

Kopersnotitie inzake het project Cobercokwartier Blok D – de Roomvleugel

Aan de Rijn in Arnhem heeft BPD Ontwikkeling B.V. ('BPD') het project Cobercokwartier ontwikkeld. Cobercokwartier bestaat uit verschillende fases. Deze notitie betreft Blok D – de Roomvleugel.



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

Omdat Cobercokwartier Blok D bestaat uit 3 appartementengebouwen met in totaal 52 woningen en 15 eengezinswoningen, 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 Cobercokwartier Blok D – de Roomvleugel ('**De Roomvleugel**') en praktische informatie over (het gebruik van) het complex.

1. Omschrijving van De Roomvleugel

Tot De Roomvleugel behoren:

- 3 woongebouwen met woonappartementen; en
- 15 eengezinswoningen;
- gezamenlijk groen,

De Roomvleugel is schematisch weergegeven in de tekening hieronder.



Figuur 2 (dit is een schets, de situatie kan nog wijzigen)

2. Rechten Vattenfall en Liander

In De Roomvleugel 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 blok D3, D5 en D7

Je koopt een deel van het betreffende blok en 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). De appartementsrechten ontstaan doordat de gebouwen van De Roomvleugel worden betrokken in meerdere zogenaamde splitsingen in appartementsrechten.

Met deze splitsingen wordt ervoor gezorgd dat:

- Blok D zijn uniforme uitstraling behoudt zoals deze wordt opgeleverd;
- alle eigenaren van Blok D zeggenschap hebben over en meebetalen aan gemeenschappelijke onderdelen;
- de eigenaren van de verschillende gebouwen zeggenschap hebben over en meebetalen aan hun 'eigen' gebouw en geen zeggenschap hebben over of mee moeten betalen aan andere tot het project behorende gebouwen.

De volgende splitsingen zijn voor jou van belang:

A. Splitsing in appartementsrechten van De Roomvleugel, gebouw D3, D5 en D7

In de splitsing worden de appartementen van het betreffende 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 fundering, de opstalverzekering, lift en de hoofdentreehal voor de appartementen.

Wat wordt geregeld met betrekking tot de splitsing van deze gebouwen:

- 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, ook deels door privébergingen en de parkeergarage. Indien er inspectie, onderhoud of vervanging aan deze voorzieningen plaats vindt, dan moet de betreffende nutsmaatschappij mogelijk toegang krijgen tot de privéberging;

- om een uniforme uitstraling van Blok D te waarborgen wordt een zonweringsvoorstel opgesteld. Het zonweringsvoorstel wordt vastgesteld in het huishoudelijk reglement. Eigenaren moeten zich houden aan dit zonweringsvoorstel;
- in de gevels van De Roomvleugel worden waar nodig voorzieningen voor vleermuizen en vogels ingebouwd. Deze voorzieningen maken onderdeel uit van natuurinclusief bouwen en zijn een onderdeel van de omgevingsvergunning. Daarom moeten deze voorzieningen in stand gehouden worden. De voorzieningen mogen niet afgesloten worden;
- voor het afval worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst onder andere aan de Badhuisstraat;
- In verband met het afwateren van de loggia's en dakterrassen op de binnentuin, mogen de loggia's en de dakterrassen uitsluitend worden gereinigd met natuurlijk afbreekbare schoonmaakmiddelen (zonder chemicaliën);
- Aan de gevels van de woningen die grenzen aan de woonstraten komt openbare straatverlichting. Deze verlichting moet in stand gehouden worden;
 - Er komt een Delftse stoep rondom het blok, met uitzondering van de buitenruimten op de begane grond van de appartementen van appartementencomplex D7. Dit is een strook grond, die eigendom is van de gemeente. Bij de Zuid West gevel van appartementencomplex D7 met verticaal gevelgroen komt een strook grond, die eigendom wordt van de betreffende VVE.

B. Binnenterrein

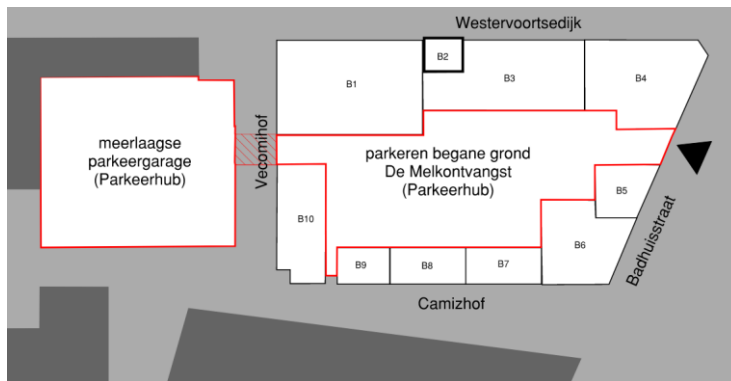
Op het binnenterrein wordt een pad met groen aangelegd. Het pad mag gebruikt worden door alle eigenaren van de woningen en de appartementen.

Alle eigenaren moeten bijdragen aan het beheer en onderhoud van het achterpad en het groen. Dit wordt geregeld via een erfdienstbaarheid in de akte van levering. Alle eigenaren dragen bij aan de kosten en zijn zelf verantwoordelijk voor (de organisatie van) het beheer.

De verlichting t.b.v. het binnenterrein wordt aangesloten op de elektrameter van de bergingen.

4. Parkeergarage/Parkeerhub

In de nabijheid van de Roomvleugel wordt een commerciële en openbare parkeerhub gerealiseerd. De parkeerhub bestaat uit een meerlaagse parkeergarage. De entree van de parkeergarage bevindt zich in blok B (De Melkontvangst). Auto's rijden het gebouw binnen onder Blok B4 aan de Badhuisstraat en kunnen op de parkeerplekken onder de Melkontvangst parkeren of gebruik maken van de hellingbaan tussen de Blokken B1 en B10 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.
- De liften vanuit de parkeerplekken onder blok B zijn alleen toegankelijk voor de bewoners van het betreffende gebouw in blok B – van Blok B Melkontvangst;
- Tot het eigendom van de parkeergarage behoort ook de in-/uitrit en de voetgangerstoegang naar de Badhuisstraat en de toegang via de Camizhof.
- In het geval van brand in de parkeergarage zal de brandmeldinstallatie en sprinklerinstallatie in werking treden. Bij de brandweeringang (voetgangersentree tussen B9 en B10) wordt onder andere een flitslicht, brandweerpaneel en sleutelkuis t.b.v. de sprinklerpompruimte gerealiseerd.
- 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. In welke Verenigingen van Eigenaars neem je deel?

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.

Je neemt deel in VvE van je eigen appartementenblok.

De VvE's worden voor de werkbaarheid beheerd door een professionele VvE-beheerder te weten VB&T.

De raming van de door jou te betalen VvE-bijdrage is per maand ongeveer:

- Blok D3, bouwnummers 220 t/m 231: € @@ per m2 woonoppervlakte;
- Blok D5, bouwnummers 250 t/m 269: € @@ per m2 woonoppervlakte;
- Blok D7, bouwnummers 290 t/m 309: € @@ per m2 woonoppervlakte.

De ramingen zijn 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. Glasbewassing Blok D3, D5 en D7

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.

7. 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>).