

Informatie:

Vereniging van Eigenaars van het gebouw Brinkhuis woningen te Vijfheerenlanden

Geachte toekomstig eigenaar van één van de appartementen welke gerealiseerd worden binnen het complex Het Brinkhuis Hoef en Haag te Vijfheerenlanden,

De appartementen zijn gesitueerd in een complex waarin woningen zijn gelegen boven winkels. Wanneer u een appartement koopt, koopt u in juridische zin geen woning, maar een appartementsrecht, een aandeel in een groter geheel. 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 (bijvoorbeeld 83/1656e) dat de bevoegdheid geeft tot het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw (bijvoorbeeld als woning).

Splitsing

Appartementsrechten ontstaan doordat de eigenaar van een complex besluit het te splitsen in afzonderlijke juridische eenheden. 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.

De appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het geheel. Complex Het Brinkhuis bestaat uit een appartementencomplex met onder meer woningen, winkels, centrale hal, fietsenstalling, lift en diverse installaties. Dit geheel (hoofdsplitsing) is vervolgens verdeeld in twee ondersplitsingen, waarbij woningen en winkels elk verantwoordelijk zijn voor hun deel. Samen zorgt u voor het geheel, ieder middels zorgdragen voor het deel waartoe u behoort. Een aantal overkoepelende zaken kunt u gezamenlijk via de hoofdsplitsing regelen (bijvoorbeeld onderhoud van het dak of verzekeringen), meer specifieke zaken regelt u samen via de ondersplitsing "woningen" (zoals zaken aangaande de zonnepanelen van de woningen, schoonmaak van de centrale hal en galerijen etc.). Dit bericht betreft de ondersplitsing aangaande de woningen. Waar verder in dit document over Vereniging van Eigenaars wordt gesproken, wordt de VvE betreffende de woningen bedoeld.

Een appartementseigenaar mag als mede-eigenaar alles gebruiken wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, de zogenaamde gemeenschappelijke ruimten (denk aan de centrale hal, fietsenberging, lift, galerijen etc.). Het gedeelte waarvan de eigenaar van het appartement het uitsluitend gebruik heeft, wordt aangeduid als privé-gedeelte (dit is de woning met berging en balkon of terras). Met het gebruik hiervan hebben andere bewoners niets te maken. Wel kunnen er regels voor het gebruik worden gegeven middels het Huishoudelijk Reglement.

Gebruiksregels

In het reglement van splitsing zijn bepalingen en voorschriften opgenomen, de gedragsregels voor eigenaren/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 Eigenaars van toepassing zijn.

Het eigendom brengt met zich mee dat u samen met de eigenaren van de andere appartementsrechten verantwoordelijk bent voor het onderhoud van het complex. Middels de VvE wordt hier uitvoering aan gegeven.

Hoe krijgt de nieuw op te richten VvE vorm?

Er wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht waarin gezamenlijk het onderhoud en beheer van het appartementencomplex voor de ondersplitsing “woningen” wordt geregeld en uitgevoerd.

AM BV wenst u een goede start met uw nieuw op te richten vereniging 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). Zij zijn gespecialiseerd in het opstarten van Verenigingen van Eigenaars en gedeeld eigendom. In de afgelopen 12 jaar verzorgden zij het opstarten van meer dan 120 VvE's.

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

FiDES vastgoedmanagement B.V. (FiDES) initieert het opstarten van uw Vereniging. Ze verzorgt een opstartavond en begeleidt het bestuur tot u met elkaar tot een goed en prettig functionerende Vereniging bent gekomen.

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.

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
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. Tevens beogen we u een indruk te geven van wat u van ons mag verwachten. De uitnodiging voor de opstartavond valt te zijner tijd vanzelf in uw digitale brievenbus. Graag ontmoeten we u dan. Heeft u in de tussentijd vragen? Schroomt u niet deze te stellen!

FIDES Vastgoedmanagement B.V.

Julia van der Velde en Mariska van Kampen
Team VvE nieuwbouw – opstarten

Tel: 0318-512 880

Tel: 06-1238 2048 – 06-2943 2706

StartVvE@fidesvgm.nl

6 augustus 2020