

AB/513091824

Beknopte samenvatting van de splitsingsakten ZuiderDuineN

Feitelijke situatie: uitgangspunten

Het te bouwen complex bestaat uit drie blokken (Blok A, B en C), waarbij de blokken A en B elk 19 koopwoningen bevat en blok C 23 huurappartementen, die naar één belegger gaan.

Op de begane grond komt een maatschappelijke ruimte (naar alle waarschijnlijkheid te gebruiken als kinderdagverblijf: KDV). Verder zijn op de begane grond de bergingen van de 3 blokken gesitueerd en zijn er 66 parkeerplaatsen in de stallinggarage..

Buiten het gebouw is er bezoekersparkeerruimte (in totaal 27 plaatsen) en de (hoofd)toegangen tot de gebouw..

De belegger en het KDV hebben bij de start van het project aangegeven de gemeenschappelijke elementen beperkt te willen houden en dus zo veel mogelijk zelfstandig te kunnen handelen en beslissen. Uiteraard zijn er wel de nodige gemeenschappelijke aspecten.

Opzet splitsing

Gegeven het bovenstaande is voor de volgende systematiek gekozen:

Er is een hoofdsplitsing met vijf appartementsrechten:

A-1: blok A

A-2: blok B

A-3: blok C

A-4: KDV

A-5: parkeerplaatsen

Gemeenschappelijk in de hoofdsplitsing zijn (onder meer):

de grond, de funderingen en dragende muren (het geraamte van het gebouw dus), de buitenruimte met parkeerplaatsen en buitenfietsenbergingen, installaties die niet tot één appartement behoren.

Een bijzondere categorie vormen de gemeenschappelijke bergingengang bij de bergingen van blok A en B en de gemeenschappelijke containerruimte voor de

blokken A en B. Deze zijn dus gemeenschappelijk in de hoofdsplitsing, maar de kosten voor onderhoud zijn voor blokken A en B (zij zijn immers ook de gebruikers ervan).

Ook de dak(sier)tuinen (boven de waterkerende laag) behoren tot de gemeenschap in de hoofdsplitsing, maar de kosten voor onderhoud zijn voor blokken A, B en C.

Privé voor de blokken A, B en C zijn derhalve:

de gevels, ramen en kozijnen, kanalen, liften, trappenhuisen, entrees, het dak van de toren, de toegangsvoorzieningen etc. van elk blok.

Het dakgedeelte onder de dak(sier)tuinen behoort bij de ruimte die eronder zit (het KDV en de stallinggarage).

De blokken A, B en C en de stallinggarage zijn vervolgens ondergesplitst.

Zo is blok A weer ondergesplitst in de 19 zelfstandige woonappartementen.

De A-nummering gaat door, dus blok A heeft de appartementsindexnummers A-6 t/m A-24 en blok B de nummers A-25 t/m A-43.

Als koper van een appartement koopt u een woonappartementsrecht in de ondersplitsing van blok A of B. De berging hoort daar automatisch bij. Verder koopt u een stallingplaats, dat een onderappartementsrecht is van de stallinggarage (A-5).

U heeft als eigenaar met name te maken met de VVE-vergaderingen van de ondersplitsing van uw blok en de ondersplitsing van de stallinggarage. De besturen van de ondersplitsingen vormen de VVE-vergadering van de hoofdsplitsing.

In de splitsingstekeningen, die bij de splitsingsakten horen, vindt u de precieze uitwerking. Op de splitsingstekening van de ondersplitsingen ziet u een cijfer, dat is uw appartementsindexnummer. Het kleine cijfer met een rondje eromheen geeft aan tot welk hoofdappartementsrecht (A-1, 2, 3 of 5 dus) dat appartementsrecht behoort.