

Vereniging van Eigenaars Laakse Kroon te Amersfoort

Geachte toekomstig eigenaar van één van de appartementen of eengezinswoning welke gerealiseerd worden binnen het project Laakse Kroon te Amersfoort,

De appartementen en eengezinswoningen zijn gedeeltelijk gesitueerd boven een gezamenlijke stallingsgarage waarop het semi-openbaar daktuin met wandelpad ligt. Het complex krijgt een prachtige 'groene' uitstraling door de mooi ingerichte daktuin en de grote privé tuinen behorende bij de begane grond woningen.

Wanneer u een appartement koopt, koopt u in juridische zin geen woning, maar een appartementsrecht, een aandeel in een groter geheel. Omdat de eengezinswoningen een onderdeel van het project vormen, zijn zij ook onderdeel van de vereniging. Graag informeren wij u alvast op hoofdlijnen wat dit betekent en wat u kunt verwachten aangaande het vormgeven van de Vereniging van Eigenaars.

Wat is een appartementsrecht?

Een appartementsrecht is een aandeel in een complex met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw bijvoorbeeld als woning. Alle appartementseigenaars zijn samen eigenaar van het hele complex. In uw situatie bestaat het geheel uit een ondergrondse stallingsgarage, de drie appartementencomplexen en 7 eengezinswoningen welke hiervan gebruik maken. Een appartementseigenaar mag als mede-eigenaar alles gebruiken wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, de zogenaamde gemeenschappelijke ruimten. Het gedeelte waarvan de eigenaar van het appartement het uitsluitend gebruik heeft, wordt aangeduid als privé-gedeelte. Met het gebruik hiervan hebben andere bewoners niets te maken. Wel kunnen er regels voor het gebruik worden gegeven.

Splitsing

Appartementsrechten ontstaan doordat de eigenaar van een complex besluit het te splitsen in afzonderlijke juridische eenheden (woningen). De splitsing in appartementen wordt vastgelegd in een notariële akte 'de splitsingsakte'. Op een daarbij behorende splitsingstekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven. De splitsingstekening en de splitsingsakte worden samen in de openbare registers van de Dienst van het kadaster en de openbare registers ingeschreven en zijn voor iedereen op te vragen en in te zien. Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing.

Gebbruiksregels

In het reglement van splitsing zijn bepalingen en voorschriften opgenomen, de gedragsregels voor eigenaars/bewoners. In vrijwel alle notariële akten waarbij een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten wordt verwezen naar het zogenaamde Modelreglement. Dit reglement werd opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en is opgenomen in een boekje, dat bij iedere notaris te verkrijgen is. Samen geven ze de basisbepalingen welke voor de Vereniging van Eigenaren van toepassing zijn.

Het eigendom brengt met zich mee dat u samen met de eigenaars van de andere appartements-rechten verantwoordelijk bent voor het onderhoud van het complex.

Hoe krijgt de nieuw op te richten VvE vorm?

Er worden 2 verenigingen van eigenaren opgericht, een hoofdsplitsing waarin alle eigenaren deelnemen en een ondersplitsing waarin de appartementseigenaren deelnemen. Deze twee verenigingen zijn juridisch aan elkaar gekoppeld. Binnen de hoofdsplitsing wordt gezamenlijk het onderhoud en beheer van de daktuin en de stallingsgarage geregeld en uitgevoerd. Binnen de ondersplitsing wordt gezamenlijk het onderhoud en beheer van de drie appartementencomplexen geregeld en uitgevoerd.

BPD Ontwikkeling B.V. wenst u een goede start met uw nieuw op te richten verenigingen zodat u snel kunt genieten van uw nieuwe woonomgeving en gunt u een goede begeleiding tijdens de aanloopfase. Voor u is een professionele beheerder ingeschakeld die u begeleidt naar een professioneel vorm gegeven Vereniging van Eigenaars.

De opdracht is gegeven aan FiDES vastgoedmanagement B.V. (FiDES). Wij zijn gespecialiseerd in het opstarten van Verenigingen van Eigenaars en gedeeld eigendom. In de afgelopen 12 jaar verzorgden wij het opstarten van meer dan 100 VvE's.

Wat mag u verwachten van FiDES Vastgoedmanagement B.V.?

FiDES initieert het opstarten van uw Vereniging. Wij verzorgen een opstartavond en begeleiden het bestuur tot u met elkaar tot een goed en prettig functionerende Vereniging bent gekomen. Wij zullen u de aankomende 2 jaar begeleiden op het gebied van financieel-, bestuurlijk- en technisch beheer.

De uitnodiging voor de opstartavond ontvangt u een aantal maanden voordat oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten wordt verwacht.

Tijdens deze avond wordt u uitgebreid geïnformeerd over hoe de Vereniging van Eigenaars in de praktijk werkt, hoe de oprichting in haar werk gaat en overige verwante zaken. Verder heeft deze avond tot doel uw Vereniging formeel op te starten en kennis met u te delen.

Ter voorbereiding op deze avond ontvangt u te zijner tijd een concept begroting en een concept Huishoudelijk Reglement, een eerste aanzet welke FiDES voor u opstelt.

Opstartvergadering	FIDES verzorgt de voorbereiding, organisatie en uitvoering van de eerste (opstart)vergadering van de VvE. Dit alles wordt vastgelegd in de notulen die naar alle deelnemers worden verzonden.
Jaarbegroting met de daaruit voortvloeiende servicekosten	Op basis van inschatting, ervaring en met behulp van de benodigde gegevens wordt een concept jaarbegroting opgesteld met bijbehorende periodieke bijdrage, gebaseerd op de bepalingen in de akte van splitsing. Deze concept begroting wordt tijdens de opstartvergadering door de kopers vastgesteld.
Huishoudelijk Reglement	Opstellen concept huishoudelijk reglement voor de VvE, gebaseerd op de bepalingen in de akte van splitsing. Deze wordt tijdens de opstartvergadering vastgesteld door de kopers.
Vraagbaak	U kunt met uw vragen omtrent de VvE bij FIDES terecht.
Formeren bestuur	Er wordt tijdens de opstartvergadering een bestuur geformeerd
Oplevercommissie	Er is een besluit genomen wie de oplevering namens de VvE zal begeleiden
Verzekeringen	Tijdens de opstartvergadering word u geïnformeerd omtrent de af te sluiten verzekeringen vanuit de VvE (o.a. de opstal- en de aansprakelijkheidsverzekering)
Monitoren actiepunten n.a.v. opstartvergadering	Controle op uit te voeren acties alsmede op de uitvoering van praktische zaken als inschrijving bij de Kamer van Koophandel, het tijdig aangaan van de verzekeringen, het openen van een bankrekening en het aangaan van onderhoudscontracten.

Met deze informatie beogen we u een heldere eerste indruk te geven van het appartementsrecht, de Vereniging van Eigenaars en alles wat er komt kijken bij het gezamenlijk opstarten ervan.

Heeft u vragen? Schroomt u niet deze te stellen. Vraag naar Julia van der Velde of Mariska van Kampen. U kunt mailen naar startVvE@fidesvvgm.nl of bellen naar 0318-512 880!