

Kopersnotitie inzake de appartementen Lichtpen te Amersfoort

In Amersfoort heeft BPD Ontwikkeling B.V. ("BPD") het project Lichtpen ontwikkeld. Dit project bestaat uit een 2 gebouwen met in totaal 98 woonappartementen en een commerciële ruimte boven een stallingsgarage (het "Project").

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

1. Omschrijving Lichtpen

Tot het Project behoren:

- 98 appartementen;
- 98 bergingen;
- één commerciële ruimte met een terras, de commerciële ruimte heeft de mogelijkheid een tweede terras op het verblijfsdek periodiek te huren van de VvE;
- de stallingsgarage met daarin 104 parkeerplaatsen. Verdeeld als volgt:
 1. achter de eerste slagboom liggen 32 gemeenschappelijke parkeerplaatsen. Van deze 32 parkeerplaatsen zijn er 12 uitgerust voor een laadmogelijkheid voor elektrische auto's.
 - 27 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers waaronder 5 niet toegewezen plekken voor de commerciële ruimte (dubbelgebruik);
 - 5 parkeerplaatsen zijn voor (elektrische) deelauto's.
 2. Achter de tweede slagboom zijn 72 parkeerplaatsen gesitueerd, welke zijn toegewezen aan de woningen (woningen t/m € 287.000,- hebben geen parkeerplaats toegewezen gekregen);
- 2 gemeenschappelijke fietsen opstelplaatsen waar de koper indien gewenst een fiets kan stallen;
- een gemeenschappelijke binnentuin (welke ligt op een deel van de stallingsgarage).

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

2. Uw appartementsrecht

Het Project wordt gesplitst in appartementsrechten. U koopt één of twee appartementsrecht(en). Het appartementsrecht maakt u eigenaar van een deel van het Project en geeft u recht op het gebruik van uw woonappartement en een berging.

Bij 72 appartementen hoort ook een eigen parkeerplaats. Voor deze parkeerplaats krijgt u een apart appartementsrecht.

Het appartementsrecht geeft daarnaast recht op gebruik van de gemeenschappelijke onderdelen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de trappenhuisen, liften, de gemeenschappelijke parkeerplaatsen en de gemeenschappelijke fietsen opstelplaatsen. Ook wordt u eigenaar van de gemeenschappelijke zonnepanelen op de daken.

In de splitsingsakte wordt geregeld:

- in welke verhouding de verschillende woningeigenaren zullen delen in de kosten voor de gemeenschappelijke zaken/diensten/gedeelten en in welke verhouding elke eigenaar bijdraagt in de opstalverzekering. Al deze kosten vertalen zich in de VvE bijdrage;
- de planning voor het onderhoud, de begroting van de kosten en de manier waarop de VvE bijdrage wordt vastgesteld;
- dat er beperkingen zullen gelden ten aanzien van het realiseren van harde vloerbedekking. De isolatie-index voor contactgeluid (LnTA) van de totale vloerconstructie (inclusief harde vloerafwerking) dient ten minste LnTA \leq 49 dB te bedragen, gemeten volgens NEN 5077. Voor kopers betekent dit:

1. Dat er niet in de vloer geboord mag worden.

2. Dat de vloerbedekking in akoestisch opzicht vrij moet blijven van de wanden. Dat is met name een punt van aandacht bij tegelvloeren.
3. Dat de plinten die aan de muur bevestigd worden in akoestisch opzicht vrij moet blijven van de vloerbedekking. Plinten iets vrijhouden van de vloerbedekking en de naad eventueel kitten.
4. Een hoogwaardige akoestische ondervloer onder parket of laminaat is niet nodig. Er mag wel een eenvoudige onderlaag gebruikt worden, met nauwelijks of geen warmteweerstand.

De Vereniging van Eigenaren (hierna VvE) wordt voor de werkbaarheid beheerd door een professionele VvE-beheerder. De opstart van de VvE wordt verzorgd door Fides VastgoedManagement B.V..

3. Deelmobiliteit

In samenspraak met de gemeente Amersfoort is een mobiliteitsconcept toegepast. Dit houdt in dat de oorspronkelijke parkeernorm verlaagd is, mede ook gezien de korte afstand tot de openbare voorzieningen. Dit heeft er toe geleid dat niet alle eigenaren een eigen parkeerplaats in de stallingsgarage toegewezen hebben gekregen.

In de Lichtpen worden 104 parkeerplaatsen gerealiseerd;

- 72 parkeerplaatsen in de stallingsgarage worden toegewezen aan bewoners. De parkeerplaatsen bevinden zich achter de tweede slagboom. Alleen door de brandweer aangewezen parkeerplaatsen nabij de in-/uitrit mogen momenteel aangesloten worden op een laadpunt in verband met het blussen en het uit de garage slepen van een brandende auto. Voor deze plekken geldt dat de kopers in de optiesfeer een elektrische oplaadpaal kunnen kiezen. Een parkeerplaats mag tussen eigenaren van een woning verkocht dan wel geruild worden;
- 27 gemeenschappelijke parkeerplaatsen voor bezoekers van de Lichtpen, inclusief de commerciële ruimte. Bezoekers kunnen het terrein niet zonder beperkingen op rijden. Voor de bezoekersparkeerplaatsen wordt een slagboom gerealiseerd. Op deze bezoekersparkeerplaatsen wordt de mogelijkheid tot elektrisch opladen geboden aan bewoners alsmede bezoekers;
- 8 deelauto's welke gesitueerd worden na de eerste slagboom. Het abonnement van deze deelauto's is alleen voor eigenaren van de Lichtpen. BPD zal een voorstel van 2 à 3 aanbieders voorleggen aan de VvE, waaruit de VvE bij de opstartvergadering een keus moet maken. Alle appartementseigenaren, m.u.v. de eigenaar van de commerciële ruimte, worden automatisch lid van de deelauto's. Opzeggen per appartementseigenaar voor de deelauto's is niet mogelijk. De 5 deelauto's moeten de komende 10 jaar na oplevering van het gebouw in stand worden gehouden;
- naast deelauto's moet de VvE ook een abonnement afsluiten voor minimaal 26 deelfietsen. De deelfietsen worden gestald in de gemeenschappelijke stallingsruimte. Ook hiervoor geldt dat BPD een voorstel van 2 à 3 aanbieders zal voorleggen aan de VvE, waaruit de VvE bij de opstartvergadering een keus moet maken. Alle appartementseigenaren, m.u.v. de eigenaar van de commerciële ruimte, worden automatisch lid van de deelfietsen. Opzeggen per appartementseigenaar voor de deelfietsen is niet mogelijk. De deelfietsen moeten de komende 10 jaar na oplevering van het gebouw in stand worden gehouden.

4. Commerciële ruimte

De eigenaar of gebruikers van de commerciële ruimte mogen voor eigen rekening en risico op de puien die grenzen aan de commerciële ruimte naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonwering, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken en

schijnwerpers hebben en houden.

BPD zal in een zogenaamd 'puienboek' aangeven aan welke voorschriften de eigenaar of gebruikers van de commerciële ruimte zich moeten houden. Naast deze voorschriften dienen zij zich ook te houden aan de regels en voorwaarden die van overheidswege worden gesteld.

Er is rekening gehouden met twee terras posities voor de commerciële ruimte conform onderstaande tekening. Terras nummer I behoort in de basis tot de commerciële ruimte, terras nummer II is optioneel en kan door de commerciële ruimte gehuurd worden van de VVE. In deze situatie kunnen huurder en verhuurder specifieke afspraken maken wat voor beiden wenselijk is.



Voor beide terrassen is een akoestisch onderzoek opgesteld ter beoordeling of stemgeluid van mensen op het terras tot hinder kan leiden in de naastgelegen woningen. Omdat de woningen relatief dicht bij een spoor zijn gelegen is de geluidsbelasting van weg- en spoorwegverkeer hoger dan gemiddeld. Dit betekent dat er reeds extra eisen zijn aan de gesloten gevel (dus geen open ramen) en dat het rekenkundige geluid van de terrassen onder deze geluidsbelasting blijft. Dat neemt niet weg dat de onderste gelegen appartementen, met geopend raam, hinder kunnen ervaren. BPD zal om deze reden met de toekomstige commerciële gebruiker afspreken dat het terras enkel in de periode van 10.00 tot 22.00 uur is geopend.

Het laden en lossen van de commerciële ruimte zal hoofdzakelijk plaatsvinden vanaf de Plotterweg (zuidzijde). Het afval van de commerciële ruimte zal inpandig worden opgeslagen en wekelijks worden aangeboden aan de afvaldienst. Voor de installaties (luchtbehandeling, afzuiging keuken, etc.) is een verticaal doorgaande installatieschacht gecreëerd welke op het dak uitmondt. Voor de goede werking van systemen kan het noodzakelijk zijn dat de eigenaar/gebruiker van de commerciële ruimte apparaten op het dak toevoegt. Een en ander binnen de 'spelregels' van de akten. De kosten van onderhoud, vernieuwing, inspectie etc. van bijvoorbeeld de koeling, komt uitsluitend voor rekening van de commerciële ruimte die op die installatie zijn aangesloten.

5. Binnentuin

- De binnentuin wordt aangelegd op een deel van de stallingsgarage en is semi- openbaar. Dit houdt in dat naast de bewoners ook buitenstaanders gebruik kunnen maken van het dek. Wel heeft de VvE de mogelijkheid om in geval van overlast gevende situaties het dek

af te sluiten voor buitenstaanders. Alle bewoners van de Lichtpenweg beslissen over en betalen mee aan het onderhoud en vernieuwing van de binnentuin.

- De commerciële ruimte op de Lichtpen mag in de basis dus geen gebruik maken van de binnentuin, tenzij de VVE (als huurder) en de commerciële ruimte (als verhuurder) afzonderlijke afspraken maken. Zij hebben dan ook geen stem over de inrichting van de binnentuin en betalen dan ook niet mee aan het onderhoud en de vernieuwing daarvan.

6. Vuilnisophaal

In de Lichtpen komt een gezamenlijke in pandige containerruimte voor papier en PMD (Plastic Metaal en Dranken verpakkingen). Papier en PMD wordt apart ingezameld in gescheiden containers. Deze containers zullen elke week door de ROVA geledigd worden. De ruimte dient door de VvE opengemaakt te worden op de dagdelen dat de ROVA komt, de ROVA pakt de containers en maakt deze leeg. Nadien zal e.e.a. weer afgesloten moeten worden door de VVE. Het overige restafval kan gestort worden in een door de gemeente te plaatsen ondergrondse container(s), de positie hiervan moet nog bepaald worden .

7. Aantal bijzonderheden van Lichtpenweg

- De zonnepanelen op beide daken zijn gemeenschappelijk.
- Om een uniforme uitstraling van de gebouwen te waarborgen zal een zonweringsvoorstel opgesteld worden. Dit zal toegevoegd worden in het huishoudelijk reglement.
- Koper zal als eerste bijdrage voor de servicekosten een bedrag van driehonderd euro (EUR 300,00) 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 BPD aangewezen VvE-beheerder zodra dit rekeningnummer bekend is.
- Uw appartement en berging hebben hetzelfde indexnummer. Dit betekent dat ze juridisch aan elkaar gekoppeld zijn. De bergingen kunnen dus niet onderling geruild of verkocht worden.
- De eigenaren van woningen op de bovenste verdieping, direct gelegen onder een dak zijn bevoegd om als meerwerk op daartoe aangewezen gedeelten van dat dak voorzieningen ten behoeve van hun eigen woning te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan een installatie voor airconditioning. Na oplevering van de woningen op de bovenste verdieping moeten de betreffende eigenaren toestemming vragen aan de VvE Lichtpenweg over de wijze van realisatie/de uitvoering. De kosten van onderhoud, vernieuwing, inspectie etc. van bijvoorbeeld de koeling, komt uitsluitend voor rekening van die woningen die op die installatie zijn aangesloten.
- Naast de eigen privé berging zijn er gemeenschappelijke fietsen opstelplaatsen waar bewoners fietsen in kunnen plaatsen. De bewoners van elk gebouw worden geacht gebruik te maken van de fietsen opstelplaats onder hun eigen gebouw. De deelfietsen worden ook geplaatst in de gemeenschappelijke fietsen opstelplaatsen.
- De hellingbaan dienen de kopers zelf vorstvrij en sneeuw te houden.
- De bewoners van de indexnummers 3, 4 en 5 hebben een delfts stoepje. De plantenbakken zijn echter eigendom van de VVE. Het onderhoud en beheer is voor de VVE. Bewoners moeten deze plantenbakken dulden.