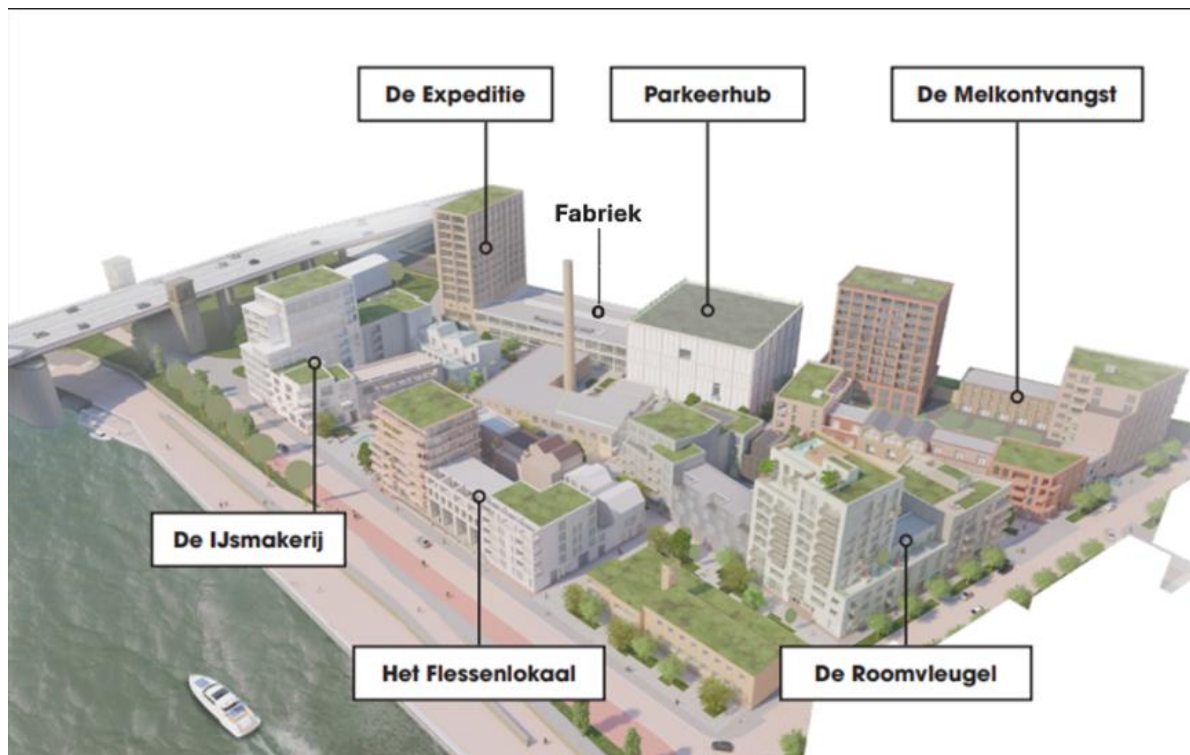


## Kopersnotitie inzake het project Cobercokwartier Blok H – de Expeditie

Aan de Rijn en vlakbij de binnenstad van Arnhem ontwikkelt BPD Ontwikkeling B.V. ('BPD') het project Cobercokwartier. Cobercokwartier bestaat uit verschillende fases. Deze notitie betreft een toelichting op Cobercokwartier - de Expeditie ("De Expeditie")



Figuur 1 (dit is een schets, de situatie kan nog wijzigen)

Omdat De Expeditie bestaat uit een gebouw met woningen, een gemeenschappelijke fietsenberging en een commerciële ruimte, die in bouwkundig opzicht (deels) van elkaar afhankelijk zijn, brengt BPD je met deze kopersnotitie op de hoogte van de hoofdlijnen van de juridische opzet van De Expeditie. Daarnaast delen we praktische informatie over (het gebruik van) het complex.

### **1. Omschrijving van De Expeditie**

De Expeditie bestaat uit 1 gebouw met 30 woningen, een gemeenschappelijke fietsenbergingen 1 commerciële ruimte, een gemeenschappelijke fietsenstalling.

De gemeenschappelijke fietsenberging bevindt zich deels op de begane grond en op de eerste verdieping. Deze fietsenbergingen maken deel uit van de aanpandige fabriek en wordt met een zogenaamde fietslift ontsloten.

De Expeditie is dus bouwkundig met de Fabriek verbonden.

### **2. Rechten Vattenfall en Liander**

In De Expeditie worden meerdere opstalrechten gevestigd, zoals de gebruikelijke opstalrechten voor (de technische ruimten van) de nutspartijen Vattenfall en Liander. Op grond van het opstalrecht worden deze partijen eigenaar van bepaalde gedeelten van het gebouw waar zich de installaties bevinden die ook eigendom zijn van deze partijen.

### 3. Splitsingen in appartementsrechten

Je koopt een deel van het gebouw waar je in gaat wonen. Naast het eigendomsrecht dat je recht geeft op het gebruik van je eigen appartement heb je als appartementseigenaar recht op gebruik van bepaalde gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw waar je in gaat wonen (denk aan de ontvangsthal, liften en trappenhuizen en de gemeenschappelijke fietsenberging). De appartementsrechten ontstaan doordat het gebouw De Expeditie wordt betrokken in een zogenaamde splitsingen in appartementsrechten.

Met deze splitsingen wordt ervoor gezorgd dat:

- De Expeditie zijn uniforme uitstraling behoudt zoals deze wordt opgeleverd;
- alle eigenaren van De Expeditie zeggenschap hebben over en meebetalen aan gemeenschappelijke onderdelen.

#### A. Splitsing De Expeditie

In deze splitsingen worden de appartementen van dit gebouw van elkaar gescheiden. De appartementseigenaren hebben daardoor zeggenschap over en moeten meebetalen aan de voorzieningen die alleen gebruikt worden door de appartementen in het betreffende gebouw, zoals bijvoorbeeld de liften, de gemeenschappelijke fietsenstalling en de hoofdentredehal voor de appartementen. De commerciële ruimte betaalt onder andere mee aan de opstalverzekering en de vve-beheerder en heeft zeggenschap over zijn eigen pui.

Wat wordt geregeld met betrekking tot de splitsing van dit gebouw:

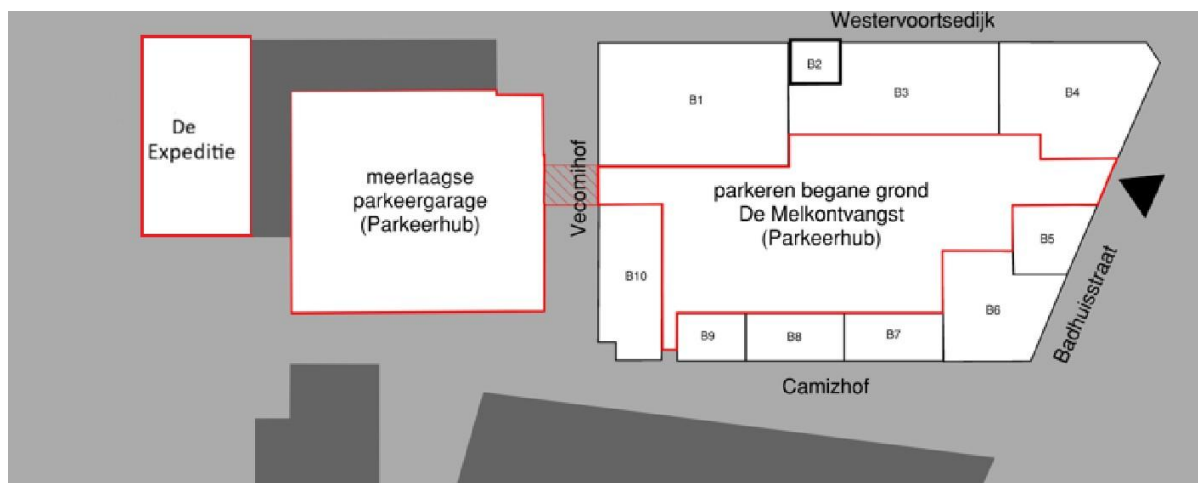
- in welke verhouding de verschillende woningeigenaren zullen delen in de kosten voor de gemeenschappelijke zaken/diensten/gedeelten. Al deze kosten vertalen zich in de VvE bijdrage;
- de planning voor het onderhoud, de begroting van de kosten en de manier waarop de VvE bijdrage van het betreffende gebouw wordt vastgesteld;
- dat er beperkingen zullen gelden ten aanzien van het realiseren van harde vloerafwerking zoals onder andere tegels, laminaat, gietvloeren of pvc; deze worden uitgewerkt in het huishoudelijk reglement;
- de appartementen worden aangesloten op een WKO (warmtepomp in combinatie met een stadswarmte aansluiting) waarmee warmte en comfortkoeling wordt geleverd. De leidingen hiervoor lopen, evenals leidingen voor andere nutsvoorzieningen, door het gebouw. Indien er inspectie, onderhoud of vervanging aan deze voorzieningen plaats vindt, dan moet de betreffende nutsmaatschappij mogelijk toegang krijgen tot deze leidingen;
- om een uniforme uitstraling van De Expeditie te waarborgen is de zonwering in de vorm van screens mee ontworpen. Het zonweringsvoorstel wordt vastgesteld in het huishoudelijk reglement. Eigenaren moeten zich houden aan dit zonweringsvoorstel;
- voor de mogelijkheid tot aanvullende zonwering van het bovenste penthouse is een zonweringsvoorstel opgesteld. Dit voorstel wordt vastgelegd in het huishoudelijk reglement. De eigenaren moeten zich houden aan dit zonweringsvoorstel;
- naast de eigen privé berging in het appartement is er voor de eigenaren in De Expeditie een gemeenschappelijke fietsenberging waar je een aantal fietsen per woning in kunt stallen. De gemeente heeft aangegeven hoeveel fietsen per woning je mag stallen. Dit wordt in het Huishoudelijk Reglement opgenomen. Het opladen van elektrische fietsen is niet mogelijk in de gemeenschappelijke fietsenstallingen;
- in de gevels van De Expeditie worden waar nodig voorzieningen voor natuurinclusief bouwen aangebracht; deze zijn een onderdeel van de omgevingsvergunning. Daarom moeten deze voorzieningen in stand gehouden worden;
- voor het afval worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst aan de Ooststraat;
- In verband met het afwateren van de loggia's en dakterrassen, mogen de loggia's en de dakterrassen uitsluitend worden gereinigd met natuurlijk afbreekbare schoonmaakmiddelen (zonder chemicaliën);
- Aan de gevel(s) van De Expeditie wordt er in overleg en op basis van eisen van de gemeente openbare straatverlichting aangebracht. Deze verlichting moet in stand gehouden

worden;

- Naast de openbare straatverlichting komt er verlichting aan het gebouw die toebehoort aan de VvE en zal in stand gehouden moeten worden.

#### 4. Parkeergarage/Parkeerhub

In de nabijheid van de Expeditie wordt een commerciële openbare parkeerhub gerealiseerd. De parkeerhub bestaat uit een meerlaagse parkeergarage. De parkeerhub wordt naast De Melkontvangst gerealiseerd tegen de bestaande fabriek aan. De entree van de parkeergarage bevindt zich in de Melkontvangst. Auto's rijden het gebouw binnen aan de oostzijde en kunnen op een van de parkeerplekken onder de Melkontvangst parkeren of gebruik maken van de hellingbaan tussen de Melkontvangst en de parkeerhub om in de meerlaagse parkeerhub te parkeren. De onderstaande afbeelding geeft een schematische weergave van de ligging van de parkeergarage/parkeerhub.



Figuur 3

- Het (recht op het) gebruik van deze parkeervoorziening wordt nader toegelicht in een bijlage bij de koopovereenkomst.
- Tot het eigendom van de parkeergarage behoort ook de in-/uitrit en de voetgangerstoegang naar de Badhuisstraat en de toegang via de Camizhof.
- De vloer van de parkeervoorziening in de Melkontvangst zal bestaan uit betonklinkers op zand. Ook zit er een sprinklerinstallatie, stuwdrukventilatoren en CO/LPG detectie in de parkeervoorziening.
- Mogelijk worden er door de exploitant laadpalen voor elektrische auto's geplaatst en diverse voorzieningen zodat dit aantal in de toekomst mogelijk uitgebreid kan worden. Mede afhankelijk ook van beschikbaarheid op het elektriciteitsnetwerk (netcongestie).

#### 5. Verenigingen van Eigenaars

Bij alle splitsingen in appartementsrechten wordt een vereniging van eigenaars ('VvE') opgericht.

Als eigenaar van een appartement ben je automatisch lid van de VvE. Dit betekent dat je meebeslist over zaken die jouw gebouw als geheel aangaan tijdens de algemene ledenvergaderingen. Het lidmaatschap van een VvE betekent ook dat je een maandelijkse bijdrage moet betalen, die gebruikt wordt voor het onderhoud en de verzekering van gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De raming van de door jou te betalen VvE-bijdrage is per maand ongeveer € 1,26 per m2

woonoppervlakte. Deze berekening is gemaakt op basis van de inschatting van VB&T beheer. In de toekomst kan de VvE een keuze maken voor een andere vorm van beheer, waardoor de kosten mogelijk kunnen dalen.

De raming is gebaseerd op een begroting. Bij de oprichtingsvergadering van de betreffende VvE worden de daadwerkelijke bijdrage van de servicekosten bepaald en wordt een nieuw bestuur benoemd dat bestaat uit een aantal appartementseigenaren.

#### **6. Commerciële ruimte**

Op de begane grond wordt een commerciële ruimte gerealiseerd met een entree. Deze ruimte wordt verkocht/verhuurd aan (een) partij(en) welke deze uiteindelijk binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan gaan gebruiken en exploiteren. Het bestemmingsplan is in te zien via de volgende link: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

De eigenaren en gebruikers van de commerciële ruimten mogen voor eigen rekening en risico op de puien die grenzen aan de bedrijfsruimten naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, windschermen etc. aanbrengen.

#### **7. Glasbewassing**

De glasbewassing van de ramen -voor zover dit niet mogelijk is vanaf de begane grond of vanaf eigen balkon/terras)- moet voor zover mogelijk van binnenuit plaatsvinden. Voor de ramen in de gevels grenzende aan de openbare straat kan eventueel een hoogwerker worden gebruikt.

#### **8. Opkoopbescherming gemeente Arnhem**

In de gemeente Arnhem geldt de zogenaamde opkoopbescherming. Deze is te vinden in de artikelen 12 tot en met 17 van de Huisvestingsverordening (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR709142/1>).