

Kopersnotitie inzake de appartementen Helden van de Heide te Ede

In Ede heeft VOF Elias Beeckman ("VOF") het project Helden van de Heide ontwikkeld. Dit project bestaat uit twee gebouwen met in totaal 87 woonappartementen, een huiskamer, een siertuin met een paviljoen en een niet-openbare parkeergarage (het "Project").

In deze kopersnotitie informeren we u over de hoofdlijnen van de juridische opzet van Helden van de Heide en geven we u praktische informatie over (het gebruik van) het Project.

1. Omschrijving Helden van de Heide

Tot het Project behoren:

- 59 appartementen in gebouw De Elias;
- 28 appartementen in gebouw De Arthur;
- 87 bergingen gelegen in de parkeergarage;
- 123 privé parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage;
- twee gemeenschappelijke fietsstallingen in de parkeergarage;
- een gemeenschappelijke siertuin (welke voor een gedeelte ligt op het dek van de parkeergarage);
- één gemeenschappelijke ruimte op de begane grond in gebouw De Elias, welke fungeert als huiskamer;
- één gemeenschappelijk paviljoen in de siertuin op het dek van de parkeergarage.

De twee gebouwen worden op de parkeergarage gebouwd. De twee gebouwen hebben ieder een eigen trappenhuis met lift(en) die rechtstreeks in de parkeergarage uitkomt.

2. Uw appartementsrecht

Het Project wordt gesplitst in appartementsrechten. In de splitsingsakte wordt dit geduid als een indexnummer. Bij dit Project zijn er 210 indexnummers. Aan elk indexnummer wordt een breukdeel gekoppeld. Het breukdeel bepaalt in welke verhouding elke eigenaar bijdraagt aan kosten voor gemeenschappelijke zaken/diensten/gedeelten van het Project. Al deze kosten vertalen zich in de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE).

U koopt binnen het Project twee of drie appartementsrecht(en), namelijk 1) voor het gebruik van de woning en berging en 2) voor het gebruik van één of twee parkeerplaatsen. Het appartementsrecht maakt u daarmee eigenaar van een deel van het Project. Het appartementsrecht geeft daarnaast recht op gebruik van de gemeenschappelijke onderdelen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de trappenhuisen, liften, de huiskamer, het paviljoen, de siertuin, de rijbanen en gemeenschappelijke fietsstallingen in de parkeergarage.

In de splitsingsakte wordt onder andere geregeld:

- de stemverhouding binnen de VvE
- het gebruik van het paviljoen en de huiskamer in gebouw De Elias;
- de planning voor het onderhoud, de begroting van de kosten en de manier waarop de VvE bijdrage wordt vastgesteld;
- het gebruik van de siertuin en de plantenbakken op de balkons.

De VvE wordt voor de werkbaarheid beheerd door een professionele VvE-beheerder. De opstart van de VvE wordt verzorgd door Fides VastgoedManagement B.V. in opdracht van de VOF.

3. De huiskamer en het paviljoen

In gebouw De Elias wordt op de begane grond een huiskamer gerealiseerd. Deze huiskamer is bedoeld als collectieve werkruimte dan wel algemene woonkamer. Alle eigenaren van het Project mogen gebruik maken van de huiskamer. De invulling, het beheer en het onderhoud wordt geregeld in de VvE. Tijdens de opstartvergadering wordt over de nadere invulling beslist.

In de siertuin wordt een paviljoen gerealiseerd. Deze ruimte is bedoeld als collectieve ontmoetingsruimte. Alle eigenaren van het Project mogen gebruik maken van deze ruimte. De invulling, het beheer en het onderhoud wordt geregeld in de VvE. Tijdens de opstartvergadering wordt over de nadere invulling beslist.

4. Siertuin

De aangelegde siertuin is eigendom van de VvE en bevindt zich gedeeltelijk op het dek boven de parkeergarage. Het deel van de siertuin dat in eigendom van de VvE is, gaat buiten de eigendomsgrenzen 'naadloos' over in openbaar gebied. Hierdoor is de siertuin semi- openbaar. Dit houdt in dat naast de eigenaren ook buitenstaanders toegang hebben tot de siertuin. Alle eigenaren van het Project beslissen over en betalen mee aan het onderhoud en beheer van de siertuin.

5. Glasbewassing en onderhoud

Alle glasbewassing van de appartementen en balkons kan door de kopers zelf uitgevoerd worden. De gevel is onderhoudsarm uitgevoerd. Bij incidenteel onderhoud of schoonmaak van de gevel zijn de gebouwen via de paden en op het dek boven de parkeergarage bereikbaar met een lichte hoogwerker.

6. Vuilnisophaal

Ten behoeve van het Project komt in het openbaar gebied nabij de entreeweg een centrale verzamelplaats voor afval. De afvalverwerker plaatst hier de containers voor gescheiden afvalverwerking. U kunt hier als bewoner gebruik van maken. In de gebouwen en parkeergarage bevindt zich geen inpandige containerruimte voor afval.

7. Aantal bijzonderheden van Helden van de Heide

- Alle appartementen krijgen een aantal zonnepanelen toegewezen welke met een fysieke draad aangesloten worden op een omvorming in de privé meterkast. De zonnepanelen liggen op de gemeenschappelijke daken. Het onderhoud, beheer en vervanging van de zonnepanelen op de daken van de appartementen is gemeenschappelijk en deze kosten zijn voor rekening van de VvE.
- Er zijn ook zonnepanelen ten behoeve van gemeenschappelijke onderdelen in het Project.
- Het terugleveren van de opgewekte stroom van de zonnepanelen is niet toegestaan door de netbeheerder.
- Om een uniforme uitstraling van het Project te waarborgen is een zonweringsvoorschrift opgesteld door de architect. Het zonweringsvoorschrift bestaat uit een kleurenschema voor de omkastingen en screens voor door in opdracht van individuele bewoners te laten plaatsen zonwering. Het voorschrift wordt opgenomen in het huishoudelijk reglement.
- In de splitsingsakte is een verbod opgenomen voor rolluiken.
- Een koper zal als eerste bijdrage voor de servicekosten een bedrag van driehonderdvijftig euro (EUR 350,00) voldoen bij ondertekening van de notariële akte van levering, ter dekking van de eerste kosten. De notaris zal het aldus door hem ontvangen bedrag storten op een rekening ten name van de door VOF aangewezen VvE-beheerder zodra dit rekeningnummer bekend is.
- De appartementen en bergingen hebben hetzelfde indexnummer aangezien de stroom in de berging is aangesloten op de privé meterkast van het appartement. Dit betekent dat ze juridisch aan elkaar gekoppeld zijn. De bergingen kunnen niet onderling geruild of verkocht worden. Elektrische fietsaccu's dienen in de eigen berging of appartement opgeladen te worden;
- Alle parkeerplaatsen in de parkeergarage krijgen een loze leiding naar de gemeenschappelijke centrale voorzieningen kast (CVZ) voor het optioneel aansluiten van een laadpunt. Voor het aansluiten en het plaatsen van een laadpunt moet het bestuur van de VvE eerst toestemming geven.
- Naast de eigen privé berging zijn er gemeenschappelijke fietsen opstelplaatsen waar eigenaren fietsen in kunnen plaatsen. De eigenaren van elk gebouw worden geacht gebruik te maken van de fietsen opstelplaats onder hun eigen gebouw.

- De hellingbaan is verwarmd.
- De plantenbakken op de balkons zijn van de VvE. De gemeente Ede heeft een instandhoudingsplicht opgelegd aan de VvE voor de bij oplevering aanwezige plantenbakken en de groenvoorzieningen in deze plantenbakken. Dit betekent dat alle eigenaren de plantenbakken op de balkons in stand moeten houden en zonodig moeten vervangen. Er wordt geen automatisch watersysteem aangelegd bij de plantenbakken op de balkons.
- In beide gebouwen wordt ten behoeve van postpakketten een Bringme Box geplaatst waar de VvE eigenaar van is.
- De balkonbeglazing is doorzichtig. Het afplakken dan wel dichtzetten van de balkonbeglazing is verboden.
- Het plaatsen van zware potten, jacuzzi's etc. op de balkons zijn verboden.
- Het is niet mogelijk en ook niet toegestaan om op de paden rond de gebouwen te komen met motorisch voertuigen (verhuiswagens/ bestelbusjes etc.)