar: 2024
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra € 212
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|--------|
| Gas | m3 | : 1090 |
| Elektriciteit hoog | kWh | : 979 |
| Elektriciteit laag | kWh | : 901 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 1880 |
| Water | m3 | : 51 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 2 bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ja nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht: ja nee
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? niet bekend ja nee

11. Garanties

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

Zo ja, welke? Bedrijf Kunst voor de cv-ketel

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ja nee
Inschrijvingsnummer 09220764
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
Aantal: De VvE is voor de portiekflat en de galerijflat en heeft hiervoor een aparte begroting. Portiekflat: 10 appartementen en de galerijflat: 24 appartementen
- 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: 1/10
- berging: 1/10
- parkeerplaats: 9 parkeerplaatsen
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: 1

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

- a. Is er een professionele bestuurder? ja nee
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? n.v.t. ja nee

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

14. De vergadering van eigenaars

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

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? ja nee
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? Bekend bij VvE

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: € 29.386,11
 Datum: 31-12-23
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ja nee
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?
 Jaar:
 Periode:
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? Via ALV
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 90
 Waarvan:
 - exploitatiekosten (servicekosten) € 58
 - reservering voor onderhoud € 10
- 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;*

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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):

Doordat de vorige eigenaar zelf de elektra heeft aangelegd in de keuken, weten we niet precies waar de kabels/leidingen lopen.

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.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Voor gezien en akkoord koper(s):

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

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 528 te Wageningen

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<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"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Alle losse kasten	<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"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletkast naast radiator	<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"/>
- kast naast wasmachine	<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"/>
Sauna met toebehoren	<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"/>
<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens/rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beplanting	<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"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
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"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
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"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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:				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper:

Naam:
Plaats:
Datum:

Medeverkoper:

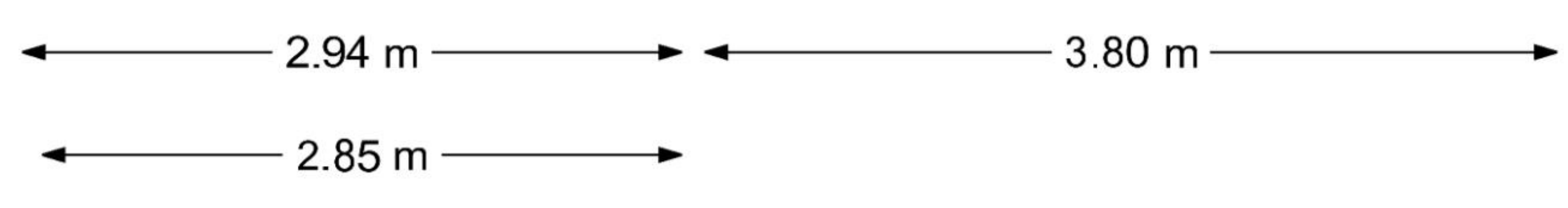
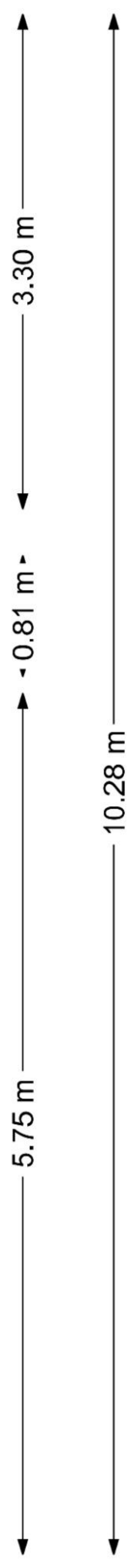
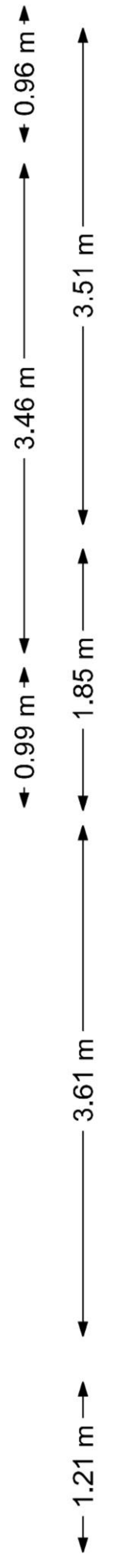
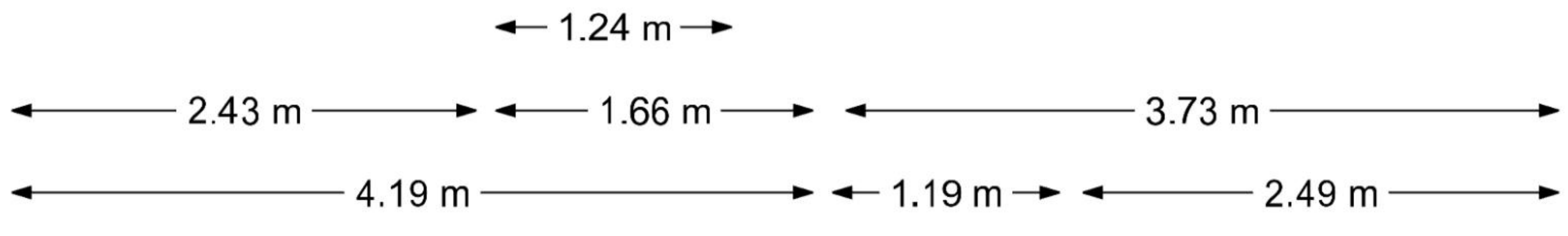
Naam:
Plaats:
Datum:

Koper:

Naam:
Plaats:
Datum:

Medekoper:

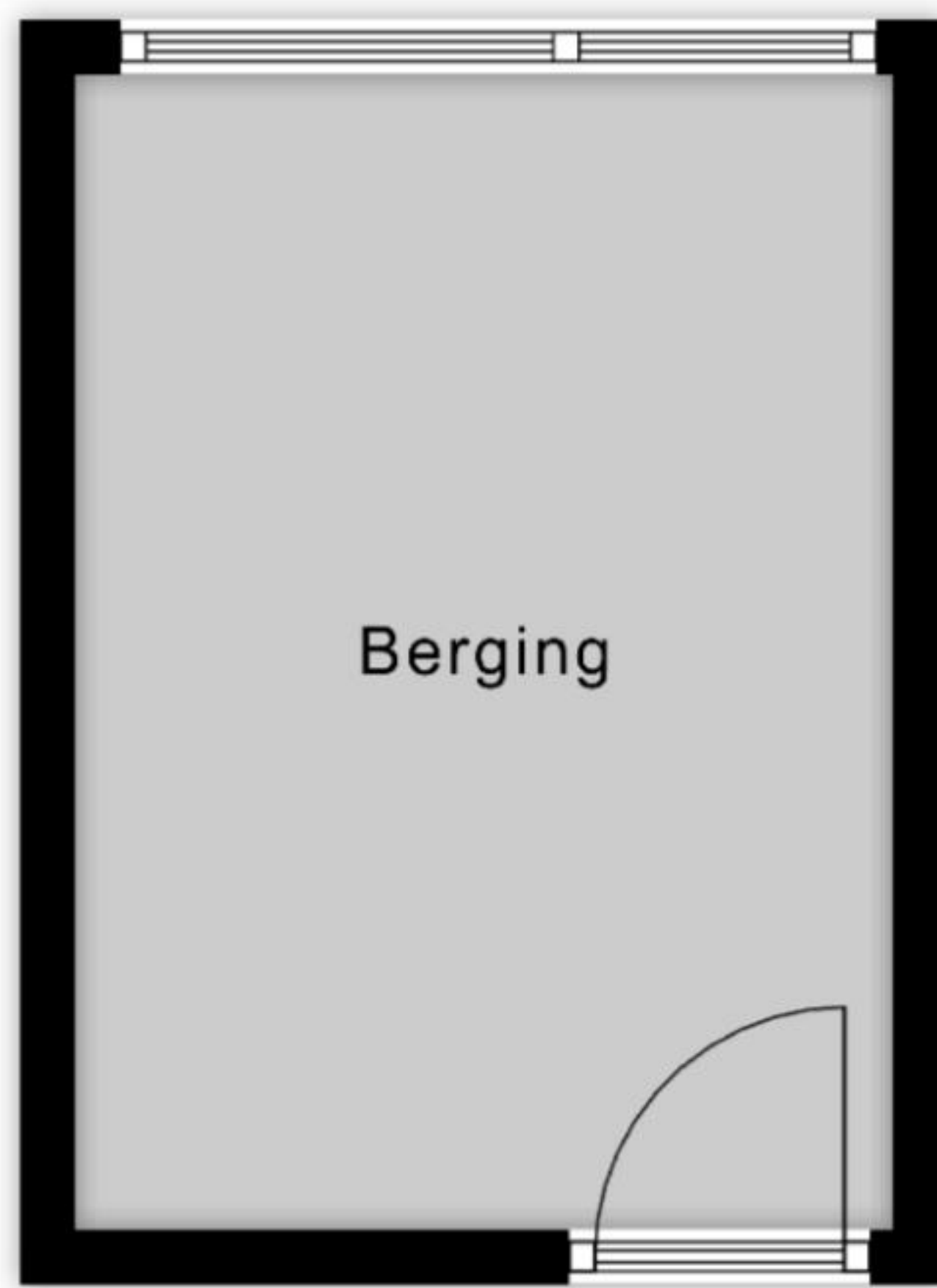
Naam:
Plaats:
Datum:



10.28 m

← 2.23 m →

↑ 3.15 m ↓





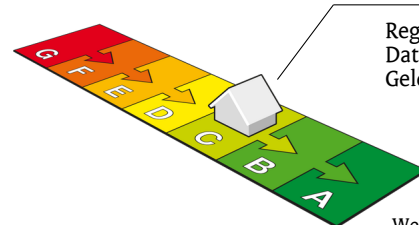
Energie label woning

Thorbeckestraat 528

6702CL Wageningen

BAG-ID: 0289010000013988

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 240474995

Datum van registratie 04-10-2018

Geldig tot 04-10-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek midden	
	Bouwperiode	1965 t/m 1974	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing	
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 buitenmuren

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 energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Hans Zwiép
Examnummer 8125
KvK nummer 60252014

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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

Disclaimer

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

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

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

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

(Extra) isolatie van uw dak

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

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

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

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

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

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

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

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

Eisen bij een grootschalige renovatie

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

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

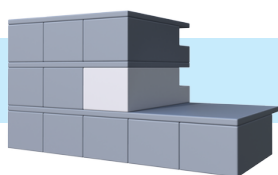
Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

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

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

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


Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€110	€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)



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1785</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 2024
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.

VVE THORBECKESTRAAT 478-544

Kievitsweide 1
6708 BN WAGENINGEN

Rabobank : NL33 RABO 0387 0616 65
ING bank : NL18 INGB 0003 4797 65
Telefoon : 0317-411954
e-mail : admk.snip@xs4all.nl

Wageningen, 6 maart 2024

Aan de eigenaren van de appartementen
Thorbeckestraat 478 t/m 524
en 526 t/m 544
te WAGENINGEN

Ons kenmerk : vSn 24/2210

Betreft : Financieel overzicht 2023 afrekening servicekosten 2023,
Begroting 2024 en uitnodiging algemene ledenvergadering 2024.

Geachte eigenaar,

Bijgaand treft u aan:

- Financieel overzicht 2023 met toelichting
- Afrekening servicekosten 2023
- Begroting 2024
- Overzicht bestuurssamenstelling en contactpersonen
- Machtigingsformulier

Voor de stand van zaken kan ik u meedelen dat het bestuur diverse keren bij elkaar is geweest. Van deze vergaderingen zal in de algemene ledenvergadering verslag worden gedaan.

Servicekosten:

Met betrekking tot de afrekening servicekosten deel ik u mee dat het overschot zal worden toegevoegd aan de algemene reserve.

Deze maatregel is enkele jaren geleden ook genomen. De komende financiële verplichtingen houden in dat deze reservering structureel zal zijn.

De eigenaren die verhuren wordt wel verzocht de servicekosten met hun huurders te verrekenen.

Het bestuur van de twee VVE 's, heeft het genoegen u op **vrijdagavond 5 april 2024** uit te nodigen tot het bijwonen van de algemene ledenvergadering 2024.

De vergadering zal gehouden worden in: WIJKCENTRUM DE NUDE, KORTE STRAAT 2 TE WAGENINGEN
AANVANG 20.00 UUR - EINDE 21.15 UUR

Eventuele suggesties, op- of aanmerkingen gelieve u ruimschoots voor de vergadering schriftelijk in te zenden.

U wordt verzocht om u aan te melden voor het bijwonen van de ledenvergadering. Voor een stemming is het van belang dat minimaal de helft van de eigenaren aanwezig is. Voor diegenen die de vergadering niet kunnen bijwonen, treft u een machtigingsformulier aan. U kunt hier dan een andere eigenaar of één van de bestuursleden machtigen om namens u de vergadering bij te wonen en namens u te stemmen.

U kunt het formulier mailen of in de voor de VVE gereserveerde brievenbus in de galerijflat deponeren. Afgeven aan één van de bestuursleden kan ook.

Verder hoopt het bestuur u te mogen begroeten op vrijdag 5 april 2024.

Inmiddels verblijf ik met vriendelijke groet.

Hoogachtend,

F.R. van Snippenberg
(administrateur)

AGENDA ALGEMENE LEDENVERGADERING 5 APRIL 2024

1. Opening
2. Vaststellen van de stemgerechtigden
3. Notulen vergaderingen
 - 3.1. Notulen van de algemene ledenvergadering 14 april 2023.
(Reeds in uw bezit)
4. Mededelingen en ingezonden stukken
5. Organisatie
 - 5.1. Bestuur
6. Financiën
 - 6.1. Financieel overzicht 2023
 - 6.2. Benoeming kascommissie.
 - 6.3. Afrekening servicekosten 2023.
 - 6.4. Begroting 2024
 - 6.5. Verlenen decharge aan de administrateur
7. Onderhoud gebouwen en installaties
8. Rondvraag
9. Sluiting 21.15 uur

Bijlagen: Diversen.

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van VVE Thorbeckestraat 478-524 en 526-544 gehouden op 5 april 2024, Wijkcentrum de Nude

1 Opening

Om ± 20.00 opent voorzitter Jacobus Klaver de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

2 Vaststellen stemgerechtigden

478-524 6 stemgerechtigden uit 24

526-544 2 stemgerechtigden uit 10

Het aantal uitgebrachte stemmen is voor de galerijflat 478-524 niet voldoende om rechtsgeldig een besluit te nemen. Voor de portiekflat is het aantal stemmen ook niet voldoende om een besluit te nemen.

3 Notulen vergaderingen

3.1 Notulen van de Algemene Ledenvergadering 14 april 2023

Geen vragen of opmerkingen. De notulen worden goedgekeurd.

4 Mededelingen en ingezonden stukken

4.1 Overlast in de gemeenschappelijke ruimtes

In de galerijflat is nog steeds overlast in de gemeenschappelijke ruimtes, doordat de eigenaar van nr.: goederen stalt op de galerij en fietsenkelder. De overlast duurt nog altijd voort. Het bestuur geeft aan dat het een zaak is van de hulpverlenende instanties en op dit moment geen verdere actie onderneemt.

4.2 Schoonhouden galerijen

Het bestuur verzoekt u om uw kozijnen, beglazing, betonranden en hekwerken aan de galerijkant schoon te houden. Het voornemen om afgelopen jaar een schoonmaakdag te organiseren is niet gelukt en gaat ook niet lukken met de huidige betrokkenheid van de bewoners. Het idee was om het te combineren met schilderwerkzaamheden. Aangezien de schilderwerkzaamheden op zich laten wachten, moet het maar uitbesteed worden aan een schoonmaakbedrijf.

4.3 Raamkozijnen trappenhuizen

Er zijn offertes opgevraagd om de raamkozijnen in de trappenhuizen van beide complexen te vervangen door kunststof. Alle kozijnen hebben vergaande houtrot in de onderdorpels. Het is de vraag of het rendabel is, om deze te vervangen door kunststof, ipv reparatie, schilderen en terugkomend schilderonderhoud, waarbij een hoogwerker nodig is. Er zit aardig wat prijsverschil in de offertes, wat te maken kan hebben met kwaliteit en levensduur. Dat moet nog nader onderzocht worden.

4.4 Overlast van bewoners en/of huisdieren

Vanuit het bestuur wordt de oproep gedaan om in geval van overlast, in welke vorm dan ook, in of rondom de appartementencomplexen melding te doen bij de wijkagent telefoonnr.: 0900 8844. Tot voor kort was dat..., hij is niet meer werkzaam bij de politie. Wie de nieuwe wijkagent is, is niet bekend.

5 Organisatie

5.1 Bestuur

.. hebben telefonisch contact, naast het emailverkeer over lopende zaken. Gezien de zaken die vanuit de VVE opgepakt moeten gaan worden in de (nabije) toekomst, heeft het bestuur afgelopen jaren een oproep gedaan tot een actievere deelname van medebewoners in de complexen: het huidige bestuur heeft meer mankracht nodig om deze zaken adequaat aan te pakken. Het gaat om hulp bij zaken die de alledaagse werkzaamheden overstijgen, zoals verduurzaming van de appartementencomplexen en schilderwerkzaamheden. Inmiddels heeft het bestuur geconstateerd dat de animo hiervoor ontbreekt. Vanwege het voortdurende tijdgebrek onder de bestuursleden en de complexiteit van verduurzaming en groot onderhoud is afgelopen jaar onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om dit uit te gaan besteden.

Op dit moment zijn besprekingen bezig om met i.v. 1 januari 2025 alle werkzaamheden over te dragen aan een nieuwe Vve beheerder.

6 Financiën

6.1 Financieel overzicht 2023

Geen vragen of opmerkingen. Het financieel overzicht 2023 wordt goedgekeurd.

6.2 Benoeming kascommissie

...hebben op 13 mei 2023 en 3 april 2024 kascontrole uitgevoerd. Het beheer van de financiële middelen van de vereniging over het boekjaar 2022 en 2023 geeft geen aanleiding tot opmerkingen en is in orde bevonden. De nieuwe kascontrolecommissie zal bestaan uit.

6.3 Afrekening servicekosten 2023

Het overschot van de afrekening servicekosten is toegevoegd aan de algemene reserve. De komende financiële verplichtingen en spaarplicht houden in dat deze reservering structureel zal zijn.

6.4 Begroting 2024

Geen vragen of opmerkingen, de begroting wordt goedgekeurd.

6.5 Verlenen decharge aan de administrateur

Voor het gevoerde beleid is aan de administrateur decharge verleend.

7 Onderhoud gebouwen en installaties

Op dit moment is het schilderwerk aan de beurt.

Er is een offerte aangevraagd bij schildersbedrijf van Zwam. Van Zwam heeft al eerder voor de VVE schilderwerkzaamheden uitgevoerd.

Het is de bedoeling bij nog een ander schildersbedrijf een offerte aan te vragen, zodra deze binnen is zal een besluit worden genomen over de uitvoering hiervan.

.. is bereid mee te denken in overig groot onderhoud.

7.1 Kleurenschema verfsysteem buitenzijde

In 2015 is besloten om de turquoise kleur, welke toegepast werd op het balkon voor de balkondeuren en openslaande ramen, te wijzigen naar de reeds gebruikte donkerblauwe kleur. Bestuur wilt eigenaren eraan herinneren, om de turquoise kleur over te schilderen in donkerblauw.

8 Rondvraag

Bij de rondvraag wordt de vraag gesteld of er bij sommige app. spouwmuurvulling is aangebracht. De eigenaar bij wie dit bekend is wordt verzocht dit aan het bestuur mee te delen.

9 Sluiting

Om 21.30 uur sluit de voorzitter de vergadering en dankt alle aanwezigen voor het bijwonen van de vergadering.

FINANCIEEL OVERZICHT 2023, VVE THORBECKESTRAAT 478/544

BALANS PER 31 DECEMBER 2023

OMSCHRIJVING	BEDRAG		OMSCHRIJVING	BEDRAG	
	2023	2022		2023	2022
Kas	1.051,11	63,25	Reserve-/onderh.fonds 478/524	83.762,72	68.018,25
ING	6.101,86	3.727,66	Reserve-/onderh.fonds 526/544	29.386,11	25.458,46
RABO	110.394,24	93.320,97	Crediteuren	5.238,38	<u>4.355,17</u>
Kruisposten	0,00	0,00			
Debiteuren	<u>840,00</u>	<u>720,00</u>			
	<u>1183.387,21</u>	<u>97.831,88</u>		<u>118.387,21</u>	<u>97.831,88</u>

EXPLOITATIEREKENING 2023

OMSCHRIJVING	BEGROTING 2023	WERKELIJK 2023	WERKELIJK 2022	478/524 2023	526/544 2023
<u>INKOMSTEN</u>					
Bijdrage expl.kosten (24x12x79,00)	22.752,00	22.752,00	22.752,00	22.752,00	0,00
Bijdrage expl.kosten (10x12x58,00)	6.960,00	6.960,00	6.960,00	0,00	6.960,00
Rente bank + doorberekende rente	<u>10,00</u>	<u>25,31</u>	<u>5,61</u>	<u>17,87</u>	<u>7,44</u>
Totaal inkomsten	29.722,00	29.737,31	29.717,61	22.769,87	6.967,44
Af: reservering (24x12x20,00)	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	0,00
Af: reservering (10x12x10,00)	<u>1.200,00</u>	<u>1.200,00</u>	<u>1.200,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.200,00</u>
Te besteden	22.762,00	22.777,31	22.757,61	17.009,87	5.767,44
Uitgaven	<u>22.762,00</u>	<u>12.579,77</u>	<u>11.072,88</u>	<u>8.605,08</u>	<u>3.974,69</u>
Voordelig saldo 2023	<u>0,00</u>	<u>10.197,54</u>	<u>11.684,73</u>	<u>8.404,79</u>	<u>1.792,75</u>
<u>UITGAVEN</u>					
Bestuurs- en vergaderkosten	250,00	255,85	255,80	180,60	75,25
Kantoormiddelen en drukwerk	200,00	187,21	155,58	132,15	55,06
Porti- en telefoonkosten	200,00	137,99	194,86	97,40	40,59
Incassokosten	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Administratie- en beheerkosten	5.600,00	6.010,86	5.586,21	4.242,96	1.767,90
Kosten groot/klein onderhoud	11.212,00	1.623,85	903,88	736,75	887,10
Kosten onderhoud dakbedekking	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WA- en opstalverzekering	3.000,00	2.913,93	2.880,98	1.930,80	983,13
Kosten liftonderhoud	900,00	886,82	816,29	886,82	0,00
Bank- en girokosten	300,00	563,26	279,28	397,60	165,66
Onvoorzien	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>22.762,00</u>	<u>12.579,77</u>	<u>11.072,88</u>	<u>8.605,08</u>	<u>3.974,69</u>

BEGROTING 2024

UITGAVEN

ONTVANGSTEN

OMSCHRIJVING	BEGROTING		WERKELIJK € 2023	OMSCHRIJVING	BEGROTING		WERKELIJK € 2023
	€ 2024	€ 2023			€ 2024	€ 2023	
Kosten liftonderhoud	900,00	900,00	886,82	Bijdrage expl.kosten			
Wa- en opstalverzekering	3.000,00	3.000,00	2.913,93	Galerijflat: 24 x 12 x 79,00	22.752,00	22.752,00	22.752,00
Administratie/beheerkosten	5.800,00	5.600,00	6.010,86	Portiekflat: 10 x 12 x € 58,00	6.960,00	6.960,00	6.960,00
Bestuurs- en vergaderkosten	250,00	250,00	255,85		29.712,00	29.712,00	29.712,00
Kantoomiddelen en drukwerk	200,00	200,00	187,21	Af: reservering 24 x 12 x € 20,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Porti- en telefoonkosten	200,00	200,00	137,99	10 x 12 € 10,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Kosten groot/klein onderhoud *	10.802,00	11.212,00	1.623,85		22.752,00	22.752,00	22.752,00
Kosten onderhoud dakbedekking	1.000,00	1.000,00	-	Rente bank	100,00	10,00	25,31
Bank- en girokosten	600,00	300,00	563,26				
Incassokosten	100,00	100,00	-				
Onvoorzien	-	-	-				
Voordelig saldo	-	-	10.197,54				
	<u>22.852,00</u>	<u>22.762,00</u>	<u>22.777,31</u>		<u>22.852,00</u>	<u>22.762,00</u>	<u>22.777,31</u>

* Sluitpost

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

- Verloop reserve-/onderhoudsfondsen:	TOTAAL	478/524	526/544
Stand per 01-01-2023	93.476,71	68.018,25	25.458,46
Voordelig expl. saldo 2023	10.197,54	8.404,79	1.792,75
Reservering	6.960,00	5.760,00	1.200,00
Toevoeging servicekosten 2022	<u>2.514,58</u>	<u>1.579,68</u>	<u>934,90</u>
Stand per 31-12-2023	<u>113.148,83</u>	<u>83.762,72</u>	<u>29.386,11</u>
- Specificatie:			
Stand onderhoudsfonds per 31-12-2023	75.934,02	54.184,16	21.749,86
Stand reservefonds per 31-12-2023	<u>37.214,81</u>	<u>29.578,56</u>	<u>7.636,25</u>
	<u>113.148,83</u>	<u>83.762,72</u>	<u>29.386,11</u>

- Specificatie debiteuren per 31 december 2023

Diverse eigenaren i.v.m. de Algemene Verordening Gegevensbescherming (Wet AGV) worden geen namen vermeld.

Totaal bedrag nog te vorderen 840,00

- Specificatie crediteuren per 31 december 2023

Servicekostenreserve	4.606,89
Div. eigenaren o.a. vooruitbetaalde servicekosten 2023	<u>631,49</u>
TOTAAL	<u>5.238,38</u>

11 februari 2024

vSn

IN	€	UIT	€.
10 x 12 x € 32,00 =	3.840,00	Elektriciteit (Nuon) (Vattenfall)	556,69
		Liftonderhoud klein (Devenco)	-,-
		Liftonderhoud groot (Devenco)	-,-
		Glazenwasser (de Wasbeer)	542,16
		Verlichting (TL-buizen etc.)	-,-
		Schoonmaakkosten	1.242,16
		Glasverzekering (Finas)	436,94
		Tuinonderhoud	-,-
		Administratiekosten	441,18
		Afrondingsverschillen	0,07
	3.840,00		3.219,20
SALDO TEN GUNSTE VAN RESERVEFONDS			620,80

AFREKENING PER APPARTEMENT:

AANTAL MAANDEN 12		10.5	1.5
APPARTEMENT	NR('S)	NR'S	NR'S
	526 T/M 540		
	544	542	542
<u>SPECIFICATIE</u>	€		
Elektriciteit	55,67		
Liftonderhoud klein	-,-		
Liftonderhoud groot	-,-		
Glazenwasser	54,22		
Verlichting	-,-		
Schoonmaakkosten	124,22		
Glasverzekering	43,69		
Administratiekosten	44,12		
Tuinonderhoud	-,-		
Totaal	321,92	281,68	40,24
Voorschotten	384,00	336,00	48,00
Saldo	62,08	54,32	7,76
Totaal € 620,80	558,72	54,32	7,73

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VAN DE

VERENIGING VAN EIGENAREN

THORBECKESTRAAT

478 t/m 524

526 t/m 544

TE

WAGENINGEN

- Bijlage: 1. Samenstelling bestuur van de VVE, vertegenwoordiging per VVE, gegevens m.b.t servicebeheer en technisch beheer.
- Bijlage: 2. Kleurenschema verfsysteem galerijflat en portiekflat.

ARIKEL 1

In dit huishoudelijk reglement:

- a. wordt onder Reglement verstaan het Reglement van Splitsing van Eigendom in het burgerlijk wetboek, artikel 875 en volgende, aangevuld met de bepalingen in de Akten van Splitsing betreffende Thorbeckestraat 478 t/m 524 en Thorbeckestraat 526 t/m 544.
- b. worden aan de daarin gebruikte begrippen de in artikel 1 van laatstgenoemd Reglement omschreven betekenissen toegekend;
- c. wordt onder "de VVE" verstaan de "Vereniging van Eigenaren Thorbeckestraat 478 t/m/ 524 en 526 t/m 544 te Wageningen".

ARTIKEL 2

Alle schade en kosten, voortvloeiende uit het niet naleven van enige bepaling van het Reglement en/of het huishoudelijk reglement, zijn voor rekening van de in overtreding zijnde eigenaar en/of gebruiker, die verplicht is de ontstane schade zo spoedig mogelijk voor zijn rekening te doen herstellen.

Indien de betrokken eigenaar en/of gebruiker na sommatie door of namens het Bestuur in gebreke blijft deze verplichtingen na te komen, is het Bestuur gemachtigd de herstelling alsnog voor diens rekening te doen uitvoeren, waarbij noch het Bestuur, noch de VVE enige aansprakelijkheid draagt voor de ontstane schade en/of het ontstane verlies.

ARTIKEL 3

Indien de in het voorgaande artikel bedoelde schade is teweeggebracht door een (of meerdere) gebruiker(s), die aan het in artikel 20 van het Reglement omschreven verplichting (nog) niet heeft (hebben) voldaan, is artikel 2 van toepassing op de eigenaar wiens privé-gedeelte aan de in overtreding zijnde bewoner(s) in gebruik is afgestaan, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 22 van het Reglement.

ARTIKEL 4

Behalve voor schaden c.q. kosten als bedoeld in artikel 2, is een eigenaar, die zijn privé-gedeelte geheel of gedeeltelijk aan één of meerdere personen in gebruik heeft afgestaan, indien en gedurende de periode dat niet is voldaan aan de verplichting, bedoeld in artikel 20 van het Reglement, aansprakelijk voor de gedragingen van en de naleving van de in het Reglement en het Huishoudelijk reglement opgenomen bepalingen door de bewoner(s) van het door hem/haar geheel of gedeeltelijk in gebruik gegeven privé-gedeelte, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 22 van het Reglement.

ARTIKEL 5

De algemene ruimtes en de gemeenschappelijke zaken dienen tot gemeenschappelijk gebruik van alle eigenaren en gebruikers, alsmede van hun gasten, met inachtneming van artikel 4 van het Reglement en van de navolgende bepalingen:

- a. In het belang van orde en veiligheid zijn de eigenaren en/of gebruikers verplicht alle deuren, die tot algemene ruimtes toegang geven, steeds na passage te sluiten.
- b. Om beschadigingen te voorkomen dienen de hoofdtoegangsdeur en de deuren die leiden naar de galerijen te allen tijde gesloten te worden na passage. Het is niet toegestaan om de deurdrangers te verwijderen, c.q. de werking ervan anderszins te wijzigen.
- c. Het gebruik van algemene ruimtes voor een ander doel, dan waarvoor ze bestemd zijn, alsmede het voortbrengen aldaar van muziek en/of het gebruik van radio, bandrecorder, cd-speler, platenspeler of televisie is slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van het Bestuur, onder door het Bestuur te stellen voorwaarden.
- d. Het is niet toegestaan in de algemene ruimtes meubilair, andere overtollige artikelen en/of afval te plaatsen.
- e. Het is niet toegestaan het dak van het gebouw, de schakelruimte voor de lift en/of andere ruimten, waarin zich technische installaties bevinden, te betreden of toegang aan derden te verlenen zonder toestemming van het Bestuur en/of de huismeester.
- f. Het is, mede om de toegang bij calamiteiten niet te belemmeren, niet toegestaan om voertuigen of andere voorwerpen te plaatsen in de portieken, trappenhuisen en op de galerijen.
- g. M.b.t. de afvoer van "oud papier" is het volgende geregeld:
Het oud papier kan worden gedeponeerd in de papiercontainer aan de straatkant.
- h. Parkeren in de directe omgeving van de gebouwen is slechts toegestaan in de daartoe gemarkeerde parkeervakken. Fietsen, bromfietsen e.d. dienen op de daartoe aangewezen plaatsen te worden gestald. Mede om de toegang ingeval van calamiteiten niet te belemmeren dient de directe omgeving van de ingang(en) te allen tijde vrij gehouden te worden.
- i. Eigenaren, gebruikers en/of bezoekers kunnen, op eigen risico, gebruik maken van de liftinstallatie in de galerijflat. Zij dienen zich daarbij te houden aan door de VVE, het Bestuur, de huismeester, de liftinstallateur en/of bevoegde instanties gegeven voorschriften en aanwijzingen.
Personen, jonger dan 12 jaren mogen zonder geleide van een oudere persoon geen gebruik maken van de liftinstallaties.
In de liften mogen geen andere goederen, dan welke als "normale" bagage kunnen worden beschouwd, worden vervoerd, behoudens met toestemming van de huismeester en/of het Bestuur. In geval van verhuizing mag de liftinstallatie, met inachtneming van de toegestane belasting, gebruikt worden, mits beschadigingen aan het liftinterieur worden voorkomen. Indien onverhoopt toch een beschadiging plaatsvindt is artikel 2 van toepassing.
Het Bestuur en/of de huismeester is bevoegd om de liftinstallatie tijdelijk buiten bedrijf te stellen, zonder de eigenaren en/of gebruikers daarvan vooraf in kennis te stellen. In een dergelijk geval kunnen eigenaren en/of gebruikers daaraan geen aanspraken ontlenen m.b.t. enigerlei compensatie of restitutie van servicekosten.
- j. De eigenaren en/of gebruikers, alsmede hun gasten dienen ertoe bij te dragen dat algemene ruimtes niet worden verontreinigd.

ARTIKEL 6

De appartementen zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woning.
Het is niet toegestaan om:

- a. geluid- of andere overlast te veroorzaken t.o.v. medebewoners.
- b. kleden of dergelijke te kloppen op- of buiten de borstweringen van galerijen en balkons.
- c. wasgoed, kledingstukken, beddegoed e.d. aan lijnen of op rekken te hangen aan de buitenzijde van de borstweringen.
- d. reclame- en/of aanplakbiljetten en posters, ook die met politieke strekking, op de buitenzijde van ramen, buitendeuren, op de borstweringen en in de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.
- e. bloembakken of andere voorwerpen aan de buitenzijde van de borstweringen te bevestigen of op te hangen.
- f. "kinderhekjes" of dergelijke obstakels op de galerijen en balkons aan te brengen of te doen aanbrengen, indien deze niet met één handeling van weerszijden geopend kunnen worden. Hierbij geldt tevens dat de vrije doorgang op de galerijen minimaal 60 cm. dient te bedragen. Bij overtreding van deze bepaling is het Bestuur bevoegd de schotten en/of andere voorwerpen op kosten van de overtreder(s) te verwijderen of te doen verwijderen.
- g. andere zonwering aan de buitenzijde van de appartementen aan te brengen of te doen aanbrengen dan in een door het Bestuur vast te stellen uitvoering, vorm en kleur.
- h. In de algemene ruimtes en in de berging licht-brandbare of licht-explosieve stoffen te gebruiken voor verwarming-kook- en verlichtingsdoeleinden of in voorraad te hebben.
- i. elektrische kabels permanent aan te brengen aan de buitenzijde van het gebouw. Bij overtreding van deze bepaling is het Bestuur bevoegd de aangebrachte kabels en/of andere soorten leidingen op kosten van de overtreder(s) te verwijderen of te doen verwijderen, waarbij noch het Bestuur, noch de VVE enige aansprakelijkheid draagt voor de ontstane schade en/of het ontstane verlies.
- j. voorwerpen of andere zaken vanaf balkons en/of de galerijen naar beneden te werpen.
- k. kasten en/of hokken, die een permanent karakter hebben (aard en nagelvast), op de balkons te plaatsen.
- l. antennesystemen aan de buitenzijde van de gebouwen te plaatsen of te doen plaatsen.

ARTIKEL 7

Afval dient in de daartoe door de gemeente Wageningen geplaatste voorzieningen gedeponeed te worden. Indien een eigenaar c.q. gebruiker zich van z.g. "grof vuil" wenst te ontdoen dient dit te geschieden met inachtneming van de daartoe door de gemeente Wageningen van kracht verklaarde regeling.

ARTIKEL 8

De eigenaren en/of gebruikers zijn verplicht om zorg te dragen voor het schoonhouden van galerijen, balkons en borstweringen, die het door hen bewoonde privé-gedeelte omgeven, inclusief voordeur en ramen aan de galerijzijde.

ARTIKEL 9

Het is niet toegestaan om apparatuur aan te sluiten op de ontluchtingskanalen c.q. de werking hiervan op enige andere wijze te beïnvloeden.

ARTIKEL 10

Uit hoofde van het gestelde in artikel 9 van het Reglement is het eigenaren en/of gebruikers niet toegestaan om in hun privé-gedeelte:

- a. de bergruimte te gebruiken als werkplaats, als woon- of als slaapruiimte.
- b. vloerbedekking aan te brengen van harde, niet geluiddempende materialen, zoals parket of tegels, in andere vertrekken dan de badkamer en/of douchecel, de keuken, de gang en het toilet.
- c. tussen 20.00 uur en 08.00 uur storende geluiden te produceren, waaronder muziek, boren, timmeren en zagen.
- d. petroleum, benzine of soortgelijke brandbare en/of licht-explosieve stoffen in voorraad te hebben.

ARTIKEL 11

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

- a. Honden dienen buiten de privé-gedeelten en in de directe omgeving van de gebouwen te zijn aangelijnd. Het "uitlaten" van honden in de directe omgeving van de gebouwen is niet toegestaan. Alleen op de daarvoor door de Gemeente aangelegde uitlaatstroken.
- b. Het is niet toegestaan om katten buiten de privé-gedeelten vrij te laten rondlopen.
- c. Het aan (doen) brengen van z.g. "kattenluiken" in deuren is niet toegestaan.
- d. De eigenaar en/of verzorger van enig huisdier dient er voor te zorgen dat medebewoners geen overlast, inclusief geluidsoverlast, van hun huisdier ondervinden. Indien het Bestuur bij herhaling klachten omtrent enig aan een eigenaar en/of gebruiker toebehorend, dan wel bij een eigenaar en/of gebruiker verblijvend huisdier bereiken, is het Bestuur bevoegd, na voorafgaande waarschuwing, te vorderen dat het betreffende dier blijvend uit het gebouw wordt verwijderd.
- e. Iedere eigenaar en/of verzorger van enig huisdier is verplicht de door dit dier in enige algemene ruimte of op de bestrating bij de ingang van het gebouw gedeponeerde uitwerpselen terstond op te ruimen.

ARTIKEL 12

Eigenaren en/of gebruikers worden, uit hoofde van het gestelde in artikel 9 van het Reglement, verplicht om tussen 08.00 uur en 20.00 uur het volume van muziek, hoe dan ook geproduceerd, dusdanig te regelen dat er geen overlast ontstaat.

Bij het bespelen van een muziekinstrument dient men, indien overlast niet voorkomen kan worden, met omwonenden overeenstemming te bereiken over speelduur en speelperiode. Indien geen overeenstemming bereikt kan worden kan het Bestuur, alle betrokkenen gehoord hebbend, een bindende regeling vaststellen.

ARTIKEL 13

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

ARTIKEL 14

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

- a. de stroomlevering in de gemeenschappelijke gedeelten o.a. voor verlichting als ook de stroomlevering voor de in het gebouw aanwezige gemeenschappelijke installaties.
- b. het onderhoud van de liftinstallatie, algemene verlichting.
- c. het schoonhouden van de gemeenschappelijke gedeelten, m.u.v. de galerijen en balkons en borstweringen, voor zover dit van toepassing is.
- d. organisatorische-, administratieve- en overige beheerstaken overeenkomstig het gestelde in het Reglement".

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

Wensen en/of klachten m.b.t. de serviceverlening dienen schriftelijk bij het Bestuur kenbaar gemaakt te worden. Hiertoe zijn in de galerijflat brievenbussen geplaatst (ook bereikbaar voor eigenaren/gebruikers van de portiekflat), die door- of namens het Bestuur worden geleegd.

ARTIKEL 15

De eigenaar en/of gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk t.b.v. reiniging- en/of onderhoudswerkzaamheden die in opdracht van het Bestuur plaatsvinden toe te staan.

ARTIKEL 16

Het is niet toegestaan af te wijken van het in bijlage 2 aangegeven kleurenschema voor de buitenzijde van deuren en kozijnen, vastgesteld door de algemene ledenvergadering

ARTIKEL 17

M.b.t. de groenvoorzieningen is het volgende bepaald:

Achter de galerijflat 478 t/m 524 wordt het groen verzorgd door de gemeente Wageningen.

ARTIKEL 18

Het percentage, bedoeld in artikel 18 lid 6 van het Reglement, is steeds gelijk aan 2% boven de wettelijke rente.

ARTIKEL 19

Het verdient aanbeveling om, bij langdurige afwezigheid een waarschuwingsadres te deponeren bij het Bestuur en daarbij aan te geven wie is aangewezen om, indien zulks noodzakelijk zou zijn in geval van een calamiteit (brand, gas- en/of waterleidinglekkage, bevriezing etc.), toegang tot het appartement te verlenen. Indien bij een bovenstaande calamiteit geen "sleutelhouder" bekend is en toegang tot het appartement door- of namens het Bestuur "geforceerd" moet worden kan het Bestuur niet aansprakelijk gesteld worden voor de daardoor eventueel ontstane (neven)schade.

ARTIKEL 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het B.W., voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Voorts is het een eigenaar niet toegestaan het appartement uitsluitend te exploiteren tot kamerverhuur zonder er zelf woonachtig te zijn. Bij zelfbewoning mogen er maximaal 2 kamers verhuurd worden.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de bestuurder een exemplaar.
3. De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De bestuurder zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het B.W., op de hoogte stellen.

ARTIKEL 21

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

ARTIKEL 22

In alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement en het Reglement niet voorzien beslist de Vergadering.

ARTIKEL 23

De bepalingen van dit huishoudelijke reglement zijn op 1 juli 1996 vastgesteld door het Bestuur op verzoek van de algemene ledenvergadering van 27 april 1996 en zijn goedgekeurd in de algemene ledenvergadering van 13 september 1996.

De bepalingen in het huishoudelijk reglement zijn laatstelijk gewijzigd en goedgekeurd in de algemene ledenvergadering van 12 april 2003.

Bestuur:

VVE 478-524

Dhr. J. Klaver – voorzitter

Thorbeckestraat 510, Wageningen
Tel. 0317-842603, mob. 0650-814569
e-mail : j.klaver11@upcmail.nl

Dhr. S. Dorland

Thorbeckestraat 522
Tel. 0619-007768
e-mail : sanderdorland@gmail.com

VVE 526-544

Dhr. F.R. van Snippenberg – voorzitter

Kievitsweide 1, Wageningen
Tel. 0317-411954, mob. 0654-665907
e-mail: admknip@xs4all.nl

Servicebeheer:

Appartementen 478 - 544: **Mw. D. van de Klift**
Thorbeckestraat 536, Wageningen
Tel. 0317-424651

Devenco (liften)

Amersfoort Tel. 033-4566631
e-mail: info@devenco.nl

Huismeester/Technisch beheer:

Dhr. J. Klaver

Thorbeckestraat 510, Wageningen
Tel. 0317-842603, mob. 0650-814569
e-mail: j.klaver11@upcmail.nl

De Wasbeer (glazenwasser)

Bennekom Tel. 0317-460007

Dhr. S. Dorland

Thorbeckestraat 522
Tel. 0619-007768
e-mail : sanderdorland@gmail.com

Maremco (toegangssysteem)

Bennekom Tel. 0886-644644
0611-799473
e-mail: info@maremco.nl

Administratief beheer:

Dhr. F.R. van Snippenberg

Kievitsweide 1, Wageningen
Tel. 0317-411954, mob. 0654-665907
e-mail: admknip@xs4all.nl

P.S. Neem bij storingen van lift etc., eerst contact op met de huismeester of één van de bestuursleden alvorens zelf Devenco te bellen

Kleurenschema verfsysteem buitenzijde:

GALERIJFLAT

Thorbeckestraat 478-524

Te onderhouden door eigenaar:

- Gevelkozijnen galerij en balkonzijde
- Uitzetramen, draairamen, voordeur en balkondeur(en)

Sigma 3819 hoogglans (warm wit)
Sigma 1817 hoogglans (donker blauw)

Te onderhouden door V.V.E:

- Groot gevelkozijn woonkamer
- Hekwerk galerijen
- Stalen leuning balkons
- Gevelkozijnen gemeenschappelijke ruimtes
- Uitzetramen en deuren gemeenschappelijke ruimtes
- Lift deuren

Sigma 3819 hoogglans (warm wit)
Sigma 1817 hoogglans (donker blauw)
Sigma 3819 hoogglans (warm wit)
Sigma 3819 hoogglans (warm wit)
Sigma 1817 hoogglans (donker blauw)
Sigma 1817 hoogglans (donker blauw)

PORTIEKFLAT

Thorbeckestraat 526-544

Te onderhouden door eigenaar:

- Kozijnen en deuren balkonzijde
- Uitzetramen, draairamen en voordeur

Sigma 3819 hoogglans (warm wit)
RAL 6005 hoogglans (donker groen)

Te onderhouden door V.V.E:

- Groot gevelkozijn woonkamer voorzijde
- Groot kunststof gevelkozijn woonkamer achterzijde
- Gevel keukenkozijnen achterzijde
- Stalen leuning balkons
- Gevelkozijnen gemeenschappelijke ruimtes
- Uitzetramen en deuren gemeenschappelijke ruimtes
- Garagedeuren

Wit + RAL 6005 hoogglans (donker groen)
Wit + RAL 6005 hoogglans (donker groen)
Sigma 3819 hoogglans (warm wit)
Sigma 3819 hoogglans (warm wit)
Sigma 3819 hoogglans (warm wit)
RAL 6005 hoogglans (donker groen)
RAL 6005 hoogglans (donker groen)

Om een duurzaam profijt te hebben van het buitenschilderwerk, dient men er voor zorg te dragen dat ook het binnenschilderwerk in goede staat is.

Men vergeet n.l. vaak dat het meeste vocht binnenshuis aanwezig is en dat dit via het houtwerk aan de binnenzijde doordringt naar de buitenzijde, waardoor aan de buitenzijde blaasvorming en zelfs houtrot optreedt. **VOORKOM DIT!**



KANTOOR

VAN DE

NOTARISSEN

MR W. WESTBROEK

J. VAN DER ELBURG

MR A. J. KORTEWEG

MR W. E. DE VIN

MR H. R. OIKENS

MR W. A. KOLDIJS

MR P. J. DORTMOND

MR K. M. F. J. HOUBEN

TE

ROTTERDAM

S P L I T S I N G

van:

een flatgebouw met toebehoren te
Wageningen aan de Thorbeckestraat
526 tot en met 544 (even, kadastraal
bekend gemeente Wageningen, sectie G,
nummer 1785, groot 5 aren 45 centia-
ren.

Heden veertien april
negentienhonderdtachtig verschijnt voor mij,
Mr Hubertus Richard Okkens, notaris te Rotterdam:--
Johannes Dahlhaus, notarisklerk, wonende te Rotterdam,
volgens zijn verklaring handelend als lasthebber
van Rafel van der Plaat, directeur van vennoot- -
schappen, wonende te Capelle aan den IJssel, die
bij het verstrekken van de last handelde als di-
recteur van de te Rotterdam gevestigde besloten -
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Be-
leggings- en Exploitatiemaatschappij Erasmusplein
B.V., hierna te noemen: Erasmusplein, en alszoda-
nig deze vennootschap vertegenwoordigende. -----
Van de lastgeving blijkt uit een onderhandse akte
van volmacht, welke, na overeenkomstig de wet ---
voor echt te zijn erkend, aan deze akte wordt ge-
hecht. -----
De comparant, handelend als gemeld, geeft te ken-
nen: -----
dat Erasmusplein eigenares is van: -----
- een flatgebouw met toebehoren te Wageningen aan
- de Thorbeckestraat 526 tot en met 544 (even), -
- kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G
- nummer 1785, groot vijf aren vijfenveertig cen-
- tiaren; -----
door Erasmusplein in eigendom verkregen door de -
overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op
negenentwintig februari negentienhonderdtachtig -
in deel 5906 nummer 79, van het afschrift ener ---
akte van transport, op achtentwintig februari ne-
gentienhonderdtachtig voor notaris Mr H.R. Okkens
te Rotterdam verleden; -----

Coll: CVH
JD/TB/BB
doss. 49732 IV
C2.

dat Erasmusplein voornemens is over te gaan tot splitsing van haar recht op voormeld gebouw met toebehoren, in de zin als bedoeld in artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875e van het Burgerlijk Wetboek; -----
 dat te dien einde een tekening is vervaardigd, aangevende de begrenzing van voormeld gebouw met de daarbij behorende grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 875d van voormeld Wetboek, welke tekening - bestaande uit drie bladen - aan deze minute wordt gehecht en op welke tekening de gedeelten, voor afzonderlijk gebruik bestemd, duidelijk zijn aangegeven en voorzien zijn van een Arabisch cijfer; -----
 dat voormelde tekening is goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te Arnhem op zeventwintig februari negentienhonderdtachtig; -----
 dat voormelde onroerende zaak zal omvatten veertien appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van: -
 1. een woning met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 526, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex 1; -----
 2. een woning met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 536, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex 2; -----
 3. een woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 528, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex

3; -----
 4. een woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 530, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex 4; -----
 5. een woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 538, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex 5; -----
 6. een woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 540, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex 6; -----
 7. een woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 532, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex 7; -----
 8. een woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 534, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex 8; -----
 9. een woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 542, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex 9; -----

10. een woning op de tweede verdieping met een ---
 - berging op de begane grond en verder toebeho-
 - ren te Wageningen aan de Thorbeckestraat 544,
 - kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie
 - G, complexaanduiding 1787-A, appartementsindex
 - 10; -----
11. een garage op de begane grond met verder toe-
 - behoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat,
 - plaatselijk aangeduid met de letter A, kadas-
 - traal bekend gemeente Wageningen, sectie G, --
 - complexaanduiding 1787-A, appartementsindex --
 - 11; -----
12. een garage op de begane grond met verder toe-
 - behoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat,
 - plaatselijk aangeduid met de letter B, kadas-
 - traal bekend gemeente Wageningen, sectie G, --
 - complexaanduiding 1787-A, appartementsindex --
 - 12; -----
13. een garage op de begane grond met verder toe-
 - behoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat,
 - plaatselijk aangeduid met de letter C, kadas-
 - traal bekend gemeente Wageningen, sectie G, --
 - complexaanduiding 1787-A, appartementsindex --
 - 13; -----
14. een garage op de begane grond met verder toe-
 - behoren te Wageningen aan de Thorbeckestraat,
 - plaatselijk aangeduid met de letter D, kadas-
 - traal bekend gemeente Wageningen, sectie G, --
 - complexaanduiding 1787-A, appartementsindex --
 - 14; -----
- ten aanzien van welke appartementsrechten ten de-
 - re wordt verwezen naar het bepaalde, voorkomende
 in een akte van transport op drieëntwintig maart
 negentienhonderdvierenzestig voor notaris Chr. J.
 E. Engelberts te Wageningen verleden, overge-
 schreven ten hypotheekkantore te Arnhem op vier-
 entwintig maart negentienhonderdvierenzestig in

deel 3205 nummer 107, luidende: -----
 "6. Koopster is verplicht tijdig voor het gereed
 "komen van de bebouwing met de gemeente Wagenin-
 "gen een overaenkomst aan te gaan, volgens welke
 "het onderhoud van de naar het oordeel van burge-
 "meester en wethouders der gemeente Wageningen --
 "bij de sub 5 bedoelde bebouwing behorende ge- --
 "meenschappelijke tuinen door of vanwege de ge- --
 "meente Wageningen zal worden verzorgd, een en --
 "ander onder de voorwaarden, zoals deze met de --
 "N.V. Vlissingse Aannemings Maatschappij -----
 "Vl.A.M.", te Papendrecht zijn overeengekomen en
 "neergelegd zijn in de brief van burgemeester en
 "wethouders van Wageningen aan genoemde Naamloze
 "Vennootschap, de dato negen oktober negentien- --
 "honderd drie en zestig, nummer 6409, afdeling --
 "II, waarvan een fotocopie aan deze akte is ge- --
 "hecht. Koopster verbindt zich voorts in geval --
 "van verveemding van het gekochte in de desbe- --
 "treffende transportakte(n) zodanige bepalingen --
 "te doen opnemen als nodig zijn om opvolgende ei-
 "genaren op dezelfde wijze en in dezelfde mate te
 "dezer zake aan de onderhavige verplichting te --
 "binden." -----

Alsnu verklaart de comparant, handelend als ge- --
 meld, over te gaan tot splitsing van het recht --
 van Erasmusplein op voormeld onroerend goed in de
 zin als hiervoor bedoeld, zomede tot: -----

A. vaststelling van het reglement, gelijk bedoeld
 in artikel 275e van het Burgerlijk Wetboek, als --
 hoedanig zal gelden het "Reglement van splitsing
 van eigendom" zonder annex, vastgesteld door de --
 Koninklijke Broederschap der Notarissen in Neder-
 land en opgenomen in een akte, op tweeëntwintig --
 februari negentienhonderddrieënzeventig voor no-
 taris J. Schrijner te Rotterdam verleden, bij af-

Arnhem op één maart negentienhonderddrieënzeventig in deel 3950 nummer 29, zulks voorzover daarvan in het hierna te vermelden reglement niet is afgeweken; -----

B. vaststelling van het navolgende Bijzonder Reglement, te weten: -----

Artikel 1. -----

Aan artikel 2, lid b van het sub A vermelde Reglement wordt aan het slot toegevoegd: -----

"alles voorzover vallende onder artikel 1, lid e."; -----

in verband met het bepaalde in artikel 2 van het Reglement worden niet tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend de technische installaties en leidingen die enkel dienen voor één appartementsrecht. -----

Artikel 2. -----

De bestemming, bedoeld in artikel 9 lid 2 van voormeld Reglement is ten aanzien van: -----

A. de appartementsrechten met indexcijfers 1 tot en met 10: woning; -----

B. de appartementsrechten met indexcijfers 11 tot en met 14: garage voor het stallen van personenauto's. -----

Artikel 3. -----

Artikel 10 lid 6 van voormeld Reglement wordt vervangen door een nieuw lid, luidende: -----

"6. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker, tenzij de Vereniging van Eigenaars besluit het glas in de privégedeelten collectief te verzekeren." -----

Artikel 4. -----

Artikel 11 lid 2 van voormeld Reglement komt te luiden als volgt: -----

"De eigenaars of gebruikers van de privégedeelten

"moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, telefoon, centrale verwarming, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst." -----

Artikel 5. -----

Artikel 17 lid a van voormeld Reglement komt te luiden als volgt: -----

"a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of het behoud daarvan, waaronder begrepen het onderhoud en het schilderwerk van de bij de appartementsrechten behorende balcon's." -----

Artikel 17 lid h van voormeld Reglement wordt vervangen door een nieuw lid, luidende: -----

"h. de kosten van de leveringen en diensten die ondermeer kunnen bestaan uit de kosten van het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en het periodiek reinigen van de beglazing van de gemeenschappelijke ruimten, de vervanging van lampen en/of t.l. buizen en het onderhoud van de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, de vervanging en het onderhoud van de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie, de kosten van waterlevering en het stroomverbruik van de verlichting in de gemeenschappelijke ruimten en de technische en elektrische installaties de premie van glasverzekering etcetera, een en ander met de daarbij behorende kosten van administratie en beheer." -----

Artikel 6. -----

Artikel 18 lid 1 van voormeld Reglement komt te

luiden: -----
 "1. Van de gezamenlijke schulden en kosten ge- --
 "noemd in het vorige artikel alsmede van een naar --
 "tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten, ver- --
 "bonden aan het periodiek schilderwerk en noodza- --
 "kelijke vernieuwingen, worden jaarlijks door de --
 "administrateur twee begrotingen ontworpen en ter --
 "vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voor- --
 "gelegd." -----

Artikel 18 lid 2 van voormeld Reglement komt te -
 luiden: -----

"2. Met ingang van de eerste van de maand waarin --
 "na te melden Vereniging van Eigenaars is ont- --
 "staan zal door de eigenaars ten behoeve van de - --
 "vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen --- --
 "maandelijks aan de administrateur worden overge- --
 "maakt een/twaalfde gedeelte van hun na te melden --
 "aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk --
 "bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van - --
 "het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in --
 "artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd -- --
 "zijn, alsmede tenminste twee procent van het to- --
 "tale bedrag van de begrotingen, zulks tot het -- --
 "vormen van de reservefondsen, hierna in artikel --
 "31 omschreven." -----

Het in artikel 18 lid 3 bedoelde boekjaar loopt -
 gelijk met het kalenderjaar; het eerste boekjaar
 eindigt op eenendertig december van het jaar ----
 waarin na te melden Vereniging van Eigenaars is -
 ontstaan. -----

Artikel 18 lid 4 van voormeld Reglement komt te -
 luiden: -----

"4. Overschotten betrekking hebbende op de ex- --
 "ploitatierkening van het afgelopen boekjaar --- --
 "zullen worden geboekt op het te vormen reserve- --
 "fonds, tenzij de vergadering anders beslist." --

De in artikel 18 lid 6 bedoelde boete zal twee --
 procent boven de wettelijke rente bedragen. ----
 Bedoelde rente is eveneens verschuldigd indien en
 voorzover de periodieke bijdrage niet wordt vol-
 daan. -----

Aan artikel 18 van voormeld Reglement wordt toe-
 gevoegd een nieuw lid, luidende: -----

"7. De terzake van wanbetaling door een eigenaar --
 "ontstane kosten, zowel gerechtelijke als buiten- --
 "gerechtelijke, zijn voor zijn rekening." -----

Artikel 7. -----

Artikel 20 lid 3 van voormeld Reglement wordt ---
 vervangen door een nieuw lid, luidende: -----

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

Artikel 8. -----

De in artikel 23 lid 1 van voormeld Reglement be-
 doelde breukdelen belopen ten aanzien van: -----

- A. de appartementsrechten met indexcijfers 1 en --
 2, elk tien/honderdtwaalfde gedeelten; -----
- B. de appartementsrechten met indexcijfers 3 tot
 en met 10, elk elf/honderdtwaalfde gedeelten;
- C. de appartementsrechten met indexcijfers 11 tot
 en met 14, elk een/honderdtwaalfde gedeelte. --

Artikel 23 lid 3 van voormeld Reglement wordt ---
 vervangen door een nieuw lid, luidende: -----

"3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars ver- --
 "plicht 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 ar- --
 "tikel 17 lid i." -----

"In de kosten van leveringen en diensten zoals --

10.

"vermeld in artikel 17 lid h dragen de eigenaars
"van de appartementsrechten met indexcijfers 1 --
"tot en met 10 ieder bij voor een/tiende gedeel-
"te." -----

Artikel 9. -----

Het in artikel 26 lid 4 van voormeld Reglement --
bedoelde bedrag, wordt bepaald op vijftienduizend
gulden (f 15.000,--). -----

Artikel 10. -----

De in artikel 27 lid 2 bedoelde boete bedraagt --
maximaal duizend gulden (f 1.000,--). -----

Artikel 11. -----

Artikel 28 lid 1 van bedoeld Reglement komt te --
luiden als volgt: -----

"1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande ar-
"tikelen kan het gebruik van de gemeenschappelij-
"ke gedeelten en van de gemeenschappelijke zaken
"worden geregeerd door een huishoudelijk regle- --
"ment, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat --
"kan worden aangevuld of gewijzigd door de verga-
"dering met een meerderheid van tenminste drie/ --
"vierde van het aantal uitgebrachte stemmen waar-
"in een aantal eigenaars tegenwoordig is of ver-
"tegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van --
"het totaal aantal stemmen kan uitbrengen." -----

Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepas- --
sing. -----

Artikel 12. -----

Bij deze wordt door de comparant, handelend als --
gemeld, opgericht de vereniging van eigenaars als
bedoeld in artikel 29 van voormeld Reglement, ge-
naamd: "Vereniging van Eigenaars Gebouw Thor- --
beckestraat 526 tot en met 544 (even) te Wagenin-
gen", gevestigd aldaar. -----

Artikel 13. -----

Artikel 31 leden 1 en 2 van voormeld Reglement --

komen te luiden als volgt: -----

"1. Er worden twee reservefondsen gevormd, waar-
"uit buitengewone uitgaven kunnen worden bestre-
"den. -----

"Aan die fondsen zal geen andere bestemming wor-
"den gegeven tenzij krachtens besluit van de ver-
"gadering met toepassing van het bepaalde in ar-
"tikel 37, lid 5, dan wel na opheffing van de --
"splitsing. -----

"2. De gelden van de reservefondsen worden krach-
"tens besluit van de vergadering gedeponereerd op --
"een afzonderlijke bankrekening, ten name van de
"vereniging." -----

Artikel 14. -----

Vergaderingen, bedoeld in artikel 32 lid 1 van --
voormeld Reglement, worden gehouden te Wagenin- --
gen. -----

Artikel 32 lid 2 van voormeld Reglement komt te --
luiden als volgt: -----

"2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van --
"het boekjaar zal een vergadering worden gehou- --
"den, waarin, in overeenstemming met artikel 18,
"lid 3, door de administrateur de exploitatiere-
"kening over het afgelopen boekjaar wordt ver- --
"strekt, die door de vergadering moet worden -----

"goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve
"bijdrage door iedere eigenaar. In deze of-
"een eerdere vergadering worden tevens nieuwe be-
"grotingen opgesteld voor het aangevallen of het
"komende jaar." -----

Het aantal eigenaars, als bedoeld in artikel 32 --
lid 3 van voormeld Reglement bedraagt vier. -----

Artikel 15. -----

Het in artikel 32 lid 3 van voormeld Reglement --
bedoelde maximum aantal stemmen bedraagt honderd-
twaalf. -----

De eigenaar van een appartementsrecht heeft een --
aantal stemmen, gelijk aan de teller van het ----
breukdeel waarin de desbetreffende eigenaar blij-
kens artikel 23 lid 1 in de gemeenschap gerech- --
tigd is. -----

Ten aanzien van het nemen van besluiten in een --
vergadering, waarbij een appartementseigenaar ---
geen belang heeft, kan door hem geen stem worden
uitgebracht. -----

Artikel 16. -----

Artikel 36 lid 4 komt te luiden als volgt: -----
"4. In een vergadering zal voor de aanhangige on-
"derwerpen een geldig besluit kunnen worden geno-
"men, ongeacht het aantal stemmen dat ter verga-
"dering kan worden uitgebracht, tenzij in het Re-
"glement of in deze akte een minimum quorum is --
"voorgeschreven." -----

Artikel 17. -----

Het in artikel 37 lid 2 van voormeld Reglement --
bedoelde bedrag wordt bepaald op tienduizend gul-
den (f 10.000,--). -----

Voor uitgaven, als bedoeld in artikel 37 lid 2, --
welke een bedrag van vijfduizend gulden -----
(f 5.000,--) overschrijden, behoeft de admini- --
strateur de toestemming van de voorzitter van de
Vereniging van Eigenaars. -----

Artikel 37 lid 3 van voormeld Reglement wordt ge-
wijzigd als volgt: -----

"3. De vergadering beslist, tenzij de overheid --
"het recht heeft de kleur van het buitenverfwerk
"te bepalen, over de kleur van het buitenverf- --
"werk, alsmede over de kleur van dat gedeelte van
"het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan --
"de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeen- --
"schappelijke zaken." -----

Het in artikel 37 lid 5 van voormeld Reglement --

bedoelde bedrag wordt bepaald op tienduizend gul-
den (f 10.000,--). -----

De laatste zin van artikel 37 lid 8 komt te ver-
vallen. -----

Artikel 18. -----

Het bedrag, als bedoeld in artikel 40 lid 4 van --
voormeld Reglement is tienduizend gulden --

(f 10.000,--), doch belangen die een bedrag van --
vijfduizend gulden (f 5.000,--) overschrijden be-
hoeven de toestemming van de voorzitter van de --
Vereniging van Eigenaars. -----

De bedragen, als bedoeld in artikel 40 lid 5 van
voormeld Reglement zijn respectievelijk in volgr-
orde vijfduizend gulden (f 5.000,--) en tiendui-
zend gulden (f 10.000,--). -----

Artikel 19. -----

De vergadering is bevoegd een kascontrolecommis-
sie in te stellen. -----

Artikel 20. -----

De verplichting, als bedoeld in artikel 42 van --
voormeld Reglement ontstaat eerst na een daartoe
strekking besluit van de vergadering. -----

Artikel 21. -----

De in dit Bijzonder Reglement genoemde bedragen --
zullen telkenjare op één januari, voor het eerst
op één januari negentienhonderdtweëntachtig, ---
worden verhoogd of verlaagd, overeenkomstig het --
prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie op de --
meeste recente tijdsbasis, zoals gepubliceerd ---
door het Centraal Bureau voor de Statistiek te --
's-Gravenhage, met dien verstande, dat de alsdan
gevonden bedragen worden afgerond op ronde sommen
van honderd gulden (f 100,--) naar boven. -----

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te ---
 Rotterdam, ten tijde in het hoofd dezer vermeld.
 Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de com-
 parant is opgegeven en hij heeft verklaard van de
 inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op
 volledige voorlezing daarvan geen prijs te stel-
 len, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing --
 van die gedeelten van de akte, waarvan de wet ---
 voorlezing voorschrijft, door de comparant, die --
 aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, on-
 dertekend. -----

(Get.) J. Dahlhaus, H.R. Okkens.-----

Dagregister deel 585, no. 3607. Overgeschreven ter
 hypotheekantore te Arnhem 16 april 1980, door he
 in bewaring nemen van een, blijkens daarop voor-
 komende verklaring, gelijkkluidend afschrift, opge-
 men in deel 5954 no. 24.

Recht f 50,75.

De bewaarder,

(get.) mr. H. Hommes

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT





VAN PUTTEN VAN APELDOORN

notarissen
adviseurs
mediators

AFSCHRIFT AKTE VAN LEVERING



2022.001782.01.01/EKA/LOU

vpva

VAN PUTTEN VAN APELDOORN

notarissen

adviseurs

- 1 mediators

LEVERING

Heden, eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Sjirk Albert Bijma, notaris te Wageningen: _____

1.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "Verkoper"; en _____

2.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "Koper". _____

De verschenen personen verklaarden: _____

KOOP

Verkoper en Koper hebben op zeventwintig februari tweeduizend tweeëntwintig 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, ieder voor de onverdeelde helft: _____

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning _____ gelegen op de eerste (1e) verdieping met een berging gelegen op de begane grond _____ gelegen te 6702 CL Wageningen, **Thorbeckestraat 528**, kadastraal bekend _____ gemeente Wageningen, sectie **G**, complexaanduiding **1787**, appartementsindex **3**, _____ hierna aangeduid met: "het Verkochte". _____

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: _____

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden _____

begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____
EINDE KADASTERDEEL _____

Verkoper en Koper, hiervoor genoemd, worden tezamen hierna in deze akte genoemd: "**Partijen**". _____

Gebruik Verkochte

1. Het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik als woning met berging nodig zijn. _____
2. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan Koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst, komen voor rekening en risico van Koper. _____
3. Voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die niet aan Koper bekend of kenbaar waren ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst, is Verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. _____
4. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij Verkoper een verwijt treft. _____

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte is door de Verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeeldheid, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op veertien januari tweeduizend negentien, in deel 74821 nummer 55 van een afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op elf januari tweeduizend negentien verleden voor een waarnemer van mr. J. Smit, notaris te Wageningen. _____

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN, KWITANTIE,

UITBETALING KOOPPRIJS

Koopprijs

1. De totale koopprijs bedraagt _____
welk bedrag door Partijen is gesplitst in:
 - a. een bedrag van _____ als koopprijs voor het Verkochte, _____
en; _____
 - b. een (afgerond) bedrag van _____ zijnde de waarde van het aandeel van Verkoper in reservefondsen en dergelijke, staande ten name van na te noemen vereniging van eigenaars. _____
2. De totale koopprijs is door Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van VPVA notarissen. _____

Zakelijke lasten

1. a. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte ten laste van de eigendom zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. _____
- b. Voor zover er met betrekking tot het Verkochte ten laste van het gebruik _____



2022.001782.01/EKA

- belastingen en/of heffingen worden geheven, worden deze niet tussen
Partijen verrekend.
2. Gelet op het feit dat de zakelijke lasten over het huidige kalenderjaar nog niet zijn vastgesteld door de desbetreffende instanties, heeft er een verrekening plaatsgevonden op basis van de verschuldigde bedragen over het vorige kalenderjaar. Partijen zijn bevoegd om, zodra de verschuldigde bedragen aan zakelijke lasten over het lopende kalenderjaar bekend zijn, alsnog nadere verrekening te verlangen. De partij die verrekening verlangt dient gedocumenteerd aan de andere partij te verzoeken tot betaling van het verschuldigde, terwijl de andere partij alsdan verplicht en gehouden is om deze betaling binnen redelijke termijn te verrichten. Deze verrekening zal geschieden zonder tussenkomst van mij, notaris.

Kwitantie

Verkoper verleent aan Koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde zakelijke lasten.

Uitbetaling koopprijs

1. Verkoper heeft ermee ingestemd dat de koopprijs en overige te verrekenen of uit te betalen gelden onder berusting van VPVA notarissen blijft, totdat zeker is dat het Verkochte vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen geleverd wordt.
2. Uitbetaling door mij, notaris, zal plaatsvinden conform de hieromtrent bestaande beroepsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

BEDINGEN

De Koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de overdrachtsbelasting, voor zover verschuldigd zijn voor rekening van Koper.
2. Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Het Verkochte wordt aan Koper in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper heeft in de Koopovereenkomst deze staat aanvaard en daarmee ook de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen, voor zover dat geen bijzondere lasten zijn.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en de grootte zoals die blijkt uit de ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berustende tekening zal aan geen van Partijen enig recht verlenen. Voorts wordt bij deze nog verwezen naar artikel 6.11. van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:
"6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen

der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen:

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. De verkoper accepteert geen aansprakelijkheid voor deze verschillen.";

3. a. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de bezichtiging bij het aangaan van de koop bevond, behoudens normale slijtage, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten hoe ook genaamd en aanspraken wegens huurbescherming.
- b. I. Vanaf heden zet Koper, thans gebruiker casu quo huurder van het Verkochte, het gebruik van het Verkochte als eigenaar voort, vrij van andere door Verkoper aan derde(n) verleende gebruiksrechten.
II. De tussen Partijen overeengekomen gebruiks-/huurovereenkomst tezake het Verkochte zal met ingang van heden eindigen.
- c. Het voortgezet gebruik van Verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.
4. Ten aanzien van de feitelijke staat van het Verkochte wordt bij deze nog verwezen naar artikel 6.3.1 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

6.3.1 Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte object een ouderpand betreft en dat daarmee de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige kwaliteitsgaranties worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik."

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte geschiedt in beginsel terstond na de ondertekening van deze akte. Koper heeft het Verkochte echter al vanaf vijftwintig januari tweeduizend negentien als gebruiker casu quo huurder van het Verkochte (zoals hiervoor in Artikel 2.lid 3.b. gemeld) in gebruik en derhalve heeft de feitelijke levering van het Verkochte al plaatsgevonden.
2. Vanaf heden komen de baten Koper (volledig) ten goede, zijn de lasten (volledig) voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken



2022.001782.01/EKA

Artikel 4

1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.
2. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), architecten, (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper door de inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte in de daartoe bestemde openbare registers, voor zover deze overdracht nog niet mocht hebben plaatsgevonden, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en heeft Koper gemachtigd, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht van die aanspraken mee te werken.
3. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Verklaringen van de Verkoper

Artikel 5

Verkoper heeft het volgende verklaard:

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen;
3. voor zover aan Verkoper bekend is in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig;
4. aan Verkoper is niet bekend of in het Verkochte asbest is verwerkt;
Voorts wordt bij deze nog verwezen naar artikel 6.4.3.11 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"6.4.3.1.

Gezien de leeftijd van het onderhavige en de bouwperiode, rekening houdend met mogelijke latere verbouwingen, kunnen in onderhavige asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien."

5. aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
6. Verkoper staat er voor in dat op de dag van ondertekening van de Koopovereenkomst tot heden van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
7. aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
8. aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
9. voor Verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
10. voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
11. op het Verkochte rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Energielabel

Artikel 6

Verkoper beschikt over een definitief energielabel als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen en heeft deze aan Koper beschikbaar gesteld, hetgeen Koper bevestigt.

Reglement van splitsing

Artikel 7

1. Koper is gebonden aan het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zestien april negentienhonderdtachtig verleden voor mr. H.R. Okkens, destijds notaris Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst (destijds te Arnhem) in register Hypotheken 4, op veertien april negentienhonderdtachtig, in deel 5954 nummer 24 in welke laatstgemelde akte van toepassing is verklaard: het modelreglement van splitsing van thans genaamd de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welk modelreglement een afschrift is ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst (destijds te Arnhem), in register Hypotheken 4, op één maart daarna in deel 3950 nummer 29.
2. Koper heeft van bedoelde akte van splitsing en van het reglement van splitsing



2022.001782.01/EKA

vpva

VAN PUTTEN VAN APELDOORN

notarissen
adviseurs

- 7 mediators

kennisgenomen en verbindt zich, voor zoveel nodig, tot naleving van al het daarin gestelde.

Lidmaatschap vereniging van eigenaars

Artikel 8

1. Koper is ermee bekend dat hij als eigenaar van het Verkochte van rechtswege lid is van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Gebouw Thorbeckestraat 526 tot en met 544 (even) te Wageningen", gevestigd te Wageningen, hierna in deze akte genoemd: "**vereniging van eigenaars**".
2. Koper verbindt tot voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

Servicekosten/bijdragen vereniging van eigenaars

Artikel 9

1. De servicekosten bedragen momenteel _____ per maand.
2. Alle heffingen ten aanzien van het Verkochte die voortvloeien uit voormelde akte van splitsing en/of het daarin van toepassing verklaarde reglement, komen met ingang van heden voor rekening van Koper. De hier bedoelde lopende heffingen zijn tussen Partijen naar rato verrekend.
3. a. Artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat Koper tezamen met Verkoper hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. De aan deze akte gehechte, door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven, verklaring bevat een opgave van de in de vorige zin bedoelde bijdragen (**bijlage**). Deze eventuele verschuldigde bijdragen zijn echter ter zake van de onderhavige levering door Verkoper aan de vereniging van eigenaars voldaan, middels de afrekening van de notaris.
b. Uit de in het derde lid van dit artikel bedoelde, aan deze akte gehechte verklaring blijkt dat er geen sprake is van een door de vereniging van eigenaars aangegane overeenkomst van geldlening als bedoeld in artikel 5:126 lid 4 van het Burgerlijke Wetboek.
4. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van Verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars, zijnde een (afgerond) bedrag ter grootte van _____, waarvan blijkt uit de in het derde lid van dit artikel bedoelde, aan deze akte gehechte verklaring.
5. De in het derde lid van dit artikel bedoelde, aan deze akte gehechte verklaring, behelst tevens een opgave van de schulden van de vereniging van eigenaars, anders dan die schulden als bedoeld in lid 4 van dit artikel.

Financiën vereniging van eigenaars

Artikel 10

1. Verkoper staat er voor in dat de vereniging van eigenaars tot op heden geen

andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het appartementengebouw waartoe het Verkochte behoort met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

2. Verkoper staat er voor in dat de vereniging van eigenaars tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

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

BESTAANDE (BEPERKTE/ZAKELIJKE) RECHTEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan Verkoper zijn geen bestaande beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen bekend, anders dan eventueel in de akte zijn opgenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn nu uitgewerkt.

Geen van Partijen kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen Partijen bij de Koopovereenkomst is overeengekomen onverminderd van kracht.

VOLMAGT(EN) HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen verlenen bij deze onherroepelijk volmacht aan één van de medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder dezer akte, daartoe aan te wijzen door de notaris-bewaarder van deze akte, om voor en namens Partijen het door de betreffende hypotheekhouder(s) ter zake van het bij deze akte Verkochte reeds gedane aanbod tot afstanddoening van diens/hun op dit Verkochte rustende hypotheekrecht(en) of na heden nog door de voren bedoelde hypotheekhouder(s) te doen aanbod tot afstanddoening van bedoelde hypotheekrecht(en) voor en namens Partijen te aanvaarden, de met betrekking daartoe vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de daartoe bestemde openbare registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde in dat verband nodig of gewenst zal achten, zulks met de bevoegdheid voor de gevolmachtigde een ander voor zich in de plaats te stellen.

TOESTEMMING

De comparanten sub 1. verklaarden elkaar over en weer de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend.

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK

Aan Koper is (een kopie van) de door Partijen getekende Koopovereenkomst ter hand gesteld. De termijn als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek – voorzover deze van toepassing is – inmiddels is verstreken, zonder dat door Koper een beroep op ontbinding is gedaan.



2022.001782.01/EKA

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (startersvrijstelling), aangezien:

- sprake is van de verkrijging van een woning, dan wel van een woning en aanhorigheid, zoals bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;
- Koper een meerderjarig natuurlijk persoon is/zijn jonger dan vijfendertig (35) jaar;
- Koper heeft verklaard de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet eerder te hebben toegepast; en
- Koper heeft verklaard de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te zullen gaan gebruiken; en
- het totaal van de waarde van de woning of rechten waaraan deze is onderworpen en tot de woning behorende aanhorigheden niet uitkomt boven een bedrag groot vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00).

SLOT

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris

om *veertien overtuigingen*

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



[Handwritten signature]