

BARTEN TIEMESSEN®
N V M M A K E L A A R S

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISERING

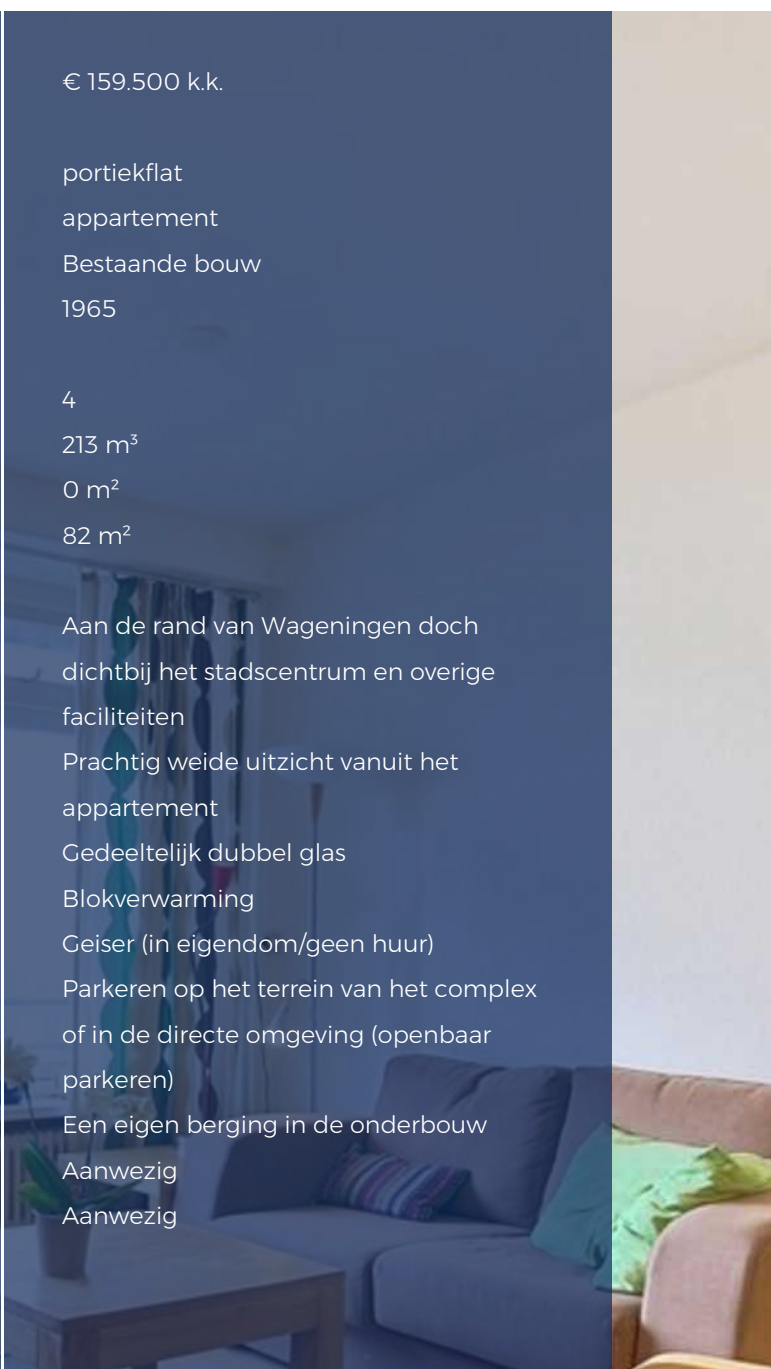



Albardaweg 119

WAGENINGEN



KENMERKEN



VRAAGPRIJS:	€ 159.500 k.k.
SOORT:	portiekflat
TYPE:	appartement
SOORT BOUW:	Bestaande bouw
BOUWJAAR:	1965
AANTAL KAMERS:	4
INHOUD:	213 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE:	0 m ²
NETTO WOONOPPERVLAKTE:	82 m ²
LIGGING:	Aan de rand van Wageningen doch dichtbij het stadscentrum en overige faciliteiten
BIJZONDERHEDEN:	Prachtig weide uitzicht vanuit het appartement
ISOLATIE:	Gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING:	Blokverwarming
WARMWATER:	Geiser (in eigendom/geen huur)
PARKEREN:	Parkeren op het terrein van het complex of in de directe omgeving (openbaar parkeren)
BERGING:	Een eigen berging in de onderbouw
LIFT:	Aanwezig
BALKON:	Aanwezig

INTERESSE IN DEZE WONING?



CONTACT:
Barten Tiemessen NVM Makelaars Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen T: 0317 - 422 600 E: info@barten-tiemessen.nl



OMSCHRIJVING

Op de tiende woonlaag met prachtig panoramisch uitzicht richting de Rijn gelegen ROYAAL VIERKAMERAPPARTEMENT (oorspronkelijk vijfkamer) van circa 82 m² met balkon en een eigen berging in de onderbouw.

Het appartement biedt prachtig uitzicht op de landerijen, de Uiterwaarden & De Rijn.
Bouwjaar 1965.

Het appartement betreft een oorspronkelijk vijfkamerappartement waarvan twee slaapkamers zijn samengevoegd tot een grote slaapkamer. Hierdoor biedt het appartement maar liefst 3 ruime slaapkamers.

INDELING:

entree, lichte royale hal, gesloten keuken voorzien van een keukenopstelling in beukenhouten uitvoering en voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: oven, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Tevens voorzien van een aansluiting voor een vaatwasser. Vernieuwde badkamer met een inloopdouche, wastafel alsmede een aansluiting voor wasmachine en droger. Luxe toilet met fontein, royale slaapkamer (voorheen 2 kamers) voorzien van een vaste wastafel, tweede royale slaapkamer voorzien van een vaste wastafel, woonkamer met prachtig uitzicht, derde ruime slaapkamer met toegang tot het balkon. Het appartement is volledig voorzien van een laminaatvloer.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



BIJZONDERHEDEN:

- Prachtig panoramisch uitzicht !;
- Ruim appartement met drie ruime slaapkamers;
- Het appartement is grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Verwarming middels blokverwarming en warmwatervoorziening via keukengeiser (2007);
- Dubbele liftinstallatie en afgesloten entree;
- Servicekosten bedragen € 240,79 per maand (excl. voorschot stookkosten t.b.v. de blokverwarming bedraagt € 51,99 per maand)

Aanvaarding in overleg.

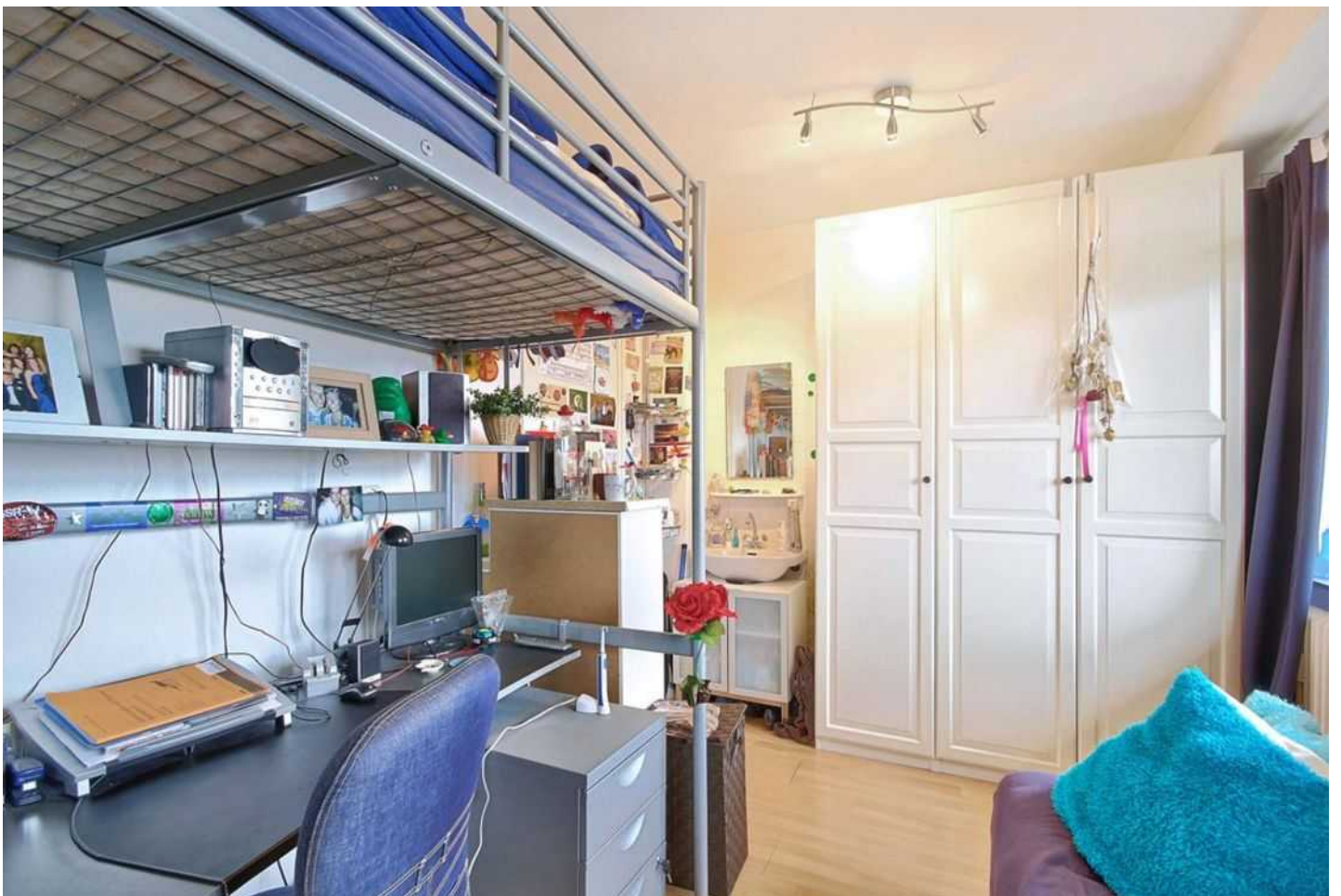
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.











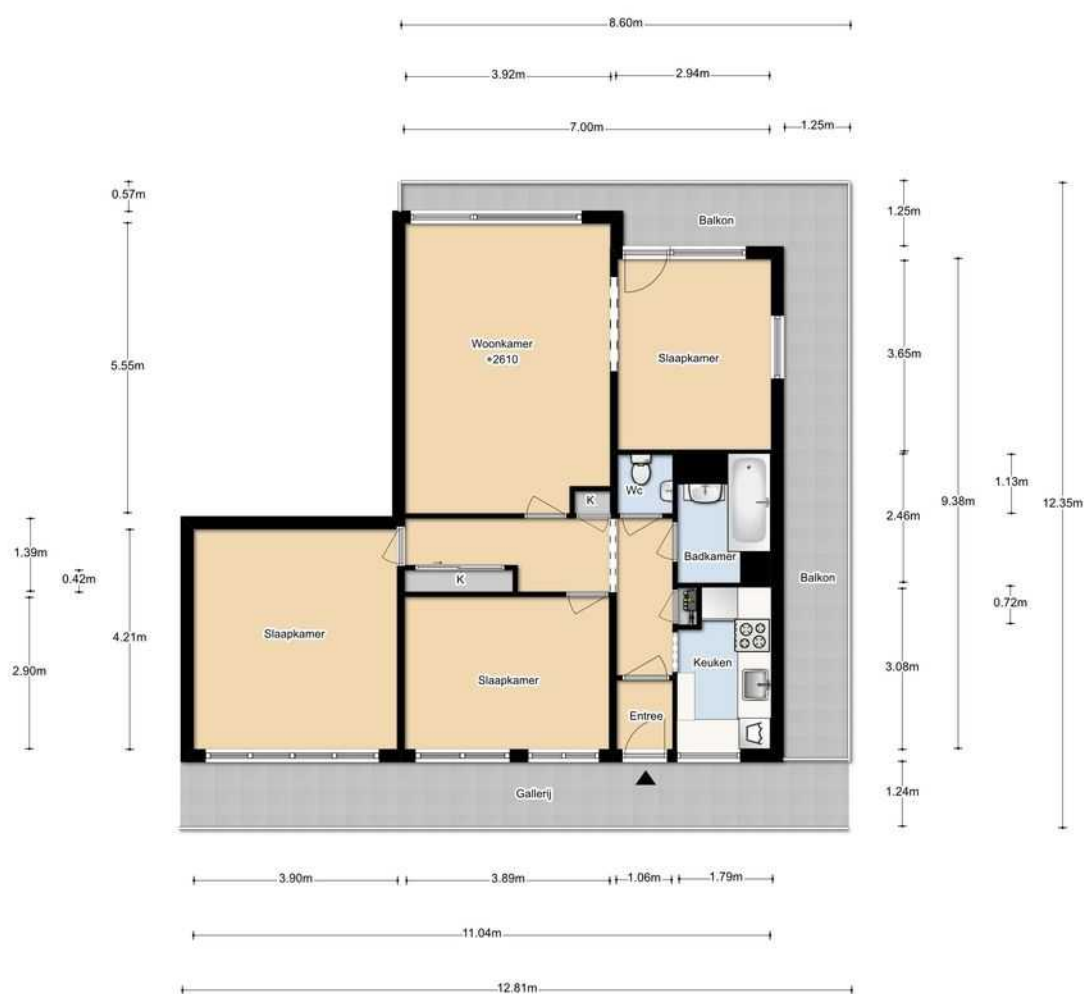






PLATTEGROND

Albardaweg 119



Deze tekening is in spiegelbeeld weergegeven

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

KADASTRALE KAART



GEMEENTE:

SECTIE:

NUMMER:

EIGENDOM:

Wageningen

G

1757 A-60 (appartement met berging)

Volle eigendom

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken

Betreffende het

perceel:

Albardaweg 119
wageningen.....

d.d.

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Overige tuin, 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"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Zonwering binnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen/vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
-				
Warmwatervoorziening, 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"/>
CV met toebehoren	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Isolatievoorzieningen	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Keukenblok met bovenkasten	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>
- oven	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires				
- divers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<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"/>
Verlichting, te weten:				
- Opbouwverlichting mn keuken	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Inbouwverlichting mn badkamer	x	<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"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Div meubilair	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<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"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Spiegelwanden		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Wastafels met accessoires	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires				

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken

-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Badkameraccessoires				
- wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<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"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overig				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
- Kamer meubilair	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- apparatuur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- eettafel/stoelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Opmerkingen; verhuurd als studentenhuus, inrichting collectieve ruimte kan overgenomen worden

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

NVM VRAGENLIJST

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



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

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.
(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam :

Adres te verkopen appartement: albardaweg 119 wageningen

1. Bijzonderheden

Zo ja, graag nader toelichten:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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? nee</p> | <p>e. Heeft u grond van derden in gebruik? nee
Zo ja, welke?
.....</p> |
| <p>b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?
.....</p> | <p>f. Rusten er voor zover u weet rechten op het appartement, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? nee
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

Zo ja, welke?
.....</p> |
| <p>c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
.....</p> | <p>g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? nee</p> |
| <p>d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? nee</p> | <p>h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? nee
Zo ja, hoe lang nog?
.....</p> |

NVM Vragenlijst versie 2016 appartementsrecht incl. VvE Checklist

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemesssem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

NVM VRAGENLIJST

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? *nee*
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? *nee*
- Is er sprake van een beeldbepalend object? *nee*
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? *nee*
- k. Is er sprake van onteigening? *nee*
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? *nee*
- Zo ja:
- is er een huurcontract? *Ja, is*
- opgezegd; pand wordt leeg opgeleverd
- welk gedeelte is verhuurd?
- Hele pand in drieën.....
- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
- nvt.....
- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)
- nvt.....
- heeft de huurder een waarborgsom gestort? *nee*
- Zo ja, hoeveel?
-
- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? *ja*
- Zo ja, welke?
- huurcontract.....
- m. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? *nee*
- (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu.)
- Zo ja, welke is/zijn dat?
-
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? *nee*
- Zo ja, toelichting:
-
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? *nee*
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? *nee*
- q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? *nee*
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? *nee*
- (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- s. Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- woning
- t. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? *ja*
- u. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? *ja*
- 2. Gevels**
- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? *nee*
- Zo ja, waar?
-
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? *nee*
- Zo ja, waar?
-
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? *nee*
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? *nee*
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? *?*
- Zo ja, volgens welke methode ?
- Niet bekend

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemesssem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

NVM VRAGENLIJST

3. Dak(en)

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

Platte daken: VVE.....

Overige daken:

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? *nee*
Zo ja, waar?

- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? *nee*
Zo ja, waar?

- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? *ja*

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? *? VVE*
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? *gedeeltelijk/nee/ja*

- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement in orde? *ja*
Zo nee, toelichting:

- g. Zijn de dakgoten van het appartement in orde (bijv. lekkage)? *ja*
Zo nee, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn van het appartement de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2017

Is dit gebeurd door een erkend schilders-Bedrijf *nee, door de huismeester*

- b. Functioneren in het appartement alle schamieren en sloten? *ja*
Zo nee, toelichting:

- c. Zijn alle sleutels aanwezig? *ja*

- d. Is er in het appartement sprake van isolerende beglazing *gedeeltelijk 90%*

- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? *nee*

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? *nee*
Zo ja, waar?

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

- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? *nee*
Zo ja, waar?

- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? *nee*
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)
Zo ja, waar?

- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? *nee*
Zo ja, waar?

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? *Nee ?*

NVM VRAGENLIJST

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? *nee*
Zo ja, waar?
.....
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? *nvt*
- c. Is de kruipruimte droog? *ja/nee/meestal*
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? *ja/nee/soms*
- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? *nee*
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? *nee*

7. Installaties

- a. Is er in het appartement een CV-installatie aanwezig? *ja*
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?
Blokverwarming, gasgestookte ketel 2016.....
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
VVE.....
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? *nee*
Zo ja, hoe vaak?
.....
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? *nee*
Zo ja, welke?
.....
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? *nee*
Zo ja, waar?
.....
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? *nee*
Zo ja, waar?
.....
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? *nee*

Zo ja, welke?

-
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
VVE.....
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? *nee/ja*
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? *nee*
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
.....
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? *nee*
Zo ja, welke?
.....
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? *nee*
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?
Geysers vervangen in 2016.....

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? *nee*
Zo ja, welke?
- b. Lopen de afvoeren in het appartement van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? *ja*
Zo nee, welke niet?
.....
- c. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? *ja*
- d. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? *nee*
Zo ja, welke?
Inpandig douche goed ventileren.....
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? *nee*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

NVM VRAGENLIJST

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van het appartement?

1965

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? *nee*
Zo ja, welke en waar?

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? *nee*

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? *Nee,*
voorzover bekend
Zo ja, waar?

e. Is de grond van het appartementencomplex voor zover bekend verontreinigd? *nee*
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? *nee*
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? *nee*

f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? *nee*
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? *ja*
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? *nee/ja* ?

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement (*Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? *nee*

h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? *nee*
Is deze aantasting al eens behandeld? *nee*
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

i. Is er in het appartement voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? *nee*
(*Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwadrant of Mania. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.*)

j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of *verbouwingen* plaatsgevonden? *nee*
Zo ja, welke ver-*verbouwingen* in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? *nee*

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? *nee*
Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 189
Belastingjaar 2018

b. Wat is de WOZ-waarde? € 130.000 ...
Peiljaar? 2017

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 207
Belastingjaar? 2018

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 178
Belastingjaar? 2018

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas + *electra* € 47
Elektra € zie boven
Blokverwarming €

f. Zijn er leasecontracten (*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.*)? *nee*
Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht? *ovd*
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? *nee/ja*
Is de canon afgekocht? *nee/ja*

NVM VRAGENLIJST

- Zo ja, tot wanneer?
.....
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? *ja*
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? *nee*
- Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €
-
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? *nee*
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, etc.? *nee*

Zo ja, welke?

VVE heeft ze wel!

12. VRAGEN VVE CHECKLIST

- a. Is er een actieve vereniging van eigenaars? *ja*
- b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE):
VVE Sterflat Albardaweg 1 t/m 191 te Wageningen
.....
- c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van Koophandel)? *ja*
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:
Via Bakker Beheer.....
- d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
96.....
- e. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? *nee*
13. De bestuurder(s) ('het bestuur')
- a. Is er een bestuurder? *ja*
Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

Naam bestuurder: Bakker Vastgoedbeheer

Adres: Gen Foulkesweg 7, wageningen.....

Telefoonnummer: 0317 410559

- b. Is de bestuurder lid van de VvE? *nee/ja*

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

13. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? *ja*
- b. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? *ja*
Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:
Naam voorzitter:
- Adres:
- Telefoonnummer:
- c. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar? *ja*
Zo ja, bijvoegen.
- d. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? *nee*
Zo ja, om welke besluiten gaat het:
ALV/Verslag jaarvergadering 2018

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? *ja*
- a. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? onbekend
- 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.*
- b. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? *nee/ja*

NVM VRAGENLIJST

16. De jaarrekening

- a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? *ja*
- b. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? *ja*

Toelichting:

16a: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst- en verliesrekening genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar).

16d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.

17. De begroting

- a. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? *ja*
- b. Wordt er gereserveerd? *ja*
- c. Is er een post 'klein onderhoud'? *ja*
- d. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? */ja*

Toelichting:

17a: Het lopende boekjaar is de -aangebroken- periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans- en de winst- en verliesrekening (exploitatierekening) wordt opgemaakt.

17c: Klein onderhoud is het totaal aan kosten, of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud, (ongepand) correctief onderhoud.

17d: Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VVE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele presentatieniveau van het complex stijgt.

18. De onderhoudsplanning

- a. Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven? *ja*

Dit rapport is opgemaakt door:

Mij onbekend.....

en is gedateerd op:

- b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? *ja*

Dit rapport is opgemaakt door:

.....

en is gedateerd op:

19. Servicekosten

- a. Te betalen maandelijkse bijdrage is
- | | |
|--------|---|
| Totaal | € |
|--------|---|
- b. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? *ja*

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats:

Datum:

Handtekening: Handtekening:

.....

NVM VRAGENLIJST

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Uw NVM-makelaar

BARTEN TIEMESSEN®
NVM MAKELAARS

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANAANVIERING

Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen,
Postbus 334, 6700 AH Wageningen

TELEFOON 0317 422 600 FAX 0317 410 493



E-MAIL info@barten-tiemessen.nl INTERNET www.barten-tiemessen.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

HUISHOUELIJK REGLEMENT

VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

STERFLAT ALBARDAWEG 1 TOT EN MET 191

TE WAGENINGEN

Huishoudelijk Reglement 20151216 0

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessem NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

16 december 2015

Art. 1

In dit huishoudelijk reglement:

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

Art. 2

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

Art. 3

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

Art. 4

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

Art. 5

Behalve voor schaden c.q. kosten als in artikel 3 bedoeld, is een eigenaar, die zijn privé gedeelte

Huishoudelijk Reglement 20151216 1

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

geheel of gedeeltelijk aan een of meer anderen in gebruik heeft gegeven, indien en voor zo lang aan de verplichting, bedoeld in artikel 20 van het Reglement, niet is voldaan, aansprakelijk voor de gedragingen van en de naleving van de in het Reglement en het huishoudelijk reglement vervatte bepalingen door de bewoner(s) van het door hem geheel of gedeeltelijk in gebruik gegeven privé gedeelte, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 22 van het Reglement.

Art.6

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

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

Art. 7

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

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

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

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

Art. 8

Het is niet toegestaan:

- a. Kleden of dergelijke te kloppen op of buiten de borstweringen van galerijen en balkons.
- b. Wasgoed, kledingstukken of beddengoed aan lijnen of op rekken te hangen aan de buitenzijde van de borstweringen.
- c. Reclame- en/of aanplakbiljetten, ook die met politieke strekking, op de buitenzijde van de ramen of buitendeuren aan te brengen.
- d. Te koop borden, schotels, bloembakken of andere voorwerpen aan de buitenzijde van de borstweringen te bevestigen of op te hangen. Tevens mogen de voorwerpen niet buiten de borstweringen uitsteken.
- e. Tussenschotten op de galerijen en balkons aan te brengen of te doen aanbrengen, wanneer deze niet met één handeling van weerszijden geopend kunnen worden.
Tevens dient men zorg te dragen dat er tenminste 60 cm. vrije doorgang op de galerijen aanwezig is.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Bij overtreding van deze bepaling is het Bestuur bevoegd de schotten en/of andere voorwerpen te verwijderen of te doen verwijderen.

- f. Andere zonneschermen of zonweringen aan de buitenzijde van de appartementen aan te brengen of te doen aanbrengen dan in een door het Bestuur vast te stellen uitvoering, vorm en kleur.
- g. Meer dan 3 liter petroleum, benzine of soortgelijke licht brandbare of licht explosieve stoffen te gebruiken voor verwarmings-, kook- en verlichtingsdoeleinden of in voorraad te hebben.
- h. Voorwerpen waaronder sigaretten en etenswaren, zoals brood, mogen niet naar buiten worden gegooid, ook als het laatste dient om vogels te voeren. Een en ander mede ter voorkoming van overlast door ongedierte.
- i. Het is niet toegestaan op de galerijen of balkons of in de algemene ruimten te houtskool gestookte barbecueën o.i.d.

Art. 9

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

Art. 10

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

Art. 11

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

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

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

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

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

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

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

Art. 12

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

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

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

Een huisdier mag in geen enkel opzicht last of hinder veroorzaken jegens medebewoners van het gebouw. Indien het Bestuur bij herhaling klachten omtrent enig aan een eigenaar en/of gebruiker toebehorend dan wel bij een eigenaar en/of gebruiker verblijvend huisdier bereiken, is het Bestuur bevoegd, na voorafgaande waarschuwing, te vorderen, dat het betreffende dier blijvend uit het gebouw wordt verwijderd.

Art. 13

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

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

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

Art. 14

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

Art. 15

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

Art. 16

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

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

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

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

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

Art. 17

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

Art. 18

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

Art. 19

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

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

Art. 20

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

Art. 21

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

PROTOCOL BIJ WATERLEKKAGES ALBARDAFLAT

BEGRIPPEN

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

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

REDEN EN AANLEIDING

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

PROTOCOL

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

OORZAAK IN EIGEN APPARTEMENT

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

OORZAAK NIET IN EIGEN APPARTEMENT

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

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

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

ALGEMEEN

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

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

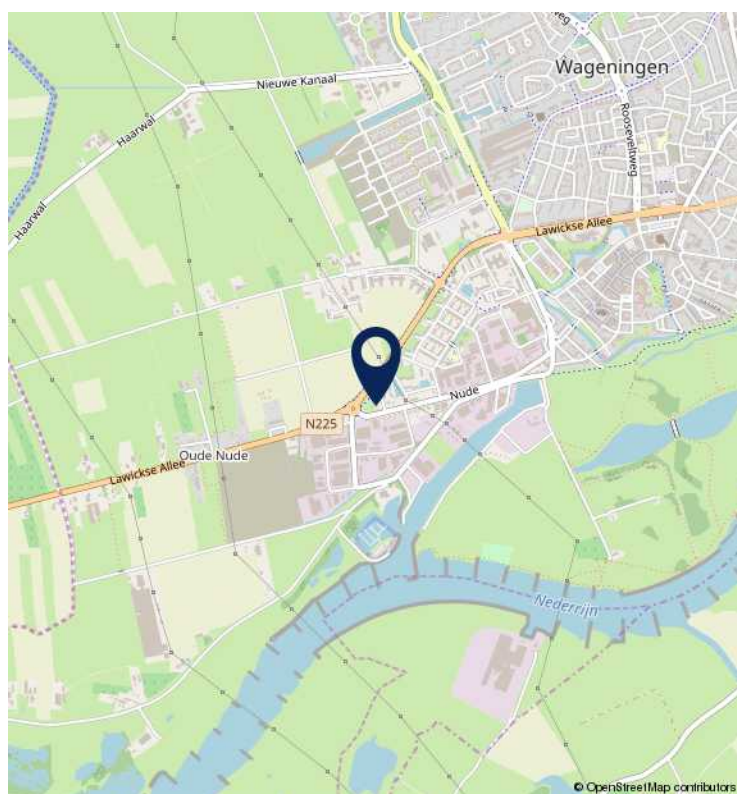
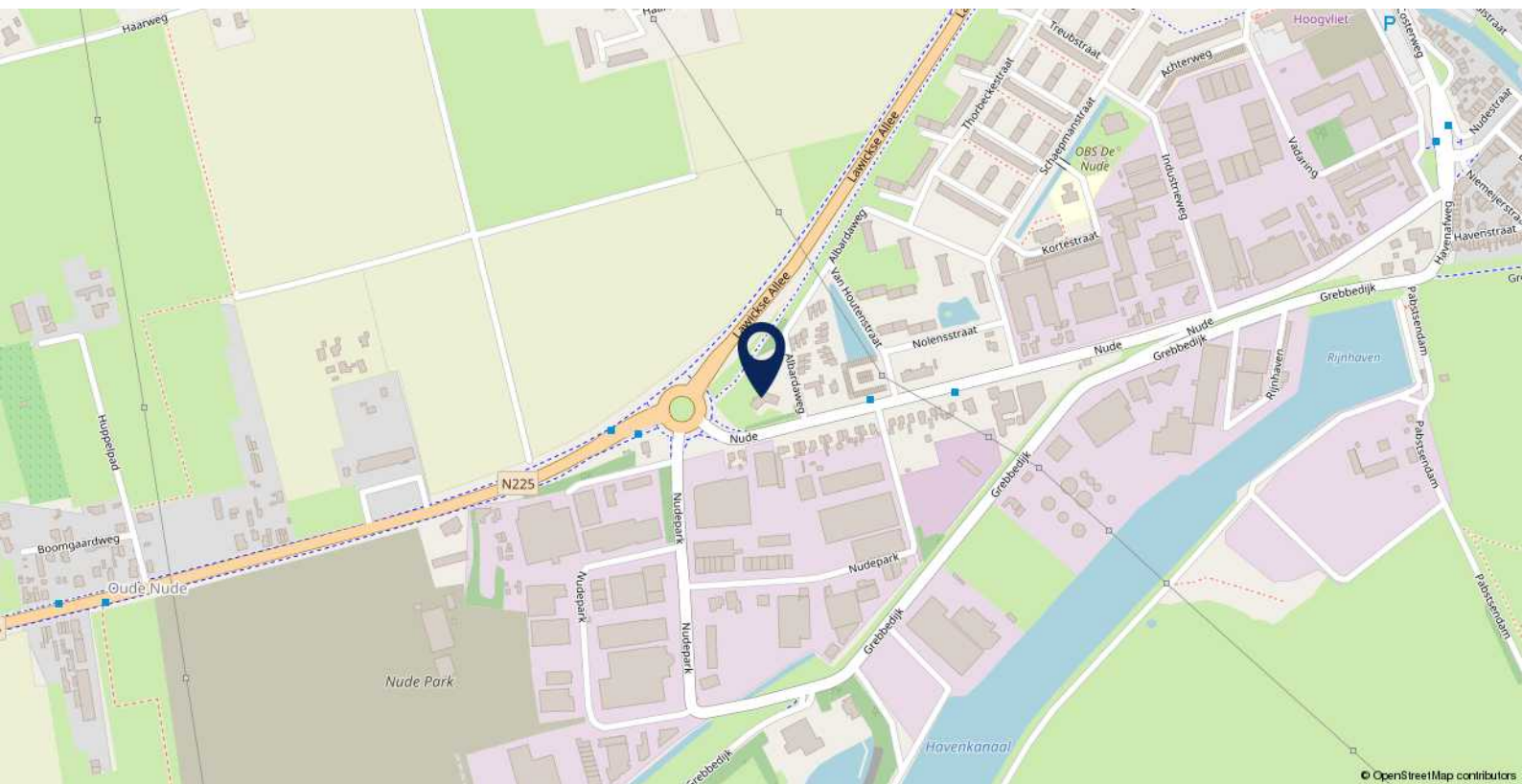
PREVENTIE

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

Aldus vastgesteld in de ledenvergadering van 28 april 1999.

LOCATIE VAN...

Albardaweg 119



WOONT U BINNENKORT IN
DEZE OMGEVING?



WONEN IN WAGENINGEN

Wageningen stad van de wetenschap, gelegen tussen Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.

Wageningen heeft zich in de loop der eeuwen en vooral de laatste jaren ontwikkeld tot een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. Wageningen is een stad met ruimte, met goede uitvalswegen die aansluiten op het snelwegennet (A50 Renkum-Wageningen en A12 Ede-Wageningen) en er voor zorgen dat grotere steden als Utrecht en Arnhem binnen een half uur bereikbaar zijn. Maar Wageningen is nadrukkelijk ook een groene stad, met veel natuurschoon.

Precies daar waar de Veluwerand, Gelderse Vallei en de Rijn elkaar grenzen, ligt Wageningen. In de directe omgeving vind je dan ook één en al natuur. Een gevarieerd natuurlandschap, van heidevelden en bossen tot uiterwaarden. Zo heeft u op de Wageningse Berg vanaf het Arboretumpark Belmonte een prachtig panoramisch uitzicht op de slingerende rivier de Rijn en kunt u genieten van het mooi Betuws landschap. Via het Wageningse pontje vaart u eenvoudig de Rijn over naar de Betuwe. Wageningen, een stad, midden in de veelzijdige natuur, met een rijke historie. Waaronder Hotel de Wereld die bekend staat als de plaats waar de capitulatie van de Duitse bezetter een feit





Blaskowitz in de huidige Grote Capitulatiezaal om te onderhandelen over de overgave, waarbij ook Prins Bernhard als bevelhebber van de Binnenlandse Strijdkrachten aanwezig was. De Duitsers bleken bereid te capituleren en daarmee werd Hotel de Wereld Wageningen in 1945 een monument van vrede en vrijheid. Elk jaar op 5 mei vindt in Wageningen de herdenking van de capitulatie plaats en vieren wij de vrijheid.

Wageningen is een levendige universiteitsstad met een hoogwaardig voorzieningenniveau. De stad is onder andere bekend door Wageningen University, één van 's werelds meest gerenommeerde onderwijs en onderzoeksinstellingen op het gebied van life sciences. De stad wordt niet voor niets de "City of Life Sciences" genoemd. Mede dankzij de vele internationale studenten bruist Wageningen van de energie en kent de stad een bloeiend sport- en verenigingsleven. Ook het aanbod in shopping, cultuur en uitgaan is veelzijdig. In Wageningen heeft men een frequente doorgaande verbinding met het streekvervoer. U hoeft niet grote afstanden te fietsen want er zijn bushaltes om de hoek. Het openbaar vervoer is hier zeer goed met vele verbindingen naar alle richtingen. Wageningen beschikt over een centraal busstation. Ook bent u op de fiets in 15 minuten op het intercity station Ede - Wageningen.

U kunt meer informatie vinden over deze mooie en bruisende stad op www.wageningen.nl

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegen-aan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedings-procedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvings-procedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koop-overeenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst

notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

NADERE INFORMATIE

& CLAUSULES IN DE OVEREENKOMST

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.

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat overeengekomen is, door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

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

Artikelen die (mogelijk) worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Waarborgsom

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

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.

Ontbindingsclausule

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte een clause opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen één (1) werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van twee (2) schriftelijke afwijzingen van grote geldverstreckende instellingen.

Woonvergunning voor gemeente WERV (Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal)

Niet van toepassing.

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 hypotheeken, welke dan ook.

Energieprestatiecertificaat

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor in beginsel iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken en uiterlijk ten tijde van de eigendomsoverdracht te overhandigen aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. Voornoemde is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens



BARTEN TIEMESSEN® NVM MAKELAARS

is bovenstaande niet van toepassing indien de woning onder één van de wettelijke uitzonderingen valt. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn beiden zelf verantwoordelijk voor het zorgdragen van het aansluiten en het overschrijven van nutsvoorzieningen.

Toelichtingsclausule NEN2580

Op eventueel aan koper verstrekte informatie zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte). 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. Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de tekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

Oudheidsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan * jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins

niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Algemeen voorbehoud:

Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van 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.

BARTEN TIEMESSEN MAKELAARS B.V.

EVEN VOORSTELLEN

Barten Tiemessen NVM Makelaars is in 1972 opgericht. Van het begin af aan heeft ons makelaarskantoor een duidelijke visie op hoe wij de zaken wensen aan te pakken. Deskundigheid en kwaliteit lopen als een rode draad door onze organisatie.

In de decennia die volgden op de start van ons kantoor is van dat uitgangspunt nimmer afgeweken. Sinds 1972 is ons kantoor lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (kortweg de NVM), een makelaarsorganisatie welke de kwaliteit en marketingmogelijkheden van haar leden in het algemeen op een hoger niveau brengt.

Missie

Barten Tiemessen NVM Makelaars is een solide en integere dienstverlener en werkgever op het gebied van woning-makelaardij, commercieel vastgoed, planadvisering en taxaties. Dit doen wij op een klantgerichte en vooruitstrevende wijze waarbij we streven naar duurzame relaties met onze klanten en relaties. Wij zien vakmanschap en het leveren van kwaliteit als een persoonlijke overtuiging.

De NVM makelaars:

M.J.M. (Theo) Tiemessen, RMT: Sinds 1988 werkzaam in de makelaardij en sinds 1992 beëdigd NVM makelaar – taxateur o/g, (lid NVM Wonen & B.O.G.), register makelaar - taxateur o/g (RMT) en bouwkundige.

A.E.J. (Alexander) van Voorst, RMT: Sinds 1997 werkzaam in de makelaardij en sinds 1998 NVM makelaar – taxateur o/g (lid NVM Wonen & B.O.G.), register makelaar - taxateur o/g (RMT).

Wat betekent RMT?

Sinds 2001 is de wettelijke beëdiging en titelbescherming van makelaars in onroerende goederen afgeschaft. Makelaars - taxateurs o/g hebben nu de mogelijkheid om de titel 'RMT', van Register makelaar - taxateur onroerende goederen (o/g) te voeren. De (aspirant)koper weet met die titel dat hij te maken heeft met een 'vakbekwaam' makelaar - taxateur o/g.

NVM-makelaar betekent kwaliteit

NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. De NVM is de grootste branchevereniging in de makelaardij en bestaat al meer

dan 110 jaar. Als je je woning verkoopt, wil je er zeker van zijn dat alles goed geregeld wordt.

Als je kiest voor een NVM-makelaar kies je voor deskundigheid en kwaliteit. Een NVM-makelaar word je namelijk niet zomaar:

- Iedere NVM-makelaar heeft een afgeronde makelaarsopleiding. Jaarlijks dient hij te voldoen aan de vastgestelde educatieverplichting om zijn kennis up-to-date te houden.
- De NVM-makelaar kent de lokale markt goed en is op de hoogte van alle aspecten van aan- en verkoop en juridische haken en ogen.
- Hij weet precies welke marketing- en communicatiemiddelen hij moet en kan inzetten voor de verkoop van je woning. Van het maken van advertentieteksten tot de inzet van sociale media.
- Hij heeft bouwkundig inzicht, kan de waarde van je woning bepalen en houdt zich aan de NVM Erecode. De NVM Erecode bevat gedragsregels waar iedere NVM-makelaar zich aan dient te houden.

Vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning

Barten Tiemessen NVM Makelaars kan u eveneens een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw huidige woning aanbieden. Dat is makkelijk als u zich aan het oriënteren bent op een andere woning en u graag wilt weten wat uw bestedingsruimte is. U weet dan precies waar u aan toe bent.



Taxatie

Een beëdigd NVM makelaar / RMT makelaar is tevens erkend taxateur in onroerende zaken. Barten Tiemessen NVM Makelaars beschikt over aantoonbare kennis, vakmanschap en ruime ervaring in het taxeren van onroerend goed. Voor zowel zakelijke als particuliere objecten.

Taxaties kunnen gewenst zijn bij een aan- of verkoopbeslissing of aangewend worden om inzicht te krijgen in de waarde van het onroerend goed. Een taxatierapport is in veel gevallen ook nodig bij de financiering van woonhuis of bedrijfsobject. Dit rapport wordt verlangd door de financiële instellingen bij hypotheek- of kredietverstrekking. Maar waardebeoordelingen van een onroerende zaak zijn in meer gevallen nodig. Denk aan situaties van een sterfgeval, echtscheiding of bijvoorbeeld bedrijfsbeëindiging.

Barten Tiemessen NVM Makelaars richt zich tevens op de waardering van de onroerend goed portefeuille bij beleggingsvennootschappen, taxaties van de huurwaarde van winkels, kantoor of bedrijfspanden of stelt een onafhankelijk rapport op bij bijvoorbeeld drie partijen taxaties indien er een geschil bestaat over de huurprijs van winkels, kantoren, bedrijfspacelen etc. Taxaties voor de Belastingdienst komen ook voor. Zoals waarderingen voor minnelijke waardering, aangifte Inkomstenbelasting, inbreng van onroerend goed in een Besloten Vennootschap, omzetting, WOZ- waardebeoordeling etc. Taxaties ten behoeve van de aanvraag van een splitsingsvergunning voor het juridisch

splitsen van het perceel in appartementsrechten. Taxeren betekent heel intensief met de waarde van het vastgoed bezig zijn in combinatie met toekomstige factoren en aspecten als emoties en sentiment waar de markt op reageert.

Taxatie volgens NVM, RMT ten behoeve van financiering en taxaties ten behoeve van boedelscheiding, successie, splitsing en rechtbank worden bij Barten Tiemessen NVM Makelaars door gecertificeerde/ beëdigde makelaars uitgevoerd. Vooraf brengt Barten Tiemessen NVM Makelaars een offerte uit.

WIE WIL GAAN VERHUIZEN OF EEN VRAAG HEEFT OP HET GEBIED VAN DE MAKELAARDIJ, IS BIJ ONS KANTOOR OP HET JUISTE ADRES EN MEER DAN WELKOM.

Uiteraard staan wij u ook graag persoonlijk te woord. Met vriendelijke groeten,

**Het team van
Barten Tiemessen NVM Makelaars
Wageningen**

PRAKTISCHE WEBSITES

OP EEN RIJTJE

Bestemmingsplan:

| www.ruimtelijkeplannen.nl

Op Ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

Bodemonderzoek:

| www.bodemloket.nl

Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

Kadaster:

| www.kadaster.nl

Veel van wat is vastgelegd over een woning of perceel staat in de openbare registers van het Kadaster. Deze informatie kunt u opvragen.

Gemeente Wageningen:

| www.wageningen.nl

Gemeente Ede:

| www.ede.nl

Gemeente Renkum:

| www.renkum.nl

Opslagruimte:

| www.shugard.nl

Shurgard Self Storage Ede voorziet in opslagruimte voor de regio Hoge Veluwe, Bennekom, Veendendaal, Wageningen, Renkum, Heelsum, Lunteren, Scherpenzeel, Renswoude, Ederveen en Barneveld. Shurgard Ede biedt ruime, schone en veilige opslag voor uw meubels, huisraad of bedrijfsvoorraad. Tijdens kantooruren kunt u bij uw lokale vestiging terecht met al uw vragen over opslag en opslagruimte huren in Ede en omgeving. U heeft 24 uur per dag toegang tot uw opslagruimte. Opslag bij Shurgard Ede is een prima alternatief voor uw garagebox of zolder!

| www.citybox.nl

Makelaardij:

| www.nvm.nl

informatie over kopen, verkopen, huren, verhuren en overige zaken gerelateerd aan de makelaardij.



BARTEN TIEMESSEN®

NVM MAKELAARS



CONTACT:

Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V.
Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen
T: 0317 - 422 600 E: info@barten-tiemessen.nl

OPENINGSTIJDEN:

Maandag t/m vrijdag 09:00 - 17:30. Zaterdag op afspraak.

GRATIS PARKEERPLAATSEN VOOR ONZE BEZOEKERS:

Ons kantoor beschikt over een gratis parkeerterrein achter ons kantoor. Te bereiken via de Otto van Gelreweg (inrit naast kantoor Smit & Moormann notariaat).

Onze gecertificeerde NVM Makelaars:

Theo (M.J.M.) Tiemessen, makelaar - taxateur o/g en
bouwkundige
Alexander (A.E.J.) van Voorst, makelaar - taxateur o/g

Ons kantoor is tevens actief op social media:



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her publicatie van gegevens daaruit is verboden. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen rechten worden ontleend en is Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. hiervoor niet aansprakelijk.