



VvE Wellenstein

IBAN NL57ABNA0477727735

KvK 9211083

Huissen, 7 maart 2025

Onze referentie : 38800/242897
Behandeld door : P.H.J.J. Pere
E-mail : p.pere@vve-nederland.nl
Telefoonnummer : 026-3260051
Betreft : uitnodiging vergadering van eigenaars

Namens het bestuur van VvE Wellenstein te Arnhem nodigen wij u uit voor het bijwonen van de vergadering van eigenaars.

**Deze vergadering van eigenaars wordt gehouden op 25-03-2025 om 19:00 uur.
Vergaderlocatie: Kerkvoogdij Protestantse Gemeente Rozendaal, Kerklaan 15 6891CM
Rozendaal.**

Voorafgaand aan deze vergadering, van 18.30 tot 18.50 uur willen een aantal buurtbewoners met u allen in gesprek om de parkeerproblemen (ook na de verandering van de Velperweg) aan de orde te stellen. U bent hier toch ook bij aanwezig!

Wij verzoeken u om, indien u niet aanwezig kunt zijn op de vergadering, door middel van bijgesloten volmacht iemand anders die naar de vergadering gaat te machtigen. Dit om te voorkomen dat er vanwege onvoldoende stemmen een tweede vergadering dient te worden uitgeschreven. Aan deze vergadering zijn kosten verbonden welke bij de vereniging in rekening worden gebracht. Een tweede vergadering zal bij voorkeur overdag en digitaal worden gehouden.

Mocht u de stukken per post ontvangen, dan kunt u de bijlagen vinden op de website. Heeft u geen inloggegevens (meer) dan kunt u deze opvragen bij ons kantoor.



vve diensten nederland

arnhem

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.

P.H.J.J. Pere
Directeur



**VvE Wellenstein
38800**

**Volmacht vergadering van eigenaars
(Modelreglement 1973 1983 1992)**

Indien u als eigenaar verhinderd bent op deze vergadering van eigenaars dan wordt u vriendelijk verzocht dit volmachtformulier te ondertekenen en te overhandigen aan een door u aan te wijzen gemachtigde. Indien het eigendom berust bij een rechtspersoon dan wordt u verzocht de machtiging ingevuld, ondertekend en voorzien van een firmastempel aan zijn/haar vertegenwoordiger(ster) mee te geven.

Ondergetekende : Naam : M. Kudrya
Telefoonnummer :
E-mailadres :

Eigenaar van app. recht(en) : 40 Wellensteinlaan 26

Met totaal aantal stemmen :
Machtigt hierbij : Dhr / Mevr.: : (naam)

Hem/haar te vertegenwoordigen op de vergadering van eigenaars van VvE Wellenstein op 25 maart 2025 en zo nodig voor hem/haar te stemmen.

Plaats: Datum: Handtekening:
.....

Agenda vergadering van eigenaars

VvE Wellenstein gevestigd te Arnhem

Datum: 25-03-2025 om 19:00 uur

Locatie: Kerkvoogdij Protestantse Gemeente Rozendaal, Kerklaan 15, 6891 CM Rozendaal

Agendapunten

1. Opening vergadering

1. Vaststellen quorum & agenda
2. Benoemen voorzitter van de vergadering

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- Convect App
- Brandveilig beheer van woongebouwen
- Voorstel M. van der Horst - vervanging zinken dak -balkon

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 15 mei 2024 (bijlage)

Bijlage: 38800 Wellensteinlaan _ VvE vergader notulen 15 mei 2024.pdf

4. Financiële zaken 2024

1. Verslag kascommissie (digitaal)
2. Bespreken en vaststellen jaarrekening
3. Goedkeuring van de bestuursverantwoording en van het gevoerde beleid en bestuur
4. Besluit bestemming exploitatiesaldo
5. Aandeel box 3 per 31 december 2024

Bijlage: 38800 - Wellensteinlaan - Jaarrekening 2024 - begroting 2025 en aandeel reserve.pdf

Bijlage: Verklaring-01-24+_ +12-24-Kuipers,+I.M.E..pdf

5. Benoeming kascommissie (digitaal) boekjaar 2025

6. Onderhoud 2025 en 2026

1. Bespreken meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) - galerijhekwerken
 2. Besluit uitvoering werkzaamheden conform MJOP
 3. Besluit financiering werkzaamheden MJOP - galerijhekwerken - extra bijdragen (zie overzicht)
 4. Besluit begeleiding uitvoering werkzaamheden - voorstel in eigen beheer
- Bijlage: 38800 - Extra bijdragen 2025 - bij keuze galerijhekwerken vervangen - aanpassing is mogelijk afhankelijk van de keuzes.pdf*

Bijlage: 38800 - MJOP 2025 en verder inclusief galerijhekwerken.pdf

Bijlage: Biljoen Groen - offerte snoeiwerk bomen -Offerte 240506.pdf

Bijlage: Offerte Bodt - galerijhekwerken 10250013-001.pdf

7. Bespreken en vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2025

- begroting 2025 is onderdeel jaarrekening 2024

8. Huishoudelijk Reglement (zie bijlage)

De commissie HHR heeft een reglement opgesteld. Dit reglement wordt ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd.

Bijlage: 38800 - Concept HHR 2025.pdf

9. Machtiging bestuur tot het instellen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers

10. Rondvraag

11. Sluiting vergadering

Notulen van de Vergadering van eigenaars VvE Wellenstein te Arnhem, welke is gehouden op 15 mei 2024, aanvang 19:00 uur, in de Nieuwe Kerk, Rosendaalseweg 505, 6824 KL Arnhem – 38800

Namens VvE Diensten Nederland Arnhem (VDNA) is aanwezig:

- de heer P. Pere, VvE manager

1. Opening vergadering

1a. Vaststellen quorum & agenda

Volgens de presentielijst zijn 185 van de maximaal 336 uit te brengen stemmen ter vergadering aanwezig dan wel vertegenwoordigd. Alle besluiten kunnen op rechtsgeldige wijze worden genomen.

1b. Benoemen voorzitter van de vergadering

Aan de vergadering van eigenaars wordt voorgesteld dat de heer Pere de vergadering zal voorzitten. De vergadering van eigenaars gaat hiermee akkoord.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- HHR - stand van zaken

De voorzitter geeft aan dat er een concept Huishoudelijk Reglement is opgesteld door de eerder benoemde commissie. Dit concept is nog niet beoordeeld en zal worden vergeleken met het huidige reglement en de geldende wetgeving. Na deze beoordeling zal het concept naar alle eigenaren worden gestuurd. De eigenaren krijgen de mogelijkheid om inhoudelijk te reageren op het concept. Afhankelijk van de op- en aanmerkingen zullen deze wel of niet worden verwerkt in het Huishoudelijk Reglement. De eigenaren zullen hierover worden geïnformeerd. Het doel is om het nieuwe Huishoudelijk reglement, dat voldoet aan de huidige wetgeving en specifiek van toepassing is op het appartementengebouw, tijdens de volgende vergadering als hamerstuk te behandelen. De voorzitter benadrukt dat er tijdens de vergadering voldoende eigenaren aanwezig moeten zijn om te kunnen stemmen over de vaststelling van het betreffende Huishoudelijk Reglement.

Er zijn verder geen mededelingen en/of ingekomen stukken.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 2023

De notulen van de vergadering van eigenaars van 21 november 2023 worden ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering. De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over deze notulen.

De heer Dumont heeft vooraf een opmerking gemaakt over de notulen. Hij merkt op dat in de notulen staat dat hij de lampen niet meer vervangt, maar dat de overdracht naar de nieuwe contactpersoon niet in de notulen staat. De voorzitter bevestigt dat de overdracht naar de nieuwe contactpersoon heeft plaatsgevonden.

Daarnaast maakt de heer Dumont een opmerking over de begeleiding van de vervanging van de balkonhekken. In de notulen staat dat de commissieleden deze begeleiding zullen verzorgen. De heer Dumont kan zich niet herinneren dat hierover is gesproken tijdens de vergadering. Normaal gesproken wordt dit gedaan door VvE-Diensten Nederland. De voorzitter geeft aan dat de commissie de begeleiding op zich heeft genomen omdat zij de offerte voor de balkonhekken en de privacy-schermen hadden aangevraagd en contact hadden gehad met het betreffende bedrijf. Er zijn geen verdere opmerkingen over de notulen.

De notulen worden, behoudens de op- en aanmerkingen, goedgekeurd en vastgesteld.

4. Financiële zaken 2023

4a. Verslag kascommissie (digitaal)

De kascontrole is uitgevoerd door de Kascommissie (heer Dumont en heer de Zanger). De boeken en bescheiden zijn gecontroleerd en akkoord bevonden, de kasverklaring wordt getekend. De kascommissie geeft aan dat zij een opmerkingen hebben over de meerjaren- en exploitatiebegroting. Ze zien dit als een onderdeel van hun rol. De heer de Zanger doet nu het woord mede namens de heer Dumont. De voorzitter geeft aan dat hij vragen van B. Dumont, lid van de kascontrolecommissie, heeft beantwoord en documenten over de afrekening en het voorschot van de elektriciteit heeft toegestuurd. De heer de Zanger, gevolmachtigd door de heer Dumont, brengt een hoge afrekening van Eneco en de lage voorstopbijdragen betaald aan Eneco ter sprake. Hij stelt voor om een slimme meter te plaatsen in de Wellensteinlaan, vergelijkbaar met die in de Van Huevenstraat.

Daarnaast wordt een nota van € 659,25 besproken, die betrekking heeft op een vochtdoorslag in een bovengelegen appartement. De voorzitter bevestigt dat dit een gemeenschappelijke zaak is en de kosten voor rekening van de VvE komen. De eigenaar merkt op dat een eerder verzoek voor een soortgelijk onderzoek is afgewezen. De voorzitter belooft dit na te kijken. De voorzitter bedankt de kascommissie voor hun inzet en bevestigt dat hun advies aan de vergadering is om decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid. De kascommissie stelt de vergadering van eigenaars voor de jaarstukken te accorderen en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beheer.

4b. Bespreken en vaststellen jaarrekening

De voorzitter presenteert de Jaarrekening 2023, inclusief de balans per 31 december 2023. Hij licht toe dat er een post Debiteuren is van € 2.000,- en dat het grootste deel van de liquide middelen op de spaarrekening staat. De spaarrekening geeft weer rente, wat positief is. Er is een nog-te-ontvangen post van € 3.796,- die in 2024 is afgewikkeld. Het eigen vermogen van de vereniging per 31 december is € 173.000,-. Er zijn nog te betalen posten die betrekking hebben op het jaar 2023 die in 2024 zijn of worden betaald. Het exploitatieresultaat is negatief, ruim € 8.000,-. Dit tekort is grotendeels te wijten aan de bijdrageverhoging die pas in de loop van 2023 is ingegaan, waardoor er te weinig dekking was voor de begrote kosten over het jaar 2023. Er zijn twee mogelijkheden om dit tekort aan te pakken: het verrekenen met de reserve of het afrekenen met de eigenaren. De voorzitter geeft aan dat dit aan de vergadering is.

Er is een tekort op een aantal posten, waaronder het elektriciteitsverbruik. Dit is te wijten aan de aanzienlijke stijging van de elektriciteitskosten. De kosten voor elektriciteit zijn gestegen van ongeveer 8 cent per kilowattuur naar 80 cent per kilowattuur. Dit heeft geleid tot een overschrijding van de begroting en hogere werkelijke kosten. Er is ook een lagere post in de opbrengstenrekening van het afgelopen jaar, van ruim € 4.918,-. Dit, in combinatie met de bijna € 4.500,- extra uitgaven aan elektriciteitsgebruik, resulteert in een tekort van ongeveer € 8.800,-.

De vergadering discussieert over het elektriciteitsverbruik in de garages en de mogelijkheid om meters te installeren om het verbruik per garage te meten. De voorzitter neemt dit op als actiepunten.

4c. Goedkeuring van de bestuursverantwoording en van het gevoerde beleid en bestuur

De vergadering van eigenaars keurt de bestuursverantwoording (jaarverslag en jaarrekening) en het gevoerde beleid en bestuur over het boekjaar 2023 goed.

4d. Bestemming exploitatiesaldo

De vergadering behandelt het exploitatiesaldo van € 8.800,-. De voorzitter vraagt de aanwezigen wat zij willen doen met dit saldo. De heer de Zanger brengt naar voren dat er van 2024 tot 2027 ongeveer € 3.500,- extra per eigenaar bijbetaald moet worden, bovenop de maandelijkse bijdrage. Hij maakt zich zorgen over het vooruitschuiven van bepaalde werkzaamheden en de oplopende kosten. De voorzitter benadrukt dat dit tekort hoe dan ook betaald moet worden. Een andere eigenaar is het hiermee eens en stelt dat er mogelijk nog meer betaald moet worden. Hij wijst op extra kosten die in de afgelopen jaren zijn gemaakt en die van de reserves zijn afgegaan, zonder dat daarvoor extra is betaald. De voorzitter vraagt wie tegen het voorstel is om het tekort af te rekenen met de leden. Niemand is tegen dit voorstel.

De vergadering van eigenaars besluit het negatieve exploitatiesaldo ten laste te brengen van de eigenaren.

4e. Aandeel box 3

De voorzitter licht toe dat het reservefonds van de VvE in het afgelopen jaar is opgebouwd, mede door de extra bijdrage voor het balkonhekwerk. Hierdoor hebben alle eigenaren een aanzienlijk aandeel in het reservefonds. Dit aandeel, dat te vinden is op de laatste twee pagina's van de jaarrekening per 31 december 2023, dient correct opgegeven te worden bij de aangifte van de inkomstenbelasting over het jaar 2024, die begin 2025 wordt gedaan, als eigen vermogen in box 3. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de eigenaren zelf.

5. Benoeming kascommissie (digitaal) boekjaar 2024

Toegelicht wordt dat de kascontrole digitaal kan worden uitgevoerd. De voorzitter benadrukt het belang van de kascommissie en roept de aanwezigen op om zich aan te melden voor de kascontrole over het jaar 2024. Mevrouw S. Lhoest (nr. 33) meldt zich aan voor de kascommissie. Daarnaast vraagt de voorzitter aan mevrouw E. Kuipers of zij bereid is om als kascommissielid te fungeren. Mevrouw E. Kuipers stemt hiermee in.

Als leden voor de kascommissie (digitaal) 2024 worden benoemd mevrouw S. Lhoest en mevrouw Ellis Kuipers.

6. Balkon - en privacy schermen

6a. Stand van zaken vervanging balkonschermen en privacy schermen

De vergadering bespreekt de vervanging van balkonschermen en privacy schermen. De heer van der Togt is niet aanwezig maar heeft de voorzitter aangegeven dat de heer Polman, waar nodig, een toelichting kan geven. De heer Polman is aanwezig om feedback te geven. Er is een verwachting dat de realisatie voor de zomer plaatsvindt. Er wordt een proefvoorstelling gedaan in een appartement. De kleur van de schermen wordt besproken, waarbij de keuze valt op antracietgrijs. De voorzitter en de heer Polman zijn het erover eens dat deze kleur minder snel vuil toont en minder onderhoud vergt. De heer Polman bevestigt dat de proefvoorstelling op korte termijn, waarschijnlijk in de aankomende week, wordt gerealiseerd.

Ook is er aandacht voor de bevestiging van de privacy-schermen in het metselwerk. De huidige haken in de muur worden verwijderd en vervangen door een plaat waarop de schermen worden bevestigd. Er is een vraag over de bovenste verdieping waar de schermen scheef lopen. Het voorstel is om haken te maken zodat de schermen daarop kunnen liggen. De heer Polman en de aanwezige eigenaren zijn tevreden over de organisatie en de uitstraling van de nieuwe schermen. Er wordt een vraag gesteld over de aansprakelijkheid in het proces. De voorzitter geeft aan dat de opdracht namens de vereniging is gegeven op basis van de "algemene voorwaarden uitvoering werkzaamheden". Hierin staan alle garanties, aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden omschreven. De aannemer heeft zich hieraan geconformeerd. De voorzitter hoopt dat alles goed gaat en er geen problemen ontstaan met betrekking tot garanties of aansprakelijkheid.

Tot slot zijn er vragen over de bovenste verdieping. De vergadering behandelt tussenschotten die zo worden gemaakt dat men niet bij elkaar op het balkon kan kijken. De privacy is gewaarborgd.

6b. MJOP is goedgekeurd in ALV november 2023 - geen wijzigen

Het MJOP, bijgewerkt, wordt nu niet aan de orde gesteld maar zal worden geagendeerd voor de najaarsvergadering

7. Vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2025

Er volgt een toelichting op de Begroting 2025, opgesteld op basis van de huidige bekende cijfers en verwachte indexering per 1 januari 2025. De voorzitter erkent dat deze indexering onzeker is en stelt voor om de vaststelling van de begroting uit te stellen tot de najaarsvergadering van 2024, wanneer er meer inzicht is in de kosten en de indexering. De begroting voor 2025 bevat een reservering van € 40.000,- per jaar, die wordt omgeslagen op de eigenaren. Hij verwacht een indexering van tussen de 3 en 5 procent per 1 januari 2025. Als de begroting wordt geaccepteerd, zou dit leiden tot een verhoging van de bijdrage van € 3,82 per appartement. Het voorstel is om de vaststelling van de Begroting 2025 uit te stellen tot de najaarsvergadering, zodat er meer informatie beschikbaar is over mogelijke indexeringen.

De vergadering gaat akkoord.

8. Energieadvies - korte bespreking van dit advies

De voorzitter licht toe dat er een energieadvies is opgesteld door Energie Garant, waarin diverse mogelijkheden voor verduurzaming zijn omschreven. Dit betreft onder andere dakisolatie, spouwmuurisolatie en vloerisolatie. De voorzitter benadrukt dat deze maatregelen reëel en haalbaar moeten zijn voor de eigenaren. Hij stelt voor om het rapport voor kennisgeving aan te nemen en de goede punten uit dit rapport mee te nemen in het MJOP. De vergadering richt zich op de mogelijkheid om een lening te verstrekken aan de VvE voor verduurzamingsmaatregelen via de gemeente, met een rentepercentage van 1,8%. De voorzitter geeft aan dat de kosten voor de verduurzamingsmaatregelen, afhankelijk van de keuzes ongeveer € 55 tot € 80 per maand extra zouden zijn (dit is dan de rente en aflossing en minus de besparing op de jaarlijkse reservering). Daarnaast wordt de mogelijkheid besproken om HR++ glas in de bestaande kozijnen te plaatsen en de kozijnen eventueel te vervangen. De voorzitter merkt op dat de panelen onder de raamkozijnen ook geïsoleerd moeten worden. Deze zijn nu heel slecht als het gaat om de isolatie. Ook is er een opmerking dat de isolatie van de bergingen verbeterd kan worden. De voorzitter stelt dat de isolatiemaatregelen collectief moeten worden uitgevoerd en dat de kosten hiervan per appartement per maand minimaal zijn, omdat de lening over een periode van 25 jaar loopt. Daarnaast is er een opmerking dat het energielabel een belangrijke rol gaat spelen bij de verkoop van de appartementen. De voorzitter stelt dat de goede punten uit het rapport, met name wat betreft isolatie, meegenomen moeten worden naar de toekomst.

9. Gasketelwet

De voorzitter licht toe dat de Gasketelwet van toepassing is op de VvE en dat deze wetgeving invloed heeft op de cv-ketels en hun afvoersystemen in het appartementengebouw. Hij stelt voor om een inventarisatie te laten maken om te bepalen welke cv-ketels en hun afvoersystemen niet voldoen aan de nieuwe wetgeving. Daarnaast benadrukt de voorzitter dat de cv-monteur geen onderhoud meer mag uitvoeren aan cv-ketels als de staat van onderhoud van het afvoersysteem niet bekend is. Het voorstel is om een onderzoek te laten uitvoeren om te bepalen of de afvoersystemen van de cv-ketels op een wettelijk toegestane manier zijn aangebracht. De vergadering discussieert over mogelijke oplossingen voor de afvoer van de cv-ketels, waaronder het aanbrengen van een gemeenschappelijk afvoersysteem aan de buitenkant van het appartementengebouw. Het voorstel is om dit door een adviseur te laten beoordelen.

De vergadering stemt in met dit voorstel.

10. Rondvraag

Er wordt aandacht gevraagd voor de coniferen op terrein van de buurman. Moeten deze niet gesnoeid worden of geheel weggehaald. Er is schade, en die wordt alsmaar groter, aan onze keermuur. Doet de buurman nog wat en moet die niet op voorhand aansprakelijk worden gesteld voor mogelijke schade? De voorzitter heeft in het najaar 2023 als contact gehad met de buurman en zal nogmaals de buurman benaderen.

Er worden enkel klachten geuit over het tuinonderhoud en met name snoeiwerk van planten, struiken en bomen. De heer Pere geeft aan dit op te zullen nemen met de hovenier. Op korte termijn moet het achterstallig werk worden opgepakt. Takken komen tegen de onderzijden van de balkons.

Het schoonmaken van de galerijvloeren is akkoord bevonden door de vergadering. Dit moet 2 keer per jaar gebeuren. Dit is in 2023 gegaan via E. Kuipers en ze gaat na wanneer dit wordt uitgevoerd in 2024.

11. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen voor hun inbreng en komst en sluit de vergadering.

Goedgekeurd in de vergadering d.d.

Voorzitter
P.H.J.J. Pere

Bestuur
VvE Diensten Nederland Arnhem BV

Actielijst en besluitenlijst:

2a. HHR - stand van zaken

2a.1: Beoordelen van het concept Huishoudelijk reglement aan de hand van het huidige reglement en de geldende wetgeving.

2a.2: Verzenden van het concept Huishoudelijk reglement naar alle eigenaren voor inhoudelijke reactie.

2a.3: Verwerken van de op- en aanmerkingen van de eigenaren in het concept Huishoudelijk reglement.

2a.4: Behandelen van het nieuwe Huishoudelijk reglement als hamerstuk tijdens de volgende vergadering.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 2023

3.1: Verwerken van de opmerkingen van de heer Bart Dumont in de notulen.

4. Financiële zaken 2023

4.1: Nagaan wat er precies is besloten met betrekking tot het onderzoek naar vochtdoorslag in een bovengelegen appartement.

4.2: De mogelijkheid van het plaatsen van een slimme meter in de Wellensteinlaan onderzoeken.

4b. Bespreken en vaststellen jaarrekening

4b.1: Vergelijken van de verbruiken per meter tussen Huevenstraat en Wellensteinlaan over de afgelopen vier jaar.

4b.2: Onderzoeken van eventuele afwijkende verbruiken voor een bepaald gebouw.

4b.3: Indien noodzakelijk bezoeken van betreffende garageboxen om te controleren of er iets is aangesloten op de algemene meter.

4b.4: Indien gewenst en noodzakelijk onderzoeken van de kosten voor het aanleggen van meters in de garages.

4d. Bestemming exploitatiesaldo

4d.1: Het voorstel voor de extra bijdrage dit jaar wordt in het najaar vastgesteld tijdens de begrotingsvergadering.

4d.2: Het onderhoud en het meerjarenonderhoudsplan worden in het najaar besproken.

5. Benoeming kascommissie (digitaal) boekjaar 2024

5.1: Aanpassen van de kascommissie in de administratie van de VvE.

6a. Stand van zaken vervanging balkonschermen en privacy schermen

6a.1: Realiseren van de proefvoorstelling in de aankomende week.

6a.2: Bevestigen van de nieuwe privacy-schermen in het metselwerk - plaat.

6a.3: Aanpassen van de bevestiging van de schermen op de bovenste verdieping.

7. Bespreken en vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2025

7.1: Uitstellen van de vaststelling van de Begroting 2025 tot de najaarsvergadering van 2024.

8. Energieadvies - korte bespreking van dit advies

8.1: Onderzoeken van de mogelijkheden om bepaalde isolatiemaatregelen toe te passen en rekening houden met vloerisolatie en kopgevelisolatie op het moment dat dakisolatie aan de orde is.

9. Gasketelwet

9.1: Inventarisatie laten maken van de cv-ketels en hun afvoersystemen en bepalen welke maatregelen genomen moeten worden om te voldoen aan de Gasketelwet.

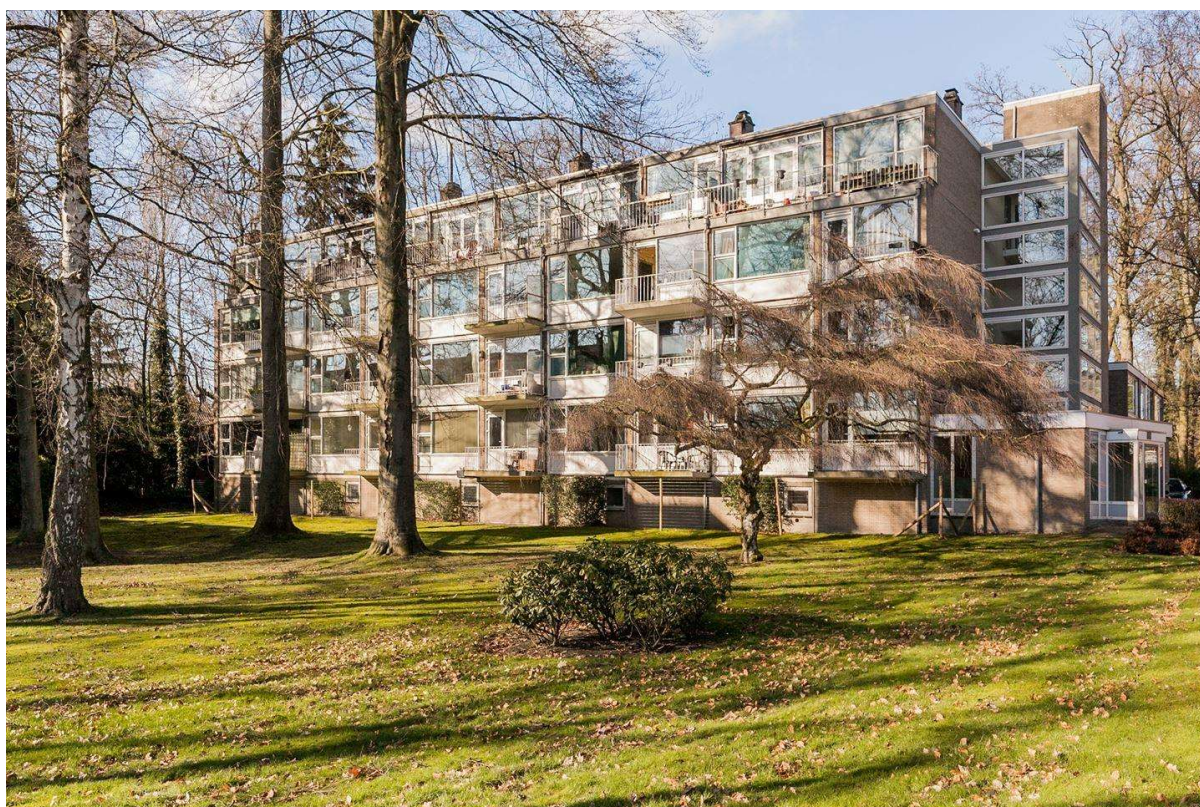
9.2: Adviseur inschakelen om de mogelijkheden voor het aanbrengen van een gemeenschappelijk afvoersysteem aan de buitenkant van het appartementengebouw te onderzoeken.

Vereniging van Eigenaren Flatgebouwen Wellenstein

Jaarrekening 2024

en

Begroting 2025



29 januari 2025

VvE Wellenstein te Arnhem

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Balans per 31 december 2024	5
Toelichting op de balans 2024	6
Exploitatieoverzicht 2024	7
Toelichting op exploitatieoverzicht 2024	8
Vaststelling en ondertekening jaarrekening 2024	11
Begroting 2025	12
Ledenbijdragen per 1 januari 2025	13
Aandelen in de reserve per 1 januari 2025	15

VvE Wellenstein te Arnhem

Voorwoord

Deze jaarrekening bevat de volgende onderdelen:

Balans

De balans geeft een overzicht van onder andere de achter- of voorstanden van de leden, de saldi van de bankrekening(en), vooruitbetaalde posten en nog te ontvangen bedragen van eigenaren of leveranciers. Dit vindt u aan de activazijde van de balans. Op de passiva zijde vindt u de schulden van de vereniging, wat nog voldaan moet worden aan leveranciers(crediteuren), reserveringen of voorzieningen voor toekomstige uitgaven en de reserve(s) van de vereniging. De balans is een momentopname van de financiële status van de vereniging per einde boekjaar.

Toelichting balans

In de toelichting op de balans wordt weergegeven hoe de posten zijn opgebouwd en welke mutaties er in het boekjaar hebben plaatsgevonden wat betreft de reserveringen of voorzieningen.

Exploitatie overzicht

Het exploitatieoverzicht is het overzicht van kosten en opbrengsten over het afgelopen boekjaar, wat in rekening is gebracht aan maandelijkse bijdragen en welke kosten zijn daarvan voldaan. Het verschil tussen opbrengsten en kosten noemt men het exploitatieresultaat en dit kan positief of negatief zijn. Als er sprake is van een negatief exploitatiesaldo is, dient dit in principe met de leden te worden verrekend of de vergadering moet anders besluiten. De afrekening van het negatieve saldo met de leden zal dan plaatsvinden op basis van de aandelen in de kosten, die bij akte van splitsing zijn bepaald. Als er sprake is van een positief exploitatiesaldo kan de vergadering besluiten dit saldo toe te voegen aan de reserve of voorziening ofwel uit te keren aan de leden. De vergadering beslist hierover!

Toelichting exploitatie overzicht

In de toelichting op het exploitatie overzicht worden posten in de exploitatierekening nader toegelicht. Wanneer er een overstijging van een bepaalde post is, wordt deze post in dit overzicht toegelicht.

Begroting lopend boekjaar 2025

Hier vindt u de begroting voor het boekjaar 2025. De begroting geeft de totale verwachte kosten en daarvoor benodigde opbrengsten van het boekjaar weer. De verdeelsleutel, die in de akte van splitsing is vastgesteld, bepaalt de hoogte van de maandelijkse bijdrage per appartement. Deze wordt ter vergadering aan de leden voorgelegd ter besluitvorming.

Verdeling reservefonds

Deze pagina geeft weer hoe de reserve(s) en/of voorzieningen naar aandeel in de gemeenschap kunnen worden verdeeld, per appartement. Uw aandeel in het reservefonds en/of voorziening dient u te gebruiken bij uw belasting aangifte voor vermogen in box 3 en/of bij verkoop van uw appartement.

VvE Wellenstein te Arnhem

Gegevens van de vereniging

VvE Naam	Vereniging van Eigenaren Flatgebouwen Wellenstein
Adres	Wellensteinlaan/Huevenstraat 6824 MK en 6824 ML Arnhem
KvK nummer VvE	9211083
IBAN VvE	NL57ABNA0477727735
Tenaamstelling bank	Wellenstein te Arnhem

Gegevens van de beheerder

Beheerder	VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.
KvK nummer	09008621
Postadres	Postbus 79 6850 AB Huissen
Bezoekadres	Huissen
Telefoonnummer	026-3260066
E-mail adres	arnhem@vve-nederland.nl

VvE Wellenstein te Arnhem

Balans per 31 december 2024

Activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vlottende activa:	€ -1.981,31	€ 2.072,09
<i>Debiteuren</i>	- -1.981,31	- 2.072,09
Liquide Middelen:	€ 79.248,03	€ 159.921,38
<i>ABN AMRO rekening courant NL57ABNA0477727735</i>	- 5.294,11	- 7.225,13
<i>ABN AMRO spaarrekening NL16ABNA0477756603</i>	- 73.953,92	- 152.696,25
Transitorische Posten: Activa	€ 5.720,96	€ 3.796,61
<i>Nog te ontvangen posten</i>	- 5.720,96	- 3.796,61
Totaal	€ 82.987,68	€ 165.790,08

Passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Eigen Vermogen:	€ 70.951,38	€ 164.306,39
<i>Reserve algemeen</i>	- 57.237,46	- 161.392,55
<i>Reserve garages</i>	- 13.713,92	- 12.713,92
<i>Exploitatieresultaat vorig boekjaar</i>	- 0,00	- -9.800,08
Vreemd Vermogen Kort:	€ -2.468,88	€ -146,56
<i>Crediteuren</i>	- -2.468,88	- -146,56
Transitorische Posten: Passiva	€ 13.947,40	€ 1.630,25
<i>Nog te betalen posten</i>	- 13.947,40	- 1.630,25
Exploitatieresultaat 2024	€ 557,78	€ 0,00
Totaal	€ 82.987,68	€ 165.790,08

VvE Wellenstein te Arnhem

Toelichting op de balans 2024

Debiteuren		31-12-2024
Achterstand in betalingen door leden	€	453,52
Voorstand in betalingen door leden	€	-2.434,83
	€	-1.981,31

Nog te ontvangen posten		
Eneco, afrekening elektraverbruik 02-01-2024 tpot en met 02-01-2025	€	3.449,35
Rente ABN AMRO	€	2.271,61
	€	5.720,96

Reserve algemeen		Credit
Beginbalans	€	161.392,55
Dotatie 2024	conform begroting 2024	€ 40.000,00
RVO Rijksdienst voor Ondernemend Nederland	subsidie opstellen energieadvies	€ 1.665,00
Exploitatiesaldo 2021	besluit vergadering van eigenaars	€ 2.130,03
Exploitatiesaldo 2022	besluit vergadering van eigenaars	€ -3.129,88
Biljoen Groen & Liemers Hendriks	snoeiwerkzaamheden	€ -1.903,60
Nijdak Dakbedekkingen B.V.	renoveren balkon	€ -3.973,64
Constructiebedrijf Bodt B.V.	termijnen werkzaamheden hekwerken	€ -138.943,00
Eindbalans		€ 57.237,46

Reserve garages		Credit
Beginbalans	€	12.713,92
Dotatie 2024		€ 1.000,00
Eindbalans	€	13.713,92

Nog te betalen posten		
Constructiebedrijf Bodt B.V., 4e termijn 10% werkzaamheden	€	13.894,00
Vitens, voorschot waterverbruik december 2024	€	5,00
VvE Diensten Nederland, nog door te storten incassokosten	€	48,40
Eindbalans	€	13.947,40

VvE Wellenstein te Arnhem

Exploitatieoverzicht 2024

Algemeen breukdeel	2024 Resultaat	2024 Begroot	2024 Verschil	2023 Resultaat
Kosten	€ 47.041,83	€ 45.327,00	€ 1.714,83	€ 48.169,26
Verzekeringen	- 5.497,08	- 5.135,00	€ 362,08	- 5.010,77
Overeenkomst juridische dienstverlening	- 596,00	- 592,00	€ 4,00	- 563,00
Dagelijks onderhoud	- 3.826,21	- 3.000,00	€ 826,21	- 3.253,20
<i>Dagelijks onderhoud</i>	- 3.659,21	- 2.500,00	- 1.159,21	- 3.253,20
<i>Onderhoud verlichting</i>	- 167,00	- 500,00	- -333,00	- 0,00
Contract en onderhoud liften	- 7.790,83	- 6.800,00	€ 990,83	- 6.424,38
Elektraverbruik	- 1.712,10	- 4.400,00	€ -2.687,90	- 8.574,52
Waterverbruik	- 50,66	- 100,00	€ -49,34	- 61,02
Onderhoud groenvoorziening	- 9.666,68	- 9.570,00	€ 96,68	- 9.227,49
Schoonmaakonderhoud en glasbewassing	- 6.764,35	- 4.960,00	€ 1.804,35	- 4.009,72
Verenigings en bankkosten	- 723,80	- 810,00	€ -86,20	- 1.220,48
Administratiekosten	- 10.414,12	- 9.960,00	€ 454,12	- 9.824,68
Opbrengsten	€ 47.598,61	€ 45.327,00	€ 2.271,61	€ 44.287,67
VvE-bijdragen	- 45.327,00	- 45.327,00	€ 0,00	- 43.030,00
Rentes	- 2.271,61	- 0,00	€ 2.271,61	- 1.257,67
Resultaat Algemeen breukdeel	€ 556,78	€ 0,00	€ 556,78	€ -3.881,59

Breukdeel garages	2024 Resultaat	2024 Begroot	2024 Verschil	2023 Resultaat
Kosten	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00
Dotatie reserve garages	- 1.000,00	- 1.000,00	€ 0,00	- 1.000,00
Opbrengsten	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00
VvE-bijdragen	- 1.000,00	- 1.000,00	€ 0,00	- 1.000,00
Resultaat Breukdeel garages	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Breukdeel woningen	2024 Resultaat	2024 Begroot	2024 Verschil	2023 Resultaat
Kosten	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 0,00	€ 35.000,00
Dotatie reserve woningen	- 40.000,00	- 40.000,00	€ 0,00	- 35.000,00
Opbrengsten	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 0,00	€ 35.000,00
VvE-bijdragen	- 40.000,00	- 40.000,00	€ 0,00	- 35.000,00
Resultaat Breukdeel woningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



VvE Wellenstein te Arnhem

Toelichting op exploitatieoverzicht 2024

Pakketverzekering - opstal- Wa en glasverzekering gebouw -				Debet
Begroot				€ 5.135,00
01-01-2024	Bongers & Lemmers Assuradeuren b.v.	premie 2024		€ 5.497,08
Resultaat				€ 5.497,08

Rechtsbijstandabonnement / OJD				Debet
Begroot				€ 592,00
09-01-2024	Rijssenbeek Advocaten	juridisch abonnement 2024		€ 596,00
Resultaat				€ 596,00

Dagelijks onderhoud				Debet
Begroot				€ 2.500,00
Diversen	Velp's Graveerbedrijf	naamplaatjes		€ 35,53
24-01-2024	Ordelman B.V. Loodgietersbedrijf	werkzaamheden afvoer balkon		€ 441,06
06-02-2024	Oranjedak Oost	schoonmaken dak		€ 1.534,32
27-02-2024	Ordelman B.V. Loodgietersbedrijf	ontstoppen standleiding		€ 386,18
29-02-2024	Horst, M.A. van der	Extra sleutelset Van Huevenstraat		€ 25,85
08-03-2024	Daams Dakwerken	ontstoppen hwa lift opbouw		€ 139,76
07-05-2024	Grondverzet Rik van der Zouwen	onderhoud straatwerk		€ 850,67
01-06-2024	Daams	afkitten kozijnen		€ 245,84
Resultaat				€ 3.659,21

Onderhoud verlichting				Debet
Begroot				€ 500,00
11-02-2024	Luders, A.D.J.	Vervangen lampen huevenstraat		€ 79,80
28-04-2024	Luders, A.D.J.	Lampen trappenhuis		€ 87,20
Resultaat				€ 167,00

Onderhoud lift				Debet
Begroot				€ 6.800,00
Diversen	TK Elevator Netherlands B.V.	contract 2024		€ 6.133,44
20-02-2024	TK Elevator Netherlands B.V.	vervangen stopschakelaar		€ 115,20
22-02-2024	TK Elevator Netherlands B.V.	drukknop lift		€ 134,94
26-03-2024	Liftinstituut B.V.	periodieke keuring 20-03-2024 - lift 1		€ 321,69
26-03-2024	Liftinstituut B.V.	periodieke keuring 20-03-2024 - lift 2		€ 321,69
15-05-2024	TK Elevator Netherlands B.V.	vervangen drukknoppen lift		€ 763,87
Resultaat				€ 7.790,83



VvE Wellenstein te Arnhem

Elektraverbruik			Debet
Begroot			€ 4.400,00
Diversen	Eneco Zakelijk	Voorschotten - 12 maanden x € 399,--	€ 4.788,00
Diversen	Eneco Zakelijk	Voorschotten - 12 maanden x € 33,95	€ 373,45
31-12-2024	Eneco Zakelijk	afrekening 02-01-2024 tot en met 02-01-2025	€ -3.449,35
Resultaat			€ 1.712,10

WATERVERBRUIK			Debet
Begroot			€ 100,00
Diversen	Vitens	10 maandtermijenn x € 5,--	€ 50,00
16-03-2024	Vitens	afrekening 01-03-2023 tot en met 03-03-2024	€ 0,66
Resultaat			€ 50,66

Onderhoud groenvoorziening			Debet
Begroot			€ 9.570,00
19-02-2024	Biljoen Groen & Liemers Hendriks	1e kwartaal 2024	€ 2.416,67
01-05-2024	Biljoen Groen & Liemers Hendriks	2e kwartaal 2024	€ 2.416,67
16-07-2024	Biljoen Groen & Liemers Hendriks	3e kwartaal 2024	€ 2.416,67
02-11-2024	Biljoen Groen & Liemers Hendriks	4e kwartaal 2024	€ 2.416,67
Resultaat			€ 9.666,68

Schoonmaken / glasbewassing			Debet
Begroot			€ 4.960,00
Diversen	Keus schoonmaak	glasbewassing 2024	€ 2.385,28
Diversen	Keus schoonmaak	12 termijnbedragen schoonmaak	€ 3.179,07
19-09-2024	JvL Glasbewassing en Schoonmaak	4 x schoonspuiten galerij Van Huevenstraat	€ 600,00
19-09-2024	JvL Glasbewassing en Schoonmaak	4 x schoonspuiten galerij Wellensteinlaan	€ 600,00
Resultaat			€ 6.764,35

Verenigingskosten			Debet
Begroot			€ 810,00
10-01-2024	Horst, M.A. van der	Stofzuigerzakken	€ 27,99
10-01-2024	Horst, M.A. van der	Waterstofzuiger	€ 111,00
30-06-2024	Wijkfonds Wijkgemeente Arnhem	huur + consumpties zaal dd 15-05-24	€ 141,68
Diversen	ABN Amro bank	bankkosten 2024	€ 330,33
04-10-2024	Zungo Pest Control B.V.	wespenbestrijding	€ 96,80
23-12-2024	Horst, M.A. van der	Bloemen welkom no 18	€ 16,00
Resultaat			€ 723,80

VvE Wellenstein te Arnhem

Honorarium beheerder - CPI index 2024 was 5,3% -				Debet
Begroot			€	9.960,00
01-01-2024	VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.	1e kwartaal 2024	€	2.603,53
02-04-2024	VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.	2e kwartaal 2024	€	2.603,53
01-07-2024	VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.	3e kwartaal 2024	€	2.603,53
01-10-2024	VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.	4e kwartaal 2024	€	2.603,53
Resultaat			€	10.414,12

VvE Wellenstein te Arnhem

Vaststelling en ondertekening jaarrekening 2024

De wet verplicht de Vereniging van Eigenaars (VvE) om een jaarrekening op te stellen en schrijft ook eisen voor waaraan de jaarrekening moet voldoen. De voornaamste wetsartikelen die van toepassing zijn, vindt u in Burgelijk Wetboek 2 (rechtspersonen) en in Burgelijk Wetboek 5 titel 9 (het appartementsrecht). De wet schrijft onder andere voor dat de jaarrekening voor de VvE tenminste bestaat uit een balans, een exploitatierekening en een toelichting.

Het bestuur van de Vve heeft gedurende het boekjaar de mogelijkheid om de administratie in te zien en inkoopfacturen zelf te accorderen. Eventuele wijzigingen kunnen per mail aan de accountmanager worden doorgegeven. Nadat het boekjaar is afgelopen, stelt VvE Diensten Nederland de jaarrekening op. Na het gereed komen van deze jaarrekening sturen wij deze digitaal aan het bestuur en de kascommissie toe.

Het digitale archief van het betreffende boekjaar is digitaal beschikbaar op de website van de Vereniging. De kascommissie stelt na controle van de jaarrekening een verslag van haar bevindingen op. De jaarrekening en het verslag van de kascommissie wordt ter goedkeuring aan de vergadering van eigenaars aangeboden. Nadat de vergadering de jaarrekening heeft vastgesteld, wordt deze door het bestuur (ingeschreven in de Kamer van Koophandel) ondertekend.

Deze jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van

Naam:

Functie:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Handtekening:

VvE Wellenstein te Arnhem

Begroting 2025

Algemeen breukdeel

Kosten

Verzekeringen
Overeenkomst juridische dienstverlening
Dagelijks onderhoud
<i>Dagelijks onderhoud</i>
<i>Onderhoud verlichting</i>
Contract en onderhoud liften
Elektraverbruik
Waterverbruik
Onderhoud groenvoorziening
Schoonmaakonderhoud en glasbewassing
Verenigingskosten
<i>Verenigingskosten</i>
<i>Bankkosten</i>
Administratiekosten

Opbrengsten

VvE-bijdragen
Rentes

Resultaat Algemeen breukdeel

	2025 Begroot	2024 Resultaat	2024 Begroot
€	48.442,00	€ 47.041,83	€ 45.327,00
-	5.890,00	- 5.497,08	- 5.135,00
-	622,00	- 596,00	- 592,00
-	4.000,00	- 3.826,21	- 3.000,00
-	3.500,00	- 3.659,21	- 2.500,00
-	500,00	- 167,00	- 500,00
-	7.400,00	- 7.790,83	- 6.800,00
-	1.780,00	- 1.712,10	- 4.400,00
-	100,00	- 50,66	- 100,00
-	10.060,00	- 9.666,68	- 9.570,00
-	7.035,00	- 6.764,35	- 4.960,00
-	830,00	- 723,80	- 810,00
-	450,00	- 393,47	- 450,00
-	380,00	- 330,33	- 360,00
-	10.725,00	- 10.414,12	- 9.960,00
€	48.442,00	€ 47.598,61	€ 45.327,00
-	47.242,00	- 45.327,00	- 45.327,00
-	1.200,00	- 2.271,61	- 0,00
€	0,00	€ 556,78	€ 0,00

Breukdeel garages

Kosten

Dotatie reserve garages

Opbrengsten

VvE-bijdragen

Resultaat Breukdeel garages

	2025 Begroot	2024 Resultaat	2024 Begroot
€	1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
-	1.000,00	- 1.000,00	- 1.000,00
€	1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
-	1.000,00	- 1.000,00	- 1.000,00
€	0,00	€ 0,00	€ 0,00

Breukdeel woningen

Kosten

Dotatie reserve woningen

Opbrengsten

VvE-bijdragen

Resultaat Breukdeel woningen

	2025 Begroot	2024 Resultaat	2024 Begroot
€	40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
-	40.000,00	- 40.000,00	- 40.000,00
€	40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
-	40.000,00	- 40.000,00	- 40.000,00
€	0,00	€ 0,00	€ 0,00



VvE Wellenstein te Arnhem

Ledenbijdragen per 1 januari 2025

Overzicht van de ledenbijdragen per maand

Eigenaar	Index	Begroting 2024 - goedgekeurd-		Verschil	Begroting 2025 - voorstel -
Relatie: 136394	21 - Van Huevenstraat 2	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 227865	24 - Van Huevenstraat 8	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 246327	16 - Van Huevenstraat 9	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136372	25 - Van Huevenstraat 10	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 136406	17 - Van Huevenstraat 11	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136380	26 - Van Huevenstraat 12	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 136414	18 - Van Huevenstraat 13	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136415	27 - Van Huevenstraat 14	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 136370	19 - Van Huevenstraat 15	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
	23 - Van Huevenstraat 6	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
	Totaal	€	189,72	€ 4,28	€ 194,00
Relatie: 253015	20 - Van Huevenstraat 17	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136417	11 - Van Huevenstraat 19	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 254109	12 - Van Huevenstraat 21	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 232449	13 - Van Huevenstraat 23	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 221271	14 - Van Huevenstraat 25	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 253963	15 - Van Huevenstraat 27	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 233169	6 - Van Huevenstraat 29	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 227972	7 - Van Huevenstraat 31	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 263729	8 - Van Huevenstraat 33	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136371	9 - Van Huevenstraat 35	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 257794	10 - Van Huevenstraat 37	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136315	1 - Van Huevenstraat 39	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
	28 - Van Huevenstraat 16	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
	Totaal	€	189,72	€ 4,28	€ 194,00
Relatie: 136390	2 - Van Huevenstraat 41	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136405	3 - Van Huevenstraat 43	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 213406	4 - Van Huevenstraat 45	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
	22 - Van Huevenstraat 4	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
	Totaal	€	189,72	€ 4,28	€ 194,00
Relatie: 136374	5 - Van Huevenstraat 47	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136385	56 - Wellensteinlaan 1	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 232896	55 - Wellensteinlaan 3	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 136379	54 - Wellensteinlaan 5	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 252401	52 - Wellensteinlaan 9	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 136403	48 - Wellensteinlaan 10	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 225605	51 - Wellensteinlaan 11	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 224826	47 - Wellensteinlaan 12	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 136377	50 - Wellensteinlaan 13	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93
Relatie: 252362	46 - Wellensteinlaan 14	€	173,27	€ 3,80	€ 177,07
Relatie: 242898	49 - Wellensteinlaan 15	€	16,45	€ 0,48	€ 16,93



VvE Wellenstein te Arnhem

Relatie: 136396	45 - Wellensteinlaan 16	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 259519	44 - Wellensteinlaan 18	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 253459	43 - Wellensteinlaan 20	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 230764	42 - Wellensteinlaan 22	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 215247	41 - Wellensteinlaan 24	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 242897	40 - Wellensteinlaan 26	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 220820	39 - Wellensteinlaan 28	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 136398	38 - Wellensteinlaan 30	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 219285	37 - Wellensteinlaan 32	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 255155	36 - Wellensteinlaan 34	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 136408	35 - Wellensteinlaan 36	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 126357	34 - Wellensteinlaan 38	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 136387	33 - Wellensteinlaan 40	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 136312	32 - Wellensteinlaan 42	€	173,27	€	3,80	€	177,07
	53 - Wellensteinlaan 7	€	16,45	€	0,48	€	16,93
	Totaal	€	189,72	€	4,28	€	194,00
Relatie: 136313	31 - Wellensteinlaan 44	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 262392	30 - Wellensteinlaan 46	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Relatie: 136382	29 - Wellensteinlaan 48	€	173,27	€	3,80	€	177,07
Totaal per maand		€	7.194,00	€	159,68	€	7.353,68
Totaal per boekjaar		€	86.328,00	€	1.916,16	€	88.244,16
Totaal verdeeld		€	86.327,00	€	1.915,00	€	88.242,00
Afrondingsverschil		€	1,00	€	1,16	€	2,16

VvE Wellenstein te Arnhem

Aandelen in de reserve per 1 januari 2025

Onderstaand uw aandeel in het reservefonds van de VvE, per 1 januari 2025, dat deel uitmaakt van hun privévermogen. Het is de verantwoordelijkheid van de leden om dit aandeel op te geven bij de Belastingdienst in het kader van de inkomstenbelasting. De belasting die hierover betaald moet worden, hangt af van de hoogte van het eigen vermogen. Het aandeel, zie onderstaand, per 1 januari 2025 geeft u op bij het doen van de Belastingaangifte over het jaar 2025 en die doet u voor 1 mei 2026.

Aandeel per eigenaar		Aandeel	
Relatie: 136394	21 - Van Huevenstraat 2	€	1.027,47
Relatie: 213406	4 - Van Huevenstraat 45	€	1.362,80
	22 - Van Huevenstraat 4	€	1.027,47
	Totaal	€	2.390,27
Relatie: 227865	24 - Van Huevenstraat 8	€	1.027,47
Relatie: 246327	16 - Van Huevenstraat 9	€	1.362,80
Relatie: 136372	25 - Van Huevenstraat 10	€	1.027,47
Relatie: 136406	17 - Van Huevenstraat 11	€	1.362,80
Relatie: 136380	26 - Van Huevenstraat 12	€	1.027,47
Relatie: 136414	18 - Van Huevenstraat 13	€	1.362,80
Relatie: 136415	27 - Van Huevenstraat 14	€	1.027,47
Relatie: 136370	19 - Van Huevenstraat 15	€	1.362,80
	23 - Van Huevenstraat 6	€	1.027,47
	Totaal	€	2.390,27
Relatie: 253015	20 - Van Huevenstraat 17	€	1.362,80
Relatie: 136417	11 - Van Huevenstraat 19	€	1.362,80
Relatie: 254109	12 - Van Huevenstraat 21	€	1.362,80
Relatie: 232449	13 - Van Huevenstraat 23	€	1.362,80
Relatie: 221271	14 - Van Huevenstraat 25	€	1.362,80
Relatie: 253963	15 - Van Huevenstraat 27	€	1.362,80
Relatie: 233169	6 - Van Huevenstraat 29	€	1.362,80
Relatie: 227972	7 - Van Huevenstraat 31	€	1.362,80
Relatie: 248374	8 - Van Huevenstraat 33	€	1.362,80
Relatie: 136371	9 - Van Huevenstraat 35	€	1.362,80
Relatie: 257794	10 - Van Huevenstraat 37	€	1.362,80
Relatie: 136315	1 - Van Huevenstraat 39	€	1.362,80
	28 - Van Huevenstraat 16	€	1.027,47
	Totaal	€	2.390,27
Relatie: 136390	2 - Van Huevenstraat 41	€	1.362,80
Relatie: 136405	3 - Van Huevenstraat 43	€	1.362,80
Relatie: 136374	5 - Van Huevenstraat 47	€	1.362,80
Relatie: 136385	56 - Wellensteinlaan 1	€	1.027,47
Relatie: 232896	55 - Wellensteinlaan 3	€	1.027,47
Relatie: 136379	54 - Wellensteinlaan 5	€	1.027,47
Relatie: 252401	52 - Wellensteinlaan 9	€	1.027,47
Relatie: 136403	48 - Wellensteinlaan 10	€	1.362,80
Relatie: 225605	51 - Wellensteinlaan 11	€	1.027,47



VvE Wellenstein te Arnhem

Relatie: 224826	47 - Wellensteinlaan 12	€	1.362,80
Relatie: 136377	50 - Wellensteinlaan 13	€	1.027,47
Relatie: 252362	46 - Wellensteinlaan 14	€	1.362,80
Relatie: 242898	49 - Wellensteinlaan 15	€	1.027,47
Relatie: 136396	45 - Wellensteinlaan 16	€	1.362,80
Relatie: 259519	44 - Wellensteinlaan 18	€	1.362,80
Relatie: 253459	43 - Wellensteinlaan 20	€	1.362,80
Relatie: 230764	42 - Wellensteinlaan 22	€	1.362,80
Relatie: 215247	41 - Wellensteinlaan 24	€	1.362,80
Relatie: 242897	40 - Wellensteinlaan 26	€	1.362,80
Relatie: 220820	39 - Wellensteinlaan 28	€	1.362,80
Relatie: 136398	38 - Wellensteinlaan 30	€	1.362,80
Relatie: 219285	37 - Wellensteinlaan 32	€	1.362,80
Relatie: 255155	36 - Wellensteinlaan 34	€	1.362,80
Relatie: 136408	35 - Wellensteinlaan 36	€	1.362,80
Relatie: 126357	34 - Wellensteinlaan 38	€	1.362,80
Relatie: 136387	33 - Wellensteinlaan 40	€	1.362,80
Relatie: 136312	32 - Wellensteinlaan 42	€	1.362,80
	53 - Wellensteinlaan 7	€	1.027,47
	Totaal	€	2.390,27
Relatie: 136313	31 - Wellensteinlaan 44	€	1.362,80
Relatie: 262392	30 - Wellensteinlaan 46	€	1.362,80
Relatie: 136382	29 - Wellensteinlaan 48	€	1.362,80
Totaal		€	70.951,52



Aan het bestuur van VvE Wellenstein
Postbus 79
6850 AB Huissen

Verklaring kascommissie

38800 VvE Wellenstein

Geacht bestuur,

De kascommissie van de VvE Wellenstein verklaart dat zij alle stukken en bescheiden behorende bij het exploitatieoverzicht alsmede de balans per boekjaar 01-24 / 12-24 te hebben gecontroleerd.

De jaarrekening 01-24 / 12-24 geeft een getrouw beeld van de werkelijke uitgaven en de financiële situatie.

De kascommissie heeft voorts geen onregelmatigheden kunnen constateren en adviseert de vergadering van eigenaars derhalve om in te stemmen met de jaarrekening 01-24 / 12-24.

De kascommissie geeft de vergadering in overweging het bestuur van de VvE te déchargeren voor het door hen in deze verslagperiode gevoerde financiële beheer.

Met vriendelijke groet,

Naam kascommissielid: Ellis Kuipers

Ingediend op: [02 maart 2025]

VvE Wellensteinlaan - extra bijdragen 2025

Verdeelsleutel	Totaal bedrag	
Breukdeel woningen	€	199.680,00
Index	Bedrag	
10 - Van Huevenstraat 37	€	4.992,00
11 - Van Huevenstraat 19	€	4.992,00
12 - Van Huevenstraat 21	€	4.992,00
13 - Van Huevenstraat 23	€	4.992,00
14 - Van Huevenstraat 25	€	4.992,00
15 - Van Huevenstraat 27	€	4.992,00
16 - Van Huevenstraat 9	€	4.992,00
17 - Van Huevenstraat 11	€	4.992,00
18 - Van Huevenstraat 13	€	4.992,00
19 - Van Huevenstraat 15	€	4.992,00
1 - Van Huevenstraat 39	€	4.992,00
20 - Van Huevenstraat 17	€	4.992,00
29 - Wellensteinlaan 48	€	4.992,00
2 - Van Huevenstraat 41	€	4.992,00
30 - Wellensteinlaan 46	€	4.992,00
31 - Wellensteinlaan 44	€	4.992,00
32 - Wellensteinlaan 42	€	4.992,00
33 - Wellensteinlaan 40	€	4.992,00
34 - Wellensteinlaan 38	€	4.992,00
35 - Wellensteinlaan 36	€	4.992,00
36 - Wellensteinlaan 34	€	4.992,00
37 - Wellensteinlaan 32	€	4.992,00
38 - Wellensteinlaan 30	€	4.992,00
39 - Wellensteinlaan 28	€	4.992,00
3 - Van Huevenstraat 43	€	4.992,00
40 - Wellensteinlaan 26	€	4.992,00
41 - Wellensteinlaan 24	€	4.992,00
42 - Wellensteinlaan 22	€	4.992,00
43 - Wellensteinlaan 20	€	4.992,00
44 - Wellensteinlaan 18	€	4.992,00
45 - Wellensteinlaan 16	€	4.992,00
46 - Wellensteinlaan 14	€	4.992,00
47 - Wellensteinlaan 12	€	4.992,00
48 - Wellensteinlaan 10	€	4.992,00
4 - Van Huevenstraat 45	€	4.992,00
5 - Van Huevenstraat 47	€	4.992,00
6 - Van Huevenstraat 29	€	4.992,00
7 - Van Huevenstraat 31	€	4.992,00
8 - Van Huevenstraat 33	€	4.992,00
9 - Van Huevenstraat 35	€	4.992,00
	€	199.680,00

38800 Omschrijving 40 woningen en 16 garages														
	Start	Cyclus	kosten 2025	2024 werkelijk	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	Schilderwerken													
1	2021		65.498											
2	2021		52.625											
3	2036	10	36.240	P.M.					36.240					
4	2021	8	14.600						14.600		36.800			
5	2019	12	36.800											
6		10	5.800						5.800					
7		10	3.140						3.140	8.600				
8		10	8.600											
9		10	13.353											
10	2030	10	34.000							34.000				
11	2030	10	17.200							17.200				
12	2026	15	21.000			21.000								
13	2026	15	5.200			5.200								
14														
2	Dakbedekking													
1														
2	2024	30	33.600	3.974	12.600	12.600	12.600							
3	2027	25	54.600				54.600							
3	Installaties													
1					16.159	16.159			35.000					
2														
3					19.165									
4		1	13.200			13.200								
5	2028		122.000					122.000						
6														
7			22.000											
8														
9														
10			1.553											
4	Bouwkundig													
1			1.694											
2	2024	40	offerte	138.943										
3			stelpost											
4	2025	40	offerte		163.600									
5	2026	20	34.000		34.000									
6			stelpost											
7		2	stelpost		1.948		1.948		1.948					
8	2025		offerte	1.904	6.234									
9	2015	2	2.400		2.400		2.400		2.600		2.600			
10			7.800				7.800							
11	2023	eenm.		-1.665										
12	2022	6	1.000					1.139						
Planmatig onderhoud totaal					143.156	222.106	102.159	79.348	123.139	99.328	59.800	41.348	2.600	
Opbouw reservefonds complete vervanging balkonhekwerken														
Reservefonds														
BIJ: Dotatie aan reservefonds														
BIJ: Eenmalige bijdrage conform voorstel														
BIJ: Exploitatiesaldo														
AF: Conform bovenstaand meerjarenbegroting														
AF: Begeleiding groot onderhoud														
Reservefonds einde boekjaar														

VvE Wellenstein
Van Huevenstraat 9 t/m 47
6824 ML Arnhem

Offerte nr. 240506

Offertedatum : 03-09-2024
Ons kenmerk : 24-070-01-02
Omschrijving : snoeiwerkzaamheden eik en groep beuken v.Huevenstraat 33

Geachte heer Knuiman,

In navolging van ons gesprek sturen wij u hierbij de offerte voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals besproken.

Wij hebben de werkzaamheden per onderwerp voor u uitgewerkt zodat u een goed overzicht heeft van de inhoud en de daarmee samenhangende kosten.

Wij vertrouwen erop u een passende aanbieding te hebben gemaakt. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Huib Baerends

Offerte nr. 240506

Uitvoeren VTA-controle:

450,00

- Uitvoeren van een boomveiligheidscontrole bij de 6 monumentale bomen zoals aangegeven
- Opstellen van een rapportage per boom, aangeleverd aan de opdrachtgever in .pdf formaat
- Indien nodig worden er in de rapportage de benodigde maatregelen beschreven

Onderhoud bomen:

4.702,00

- Uit de eik wordt een onderhoudsnoei uitgevoerd middels wegnemen risicovol dood hout en daarnaast wordt de vereiste vorm weer aangebracht en waar mogelijk worden takken in de kroon verwijderd. Er worden geen zware armen geamputeerd uit de boom.
- Om bij de boom te kunnen komen met een hoogwerker worden er mogelijk een aantal haagplanten verwijderd, deze worden indien mogelijk teruggeplant. Indien niet mogelijk zullen er in het najaar nieuwe haagplanten worden ingeplant op het verwijderde stuk.
- Uit de beuken worden de overlast gevende takken verwijderd. Daarnaast worden de dode takken uit de boom verwijderd.

Totaalbedrag excl. btw

5.152,00

21,00 % BTW

1.081,92

Totaalbedrag inclusief BTW

€ 6.233,92

Offerte nr. 240506

Algemene Bepalingen ten aanzien van de offerte

Op de overeenkomsten die wij met partijen die handelen in uitoefening van beroep of bedrijf sluiten zijn de 'Algemene business-to-businessvoorwaarden voor leden van de branchevereniging van hoveniers en groenvoorzieners' van toepassing. Deze voorwaarden (in werking sinds 1 januari 2014), zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht onder nummer 40482980. U kunt ze vinden via de link onderaan onze website www.biljoengroen-liemershendriks.nl. De opdrachtgever verklaart middels zijn handtekening dat hij deze voorwaarden heeft gezien, kennis heeft genomen van de inhoud en met de toepassing van deze voorwaarden akkoord gaat.

Begrenzing object

De begrenzing is bij de partijen genoegzaam bekend en heeft geen nadere aanduiding nodig.
De genoemde begrenzing behoort niet tot het object.

Overeengekomen betalingstermijnen

De betaling dient plaats te vinden binnen 14 dagen na factuurdatum.
Voor alle buiten het contract vallende werkzaamheden en leveranties is de factuurdatum de dag van oplevering van deze werkzaamheden.

Bepalingen van technische aard

Het vrijgekomen afval wordt door de hovenier verwijderd en geborgen.

Contactpersonen

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben ten aanzien van deze offerte, kunt u altijd contact opnemen met Huib Baerends, te bereiken onder telefoonnummer 06 20 01 72 79 of via e-mail:

h.baerends@biljoengroen-liemershendriks.nl

Indien de offerte door u akkoord wordt bevonden, verzoek ik u een door u ondertekende kopie van deze offerte aan ondergetekende te retourneren.

Akkoord opdrachtgever:

VVE Wellenstein
Postbus 79
6850AB Huissen

Offerte

Offerte : 10250013
Onze referentie : Leuning Gallerij
Uw referentie : H.Polman
Datum aanvraag : 11-02-2025
Datum aangeboden : 27-02-2025

Pos.	Artikel	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Prijs Eenheid	Totaal
1-		Verwijderen bestaande leuning per m1. Doorslijpen 25mm Balusters en hekwerk. Schoonslijpen 48mm Baluster. (Deze blijven aanwezig.) Doorgeslepen posities behandelen met zinkverf. Afvoeren oude materialen.	296,00	st.	€ 76,25 / st.	€ 22.570,00
2-		Fabricage en levering standaard leuning en balusters.	176,00	st.	€ 348,00 / st.	€ 61.248,00
3-		Fabricage en levering leuning deurzijde en muurplaat.	8,00	st.	€ 318,00 / st.	€ 2.544,00
4-		Fabricage en levering leuning hoekstuk en muurplaat.	8,00	st.	€ 369,00 / st.	€ 2.952,00
5-		Fabricage en levering leuning eindstuk en balusters.	8,00	st.	€ 340,00 / st.	€ 2.720,00
6-		Montage op locatie per m1.	296,00	st.	€ 145,85 / st.	€ 43.171,60
<p>De aangeleverde materialen zullen als oppervalktebehandeling Thermisch verzinken en een 2-Laags poedercoating krijgen. Dit betreft een standaard RAL 7016 kleur. Om de montagewerkzaamheden Efficient en veilig te kunnen uitvoeren is het nodig om een geschikte hoogwerker te gebruiken. De kosten hiervoor zijn berekend in de montagekosten. De afgeslepen tussenbalusters worden afgedekt middels een aluminium passtuk. Deze worden gecoat in RAL 7040. (kleur van bestaande gallerij). Montage is incl. Ankers en bevestigingsmiddelen. Genoemde prijzen zijn alleen geldig bij ongedeelde opdracht. De prijzen zijn gebaseerd op de huidige staalprijzen, en huidige beschikbaarheid. Eventuele prijswijzigingen tussen de offerte datum en de datum van opdracht zullen opnieuw worden berekend / aangeboden ter goedkeur.</p>						

Totaal exclusief BTW: € 135.205,60

Termijnplan

Termijn	Omschrijving	Betalingsconditie	Vervaldatum	Bedrag
0-	30% van de aanneemsom bij opdracht	30 dagen netto		€ 40.561,68
0-	60% van de aanneemsom bij montage	30 dagen netto		€ 81.123,36
0-	10% van de aanneemsom na oplevering	30 dagen netto		€ 13.520,56
Totaal termijn:				€ 135.205,60
Totaal exclusief btw				€ 135.205,60

Leveringsconditie : Franco

Pagina 1 van 2

Let op! Bankrekeningnummer gewijzigd per 01-02-2025

IBAN: NL 43 INGB 0675 8436 42

KVK 09104393 te Arnhem – BTW NL8080.52.019.B.01

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn de METAALUNIEVOORWAARDEN van toepassing!

Offerte

Offerte : 10250013
Onze referentie : Leuning Gallerij
Uw referentie : H.Polman
Datum aanvraag : 11-02-2025
Datum aangeboden : 27-02-2025

Betalingsconditie : 30 dagen netto

Let op! Bankrekeningnummer gewijzigd per 01-02-2025

IBAN: NL 43 INGB 0675 8436 42

KVK 09104393 te Arnhem – BTW NL8080.52.019.B.01

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn de METAALUNIEVOORWAARDEN van toepassing!

Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te Arnhem

Hoofdstuk 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 1

- 1 In dit Huishoudelijk Reglement wordt verstaan onder het begrip
- a "vereniging": de Vereniging van Eigenaars gebouw "VvE Wellenstein" te Arnhem. Zie Reglement van Splitsing van Eigendom (= Akte van Splitsing)
- b "het Modelreglement": het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, ontworpen door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte van **D A T U M**, dat van toepassing is ten aanzien van de Vereniging van Eigenaars "VvE Wellenstein".
- c "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht voor een gedeelte van het gebouw "VvE Wellenstein" als bedoeld in artikel 1c van het Modelreglement, tenzij uit het zinsverband blijkt dat de eigenaar een andere betekenis heeft;
- d "bewoner": de eigenaar, die zijn privé - gedeelte zelf bewoont, alsmede de gebruiker, die al dan niet tegen vergoeding gebruik maakt van het recht van de desbetreffende eigenaar.
- e "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 1i van het Modelreglement;
- f "bestuur": de administratief beheerder ex art. 41 lid 3 van het Modelreglement, die voor het eerste jaar is benoemd volgens Artikel 41, lid 2 van het Reglement van Splitsing van Eigendom, eventueel aangevuld met een of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering wordt of worden benoemd;
- g dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld tijdens de vergadering van de Vereniging van Eigenaars op 2025.

Artikel 2

De bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement beogen voor alle bewoners (eigenaars en gebruikers) waarborgen te scheppen voor een optimaal woongenot en gebruiksgenot. Zij hebben mede ten doel te voorkomen, dat de gewenste leefbaarheid en woonbaarheid, alsook de waarde en het aanzien van het gebouw worden geschaad ten gevolge van handelingen of nalatigheden van de bewoners.

Hoofdstuk 2 De vergadering

Artikel 3

- 1 De vergadering wordt tenminste éénmaal per jaar bijeen geroepen.
- 2 De vergadering kiest al dan niet uit zijn midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter, die worden gekozen voor een termijn van tenminste 2 jaren.
Teneinde de continuïteit te bevorderen treden zij niet tegelijkertijd af, maar zodanig, dat telkenmale na 1 jaar een gekozen afreedt, te beginnen met de voorzitter. Afgetreden functionarissen zijn terstond herkiesbaar.
- 3 De gekozenen kunnen hun functie tussentijds beëindigen. De vergadering kan de gekozenen altijd ontslaan.
- 4 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering. De plaatsvervangend voorzitter vervangt hem bij afwezigheid. Indien de plaatsvervangend voorzitter ook afwezig is kiest de vergadering een voorzitter uit haar midden.
- 5 De vergadering kan al dan niet uit haar midden commissies benoemen die worden belast met specifieke taken. De commissies zijn, na goedkeuring van de vergadering van de vereniging **in verband met de eventuele kosten**, gerechtigd deskundigen te raadplegen.
- 6 Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te Arnhem

Artikel 4

- 1 De vergadering wordt gehouden in Arnhem.
- 2 De uitnodiging voor de jaarvergadering dient **3 weken van tevoren** te worden ontvangen.
- 3 De voorzitter opent de vergadering op het vastgestelde uur en meldt of het quorum (tenminste de helft van het totaal aantal uit te brengen stemmen) blijkt de presentielijst aanwezig is.
- 4 Indien geen quorum aanwezig blijkt, kan de vergadering op voorstel van het bestuur besluiten niet verder te vergaderen en alsdan binnen veertien dagen een nieuwe vergadering uitschrijven te houden niet eerder dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In deze vergadering kunnen, ongeacht het aantal aanwezige stemmen, rechtsgeldige besluiten worden genomen.

Hoofdstuk 3 Het bestuur

Artikel 5

- 1 Het bestuur wordt door de vergadering benoemd.
- 2 Het bestuur beheert de zaken van de vereniging, zowel technisch als financieel. De vergadering kan daarvoor een taakomschrijving vaststellen.

Artikel 6

Het bestuur heeft een machtiging nodig van de vergadering voor het aangaan van verbintenissen, die niet zijn opgenomen in goedgekeurde begrotingen of besluiten van de vergadering en die een bedrag van € 2.500,-- er gebeurtenis, te boven gaan. Een verbintenis voor een hoger bedrag kan daarbij niet opgedeeld worden in kleinere bedragen.

Hoofdstuk 4 Algemene bepalingen

Artikel 7

Voorstellen tot wijziging van dit Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur, dan wel door 4 eigenaren gezamenlijk. Besluitvorming over dergelijke voorstellen vindt plaats conform art. 44, lid 2 van het Modelreglement, dat wil zeggen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het totaal aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Indien geen geldig besluit kan worden genomen, dient een nieuwe vergadering uitgeschreven te worden tussen twee en zes weken na de eerste onder de voorwaarden aangegeven in artikel 38 lid 6 van het Modelreglement.

Artikel 8

- 1 De gebruiker van een appartement, die van het recht van de desbetreffende eigenaar gebruik maakt, dient door die eigenaar te worden verplicht zich aan het onderhavige Huishoudelijk Reglement te houden.
- 2 De eigenaar is altijd aansprakelijk voor alle handelen en/of nalaten van die gebruiker in strijd met dit Huishoudelijk Reglement.
- 3 Bedoelde eigenaar dient hiertoe aan de gebruiker een exemplaar ter ondertekening voor te leggen. Dit dient onderdeel uit te maken van een eventuele huur- en/of gebruiksovereenkomst.

Artikel 9

De bewoner is tegenover de vereniging aansprakelijk voor diegene(n), die met hem/haar samenwonen, zodat hem/haar eventuele overtredingen van wet, statuten en/of dit Huishoudelijk Reglement kunnen worden toegerekend.

Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te Arnhem

Artikel 10

- 1 Bij overtreding van een der bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement door een bewoner kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin de eigenaar/bewoner op de overtreding wordt gewezen. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem/haar een boete opleggen van een bedrag van € 100,= voor elke overtreding per dag tot een maximum van € 1.000,=
- 2 Klachten over een bewoner of medebewoners kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede-)bewoner te bespreken.

Hoofdstuk 5 Gebruik van gemeenschappelijke ruimten

Artikel 11

- 1 De vergadering is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten van het complex die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover dit Huishoudelijk Reglement daarover geen bepalingen bevat.
- 2 Het bestuur is bevoegd om de regels uit dit Huishoudelijk Reglement te (doen) handhaven, alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het hierin bepaalde. De aldus verleende ontheffingen behoeven de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering.
- 3 Het gebruik van appartementen, waaronder begrepen de bergingen en de gemeenschappelijke ruimten, moet zodanig zijn dat geen overlast wordt veroorzaakt voor andere bewoners van het gebouw en/of hun eigendommen.

Artikel 12

- 1 De bewoner dient zich te onthouden van het veroorzaken van geluidhinder, zowel in de gemeenschappelijke ruimten als in de appartementen. De bewoner wordt dringend verzocht te voorkomen, dat bezoekers in de gemeenschappelijke ruimten geluidshinder veroorzaken.
- 2 Geluidsoverlast gevende werkzaamheden (zoals boren, zagen, slijpen, timmeren, e.d.) dienen te worden uitgevoerd op maandag t/m zaterdag tussen 8.00 en 21.00 uur.
- 3 Het voortbrengen van voor andere bewoners hoorbare muziek en andere storende geluiden is altijd ongewenst.
- 4 Indien (geluids-)overlast onvermijdelijk is door het uitvoeren van reparaties, onderhoud of het houden van een festiviteit, dient de bewoner tijdig van tevoren direct omwonenden daarvan op de hoogte te stellen en de (geluids-)overlast tot een minimum te beperken.

Artikel 13

- 1 De bewoners worden geacht na het binnenkomen en verlaten van het gebouw de toegangsdeuren te sluiten op een zodanige manier dat geen overlast voor omwonenden ontstaat. De bewoner dient erop toe te zien dat dit ook geschiedt door personen, die hij tot het gebouw heeft toegelaten.
- 2 Het is niet toegestaan in de appartementen bedrijf te houden, dat in algemene zin overlast kan veroorzaken. Het anderszins bedrijf houden is slechts toegestaan na toestemming van de vergadering.
- 3 Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten en de liften te gebruiken voor kinderspelen, zoals voetballen, rolschaatsen enz. Ouders/verzorgers zien, voor zover het hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft, toe op de naleving van deze regels door hun kinderen. Dit geldt ook voor bezoekers.
- 4 In de gemeenschappelijke ruimten mogen door bewoners geen mededelingen van welke aard dan ook worden aangebracht tenzij gebruik wordt gemaakt van het prikbord in de centrale hal. Het bestuur is echter gemachtigd hieraan grenzen te stellen.

Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te Arnhem

- 5 In de gangen en trappenhuizen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden geplaatst, anders dan met toestemming van het bestuur. Bij twijfel zal een en ander worden voorgelegd aan de vergadering.

Artikel 14

- 1 Iedere bewoner dient ertoe bij te dragen, dat de gemeenschappelijke ruimten schoon worden gehouden.
- 2 Honden dienen in de gemeenschappelijke ruimten aangelijnd te zijn. Overige huisdieren zijn in de gemeenschappelijke ruimten uitsluitend onder nauwkeurig toezicht toegestaan. Houders van huisdieren (ook bezoekers) zijn altijd verantwoordelijk voor alle overlast, die hun dieren veroorzaken.
- 3 Eventuele bevuilding van de gemeenschappelijke ruimten door huisdieren dient onverwijld door of vanwege de eigenaar van het dier te worden opgeruimd.

Artikel 15

Het is de bewoner niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van het bestuur:

- a in de gemeenschappelijke ruimten rijwielen, al dan niet met hulpmotor, motorrijwielen, kinderwagens, auto's met trapbeweging, boten, surfplanken, masten, zeilen en/of andere voorwerpen te (laten) plaatsen of op te slaan;
- b privé-voorwerpen of eigendommen van bezoekers in de centrale hal te plaatsen.
- c in de appartementen en/of bergingen, anders dan bestemd voor huishoudelijk gebruik, licht ontvlambare of gevaarlijke stoffen/gassen in voorraad te hebben, en verder motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, die door geluid, trilling of reuk hinder kunnen veroorzaken, te gebruiken, in werking te hebben, te repareren en/of op te slaan;
- d om rijwielen op de privé-balkongedeelten te stallen.

Artikel 16

- 1 Het is de bewoner niet toegestaan buitendeuren, alsmede de deuren van de gemeenschappelijke ruimten op één of andere manier te blokkeren.
- 2 De ruimten op straatniveau, voor ingangen, voor en tussen afgebakende parkeerplaatsen, e.d. moeten worden beschouwd als verkeersgebied en dienen dus niet als parkeerruimte, kort noch lang, te worden gebruikt.

Artikel 17

Het bestuur is gemachtigd al dan niet met opzet aangerichte schade/vernielingen aan algemene voorzieningen en ruimten te herstellen op kosten van de veroorzaker.

Artikel 18

- 1 Bewoners dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en de instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw en derhalve o.m.:
 - a verdachte personen te signaleren en maatregelen te nemen om deze te (doen) verwijderen;
 - b verdachte of gevaarlijke situaties te signaleren en maatregelen te treffen om deze te (doen) beëindigen;
 - c in- en uitgangen derhalve zoveel mogelijk direct na gebruik te sluiten en te controleren;
 - d geen toegang te verlenen aan onbekenden, dat wil zeggen niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;
 - e geen toegang tot de algemene ruimten te verlenen aan colporteurs en collectanten;
 - f beschadigingen en/of gebreken onverwijld te melden aan het bestuur.
- 2 Bewoners blijven volledig verantwoordelijk voor aan derden uit handen gegeven sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot gangen en berg ruimten.

Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te Arnhem

Artikel 19

- 1 Zonder schriftelijke toestemming van het bestuur is het verboden het dak, de ruimten bestemd voor liftmotoren, waterleiding, elektriciteit, gas, alsmede de overige dienstruimten te betreden.
- 2 De bediening en het onderhoud van de installaties ten algemenen nutte in zogenaamde "technische ruimten" (bijv. liftmachinekamer, hydrofoorroimte) mag uitsluitend geschieden door of in opdracht van het bestuur.
- 3 Uitsluitend het bestuur of personen, die door het bestuur zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken die verband houden met onderhoud van de gebouwen.
- 4 Indien gebreken aan het gebouw en/of de liften geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de Technische Commissie c.q. het bestuur. In geval van calamiteiten met de lift kan ook direct contact opgenomen worden met het in of bij de lift aangegeven servicenummer van de liftinstallateur.
- 5 De bewoner is verplicht toe te staan het plaatsen van steigerwerk t.b.v. reiniging en/of onderhoud, dan wel reparatie van gevels, kozijnen, ruiten, dak, dakgoten, pijpen, leidingen e.d.

Artikel 20

- 1 Het is de bewoners niet toegestaan reparaties uit te voeren aan of veranderingen aan te brengen in/aan algemene voorzieningen en ruimten. Evenmin is het toegestaan dergelijke reparaties of veranderingen aan te brengen aan individuele appartementen, waardoor het uiterlijk c.q. het aanzicht van het gebouw wordt beïnvloed.
- 2 Het gebruik van stationair draaiende elektrische apparatuur in de bergingen (b.v. koelkasten en diepvriezers) is niet toegestaan tenzij er een tussenmeter is gemonteerd door een erkend installateur. Bij gebruik van een tussenmeter dient per jaar het aangegeven verbruik door de gebruiker aan de vereniging te worden betaald. Indien de bewoner het gebruik van dergelijke apparatuur niet bij het bestuur heeft gemeld kan na constatering een aan de vereniging te betalen boete van € 375,-- worden opgelegd.
- 3 Het is aan de bewoners niet toegestaan om energie te betrekken van de gemeenschappelijke voorzieningen, behalve voor kortstondig gebruik van bijvoorbeeld een stofzuiger of boorapparatuur voor onderhoud van de berging.
- 4 De bewoner is verplicht op schriftelijk verzoek van het bestuur dit bestuur of een gemachtigde van het bestuur in de gelegenheid te stellen, de berging of garagebox in het gebouw te inspecteren om de aanwezigheid van energie gebruikende voorzieningen en/of het op de tussenmeter aangegeven verbruik te kunnen controleren.

Artikel 21

- 1 In de gemeenschappelijke ruimten (lift-trappenhuis-centrale entree) is roken verboden.
- 2 De buitenruimten mogen niet worden gebruikt voor speldagen, festiviteiten en barbecueën, anders dan met schriftelijke toestemming van het bestuur.
- 2 Het is niet toegestaan auto's, motorfietsen e.d. te wassen op de inrit van het gebouw of in de parkeergarage van het gebouw.
- 4 Naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen worden besteld bij het bestuur en worden door de vereniging betaald.
- 5 Het is verboden op de balkons en galerijen te barbecueën.
- 6 In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.
- 7 De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden.
Bij brand mag de lift NIET gebruikt worden.

Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te Arnhem

Artikel 22

Het verdient aanbeveling bij langere afwezigheid ervoor zorg te dragen dat bij een van de medebewoners het adres bekend is waar, ingeval van calamiteit, zorg gedragen kan worden dat een reservesleutel op korte termijn beschikbaar komt voor het betreden van de woning. Indien geen officiële instantie zoals brandweer, politie of gemeentelijke deskundige dienst aanwezig is, dient het betreden te geschieden door tenminste twee andere eigenaars, resp. bewoners. Een verslag van het binnentreden dient door beiden afzonderlijk opgemaakt te worden en ter hand gesteld te worden aan een van de in dit artikel genoemde officiële instanties.

Hoofdstuk 6 Gebruik van privé - ruimten

Artikel 23

Het is de bewoners niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de vergadering veranderingen aan te brengen qua kleurstelling, structuur en constructie aan de buitenzijde van raampartijen, deuren en balkons. Over aanvragen om toestemming tot wijzigingen in bedoelde kleurstellingen, structuren en constructies beslist de vergadering. Het loopgedeelte in de galerij dient vrij te blijven van obstakels.

Artikel 24

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. De hierna volgende regels dienen in acht te worden genomen.

- a. Het is niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen, anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten.
- b. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie en zwevend te worden aangebracht.
- c. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van $L_{co} + 12$ dB. Een en ander op basis van de norm NEN-EN-ISO 717-2.
- d. De eigenaren die in de appartementen een parket of stenen vloer danwel een ander soort harde vloerbedekking laten aanbrengen, dienen dit vooraf te melden aan het bestuur en laten deze melding vergezeld gaan van een afschrift van de geldende NEN-norm 1070 of NEN 5077, met uitzondering van onder a. genoemde ruimten.
- e. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet, dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking, tenzij de klager in het ongelijk wordt gesteld.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking. Indien er toch klachten optreden, dient de eigenaar van de harde vloer zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te Arnhem

Artikel 25

- 1 Het is de bewoner niet toegestaan:
 - a) afzuigkappen of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, of andere huishoudelijke apparatuur aan te sluiten op het mechanisch afzuigstelsel en de daarbij behorende kanalen;
 - b) in het appartement dieren te houden, die overlast aan andere bewoners van appartementen in het gebouw (kunnen) veroorzaken;
 - c) zonder schriftelijke toestemming van het bestuur een zonnescherf of rolluiken aan te (doen) brengen, in afwijking van de daartoe gestelde voorschriften over constructie, kleur, het aanbrengen en de wijze van onderhoud, zoals vastgesteld door de vergadering.
De kleur van de aan te brengen rolluiken is vastgesteld op RAL 3005.
 - d) (schotel)antennes buiten het appartement te (doen) plaatsen;
 - e) andere typen CV-apparatuur te (doen) installeren, dan waarvoor het bestaande rookgas-afvoerkanaal geschikt is;
 - f) neon-buitenverlichting aan te brengen.
- 2 Het is de bewoner niet toegestaan op een van buitenaf zichtbare plaats in zijn appartement (neon) reclame, letters of naamsaanduidingen in welke vorm dan ook, voor zichzelf en/of voor anderen aan te brengen.
- 3 Het is bewoner niet toegestaan oneigenlijk gebruik te maken van de afvoeren van toiletten, gootstenen, wastafels, bad/douche door het daarin werpen en doorspoelen van hygiënisch verband, luiers, dweilen, dode (huis-)dieren, milieu-onvriendelijke en schadelijke stoffen, e.d.
- 4 De metalen brandtrap, gelegen aan het eind van de galerijen, mag alleen bij calamiteiten worden gebruikt.

Artikel 26

- 1 De balkons dienen op een zodanige wijze gebruikt en schoongemaakt te worden, dat geen afval en andere stoffen op andere balkons of op het binnenterrein of binnentuin terechtkomen.
- 2 Het drogen van wasgoed, het luchten en/of uitkloppen van kleding, vloerkleden, tafelkleden of beddengoed dient binnen de balkonhekken te geschieden.
- 3 Indien bloembakken aan de balkonhekken worden opgehangen, dient dit aan de binnenzijde te gebeuren. Bloembakken op de balkonvloer dienen geen overlast aan andere bewoners te veroorzaken.
- 4 Ter voorkoming van overlast en bevuiling mag geen voedsel worden geworpen naar vogels of andere dieren. Eveneens is het voeren van vogels op de balkons en op het dak verboden.
- 5 Het is de bewoner niet toegestaan voorwerpen of afval over de balkonhekken of uit de ramen te werpen.

Artikel 27

- 1 De bewoner is verplicht onmiddellijk zorg te dragen voor alle onderhoud en herstel, dat volgens de wet of het reglement van splitsing (prive gedeelten) voor zijn rekening is en waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 - a) het schoonhouden van en verwijdering van verstoppingen in afvoeren en toiletten;
 - b) de aanvoer- en afvoerleidingen binnenshuis voor water, gas en elektriciteit, ongeacht de oorzaak die dit onderhoud/herstel nodig maakt.
- 2 De bewoner is verplicht ter voorkoming van overlast, in het bijzonder in het geval van storm, sneeuw en vorst, de nodige maatregelen te nemen tot behoud van voorzieningen in het appartement, waaronder o.m. wordt verstaan die maatregelen die nodig zijn ter voorkoming van bevriezing van waterleidingen.

Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te Arnhem

- 3 De bewoner is verplicht op schriftelijk verzoek van het bestuur dit bestuur of een gemachtigde van het bestuur in de gelegenheid te stellen het appartement, de berging of garagebox in het gebouw, te inspecteren, wanneer aan een belendend perceel schade dreigt te ontstaan of is toegebracht, mede door het nalaten van het gestelde in de twee voorgaande leden, alsmede maatregelen te treffen tot herstel of het voorkomen van schade aan belendende percelen.

Artikel 28

- 1 Bij een substantiële verbouwing in het appartement dient de bewoner vooraf schriftelijke toestemming van het bestuur te vragen. Het betreft hier uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken of aanbrengen van buitenmuren, woning scheidende muren en kozijnen. Hetzelfde geldt voor het ombouwen van een parkeerplaats tot een parkeerbox.
- 2 Bij het verlenen van de toestemming is het bestuur gerechtigd, eventueel op kosten van de verzoeker, zich te vergewissen van het technisch verantwoord zijn van de aangevraagde verbouwing.
- 3 De toestemming kan niet worden verleend, indien de hechtheid van het gebouw door de gevraagde verbouwing in gevaar komt.
- 4 Commerciële exploitatie van een appartement is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden (uitgezonderd is de bepaling zoals beschreven in artikel 17, lid 4 SR), het bieden van short stay, Airbnb, Bed and breakfast en logiesverblijf.

Hoofdstuk 7 Overige verplichtingen van de eigenaar

Artikel 29

- 1 De eigenaar is verplicht maandelijks bij vooruitbetaling de door de vergadering vastgestelde voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen op een door het bestuur vastgestelde wijze.
- 2 Het bestuur kan maatregelen treffen bij niet-betalen door eigenaren:
- a 14 dagen na de vervaldag (dat is de eerste dag van de maand) ontvangt een nalatige eigenaar een aanmaning;
 - b blijft de eigenaar nalatig, dan volgt na enkele weken een ingebrekestelling (met mededeling van te nemen rechtsmaatregelen), die een betalingstermijn van enkele dagen heeft;
 - c indien dan nog niet tot betaling wordt overgegaan, wordt de vordering uit handen gegeven;
 - d indien alsnog een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en de vereniging hierin aanleiding ziet de vordering uit handen te geven, is de nalatige eigenaar gehouden om alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 75,-), alsmede eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen;
 - e de hierboven genoemde bijkomende kosten gelden per eigenaar, en niet per appartement.

Artikel 30

- 1 Bij verhuizing van een eigenaar zal deze zijn nieuwe adres aan het bestuur mededelen.
- 2 Bij vervreemding van een appartementsrecht zal de eigenaar de naam en het adres van de nieuwe eigenaar aan het bestuur mededelen.
- 3 Bij de verkoop/oplevering van een appartement dient de betreffende eigenaar alle aanwezige sleutels te overhandigen aan de nieuwe eigenaar van het appartement. Indien deze sleutels niet meer aanwezig zijn, zal een nieuw slot moeten worden geplaatst op de deur die toegang geeft tot het appartement van de betreffende eigenaar. De kosten van een nieuw slot komen voor rekening van de oude eigenaar. Er zal een goede registratie worden bijgehouden van de bijgemaakte sleutels. Het sleutelcertificaat (de moedersleutels) worden bewaard bij het bestuur.

Indien men een sleutel wil laten bijmaken dient men een proces - verbaal te overleggen van aangifte van verlies of onbruikbaar geraakt zijn van de sleutel.

***Concept Huishoudelijk Reglement – VvE Wellenstein te
Arnhem***

Hoofdstuk 8

Slotbepaling

Artikel 31

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet geldt het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, ontworpen door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte van 2 januari 1992. Voor zaken die ook dan nog niet geregeld zijn, kan het bestuur een (meerderheids-)beslissing nemen, al dan niet na de vergadering te hebben gehoord.

Aldus vastgesteld d.d.