



SONNENWIJZER

IJsselmuiden

Appartementsrecht

Het appartement dat u koopt maakt onderdeel uit van een woongebouw. Strikt genomen vormt ieder appartement een deel van het gebouw dat bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het appartementengebouw. Volgens de wet is de officiële benaming voor ieder appartement een appartementsrecht. De benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het appartementengebouw behoort aan alle eigenaars van het appartementengebouw gezamenlijk. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Hieronder vallen bijvoorbeeld het trappenhuis, de entreehal, de lift, enz. Appartementsrechten ontstaan door de splitsing van het appartementengebouw in juridische zin. Om het appartementengebouw in appartementsrechten te splitsen wordt door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt. Deze splitsingsakte wordt tezamen met de splitsingstekeningen, waarop de grenzen van de gezamenlijke en de privégedeelten van het appartementengebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden is de splitsing formeel en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden. De eigendomsoverdracht gebeurt door middel van de akte van levering via de notaris.

Vereniging van Eigenaars

Als eigenaar van een appartement bent u, met de overige mede-eigenaars van het gebouw, verantwoordelijk voor onderhoud en beheer van het appartementengebouw. Deze gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaars. Om dit juridisch te onderbouwen moet bij elke splitsing van een gebouw of gezamenlijk terrein in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaars (VvE) worden opgericht. Iedere eigenaar is automatisch lid van deze VvE. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de VvE tenminste één keer per jaar een ledenvergadering organiseren. In deze zogenaamde Vergadering van Eigenaars worden de financiële stukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de geraamde kosten, bestemd voor onderhoud, verzekering en dergelijke per eigenaar vastgesteld. De gang van zaken ten aanzien van het appartementengebouw wordt grotendeels bepaald in de vergadering van de VvE. Het bestuur van de VvE neemt de beslissingen over het dagelijks beheer van het appartementengebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in de splitsingsakte. De VvE en het bestuur van de VvE kunnen zich bij het beheer laten begeleiden door een VvE beheerder.

Wat is een VvE?

Een VvE is een Vereniging van Eigenaars welke ten doel heeft het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. Hierbij kunt u

denken aan groot onderhoud aan bijv. het dak, maar ook aan de gezamenlijke verzekeringen. Binnen een VvE zijn er bepaalde regels opgesteld. Deze zijn vastgelegd in splitsingsakte. U kunt hierbij denken aan regels met betrekking tot het aanbrengen van wijzigingen in het aanzicht van het complex, verdeling van de kosten, en wat er wel en niet onder de gemeenschappelijke zaken valt.

Beheer van de VvE

Loostad Vastgoedontwikkeling heeft REBO VVE Management geselecteerd als VvE beheerder om ervoor te zorgen dat de VvE op professionele wijze wordt opgestart. Dat houdt o.a. in dat wij de eerste vergadering organiseren, de administratie inrichten en zorgen voor de verzekeringen en contracten die bij oplevering noodzakelijk zijn. Tijdens de eerste vergadering kunnen de leden besluiten REBO VVE Management vanaf de oplevering zorg te laten dragen voor de dagelijkse gang van zaken van de VvE. Zo incasseren wij de maandelijkse bijdragen bij de leden van de VvE en zorgen wij er voor dat facturen worden betaald. Daarnaast houden wij ons bezig met het onderhoud van uw appartementencomplex en kunt u storingen/repatrieverzoeken bij ons melden. REBO is gespecialiseerd in beheren van VvE's en doet dit voor ruim 500 VvE's in Nederland. We zijn onderdeel van de REBO Groep. REBO Groep is een onafhankelijk bedrijf en actief binnen verschillende vastgoedexpertises.

Meer informatie over REBO en wat u van REBO mag verwachten kunt u lezen op www.rebovve.com.

Eerste VvE vergadering

Twee tot drie maanden voor de oplevering van de eerste appartementen zullen wij een VvE vergadering organiseren. Alle kopers ontvangen hiervoor een uitnodiging. Dit is een belangrijke vergadering waar u hopelijk allen bij aanwezig kunt zijn. Mocht u verhinderd zijn dan heeft u de mogelijkheid om een volmacht te verlenen. In de eerste vergadering wordt o.a. een bestuur benoemd, worden de mandaten afgesproken en kunt u kennis maken met de beheerder die de VvE hierin gaat begeleiden. Conform de akte van splitsing, dient de VvE een bestuur te benoemen om een aantal zaken te kunnen regelen. Het bestuur dient uit een oneven aantal leden te bestaan, met een minimum van één. U ontvangt enkele maanden voor oplevering een uitnodiging voor deze eerste vergadering.

VvE-bijdrage

De VvE stelt jaarlijks de begroting vast en de daarbij behorende maandelijkse VvE-bijdrage (ook wel servicekosten genoemd). In de eerste VvE vergadering wordt u een concept begroting gepresenteerd. De vergadering stelt deze vervolgens, eventueel met wijzigingen, vast. En er wordt een ingangsdatum bepaald. Het is gebruikelijk om de VvE bijdrage in te laten gaan op de 1e dag van de maand waarin de eerste appartementen worden opgeleverd.