

Package deal Deventerpad 2-40, Almere

Conditie en voorwaarden

Terrein achterzijde complex

Aan de achterzijde van het complex is een strook op maaiveldniveau tussen de afzonderlijke bergingen. Deze strook/ grond is algemeen eigendom van de VvE eigenaren. De functie van dit stuk grond is in de splitsingsakte niet bepaald en wordt momenteel gebruikt voor laad- en loswerkzaamheden, opslag van vuil en het parkeren van auto's waaronder ook die van derden. Er is een mogelijkheid om parkeerplaatsen te realiseren t.b.v. de huurders van de exploitatieruimten waar wel rekening gehouden dient te worden met 1,5 meter ruimte vrij te laten voor het verlenen van toegang tot de berging deur t.b.v. de eigenaren/bewoners. Tevens kan de ruimte overdag de bestemming krijgen voor het laden en lossen van toeleveranciers t.b.v. de exploitatieruimten. Op deze voorwaarden is door de VVE eigenaren overeengekomen dat M7 het eeuwigdurend gebruiksrecht krijgt over dit stuk grond. Het "eeuwigdurend gebruiksrecht" zal nader moeten worden bepaald door de juiste juridische terminologie hiervoor te vinden. Het terrein mag uitsluitend gebruikt worden als parkeerplaats voor de huurders en gebruikt worden voor laden en lossen. Het terrein mag onder geen enkele voorwaarden worden afgesloten met een hekwerk of iets van dergelijke aard. M7 draagt hiermee de plicht het terrein ten alle tijde netjes te onderhouden en daarmee uitsluit dat het gebruikt wordt voor zaken zoals vuilopslag, het gebruik als opslagplaats, stalling en of stalling van andere voertuigen anders dan een auto. Het staat M7 vrij om dit deel van het complex met een vergunning of anderszins bij haar huurders in gebruik te geven. Eventuele Signing / bebording e.d. die M7 hiervoor nodig acht zijn voor haar rekening. Deze afspraken zullen op juridische wijze nader vastgelegd moeten worden in de splitsingsakte en als zodanig ook worden verwoord. Dit geldt tevens voor het vastleggen van de afspraken van het gebruik van het terrein in het huishoudelijk reglement.

Dakterras

Er is overeenstemming met alle VVE eigenaren om middels een eeuwigdurend gebruiksrecht het dakterras te vergroten op het dak van de winkelunit. Eigenaresse MSeven geeft op basis van de uitruilconstructie het dak van de exploitatieruimte als eeuwig durend gebruiksrecht aan de appartementseigenaren ten behoeve van een dakterras. De afmetingen van de dakterrassen zijn in afmeting naar schatting minimaal 50m² per appartementsrecht. Uitgangspunt is dat het totale oppervlak van het aantal m² meters van het dak, evenredig zullen worden verdeeld over de appartementen. Bij het meetpunt wordt uitgegaan van de trapkozijnen en de huidige schuttingen vanaf de balkons. Uitgangspunt is dat de huidige schuttingen van de balkons zullen worden verlengd. Specifieke afspraken hieromtrent zullen worden vastgelegd in de splitsingsakte en huishoudelijk reglement, waarin ook duidelijk aangegeven wordt dat het dak enkel gebruikt mag worden als dakterras. Uitzondering hierop is het plaatsen van een schuur/ bergingshok om terrasmeubelen e.d. in op te slaan. Hiermee dient rekening te worden gehouden met de draagkracht van het dak waarvan een rapport beschikbaar is van de constructeur. Op basis hiervan dienen specifieke afspraken te worden gemaakt en te worden vastgelegd in de splitsingsactie en huishoudelijk reglement. Het dakterras zal worden gescheiden door schuttingen conform het bouwbesluit met een minimale hoogte van 1.50 meter en maximaal 1.80 meter waarmee iedere eigenaar instemt de kosten hiervan met haar naastgelegen buurman/buurvrouw te delen. Indien een eigenaar geen dakterras wenst verplicht zij zich toch tot het delen van de kosten voor de schutting/ afscheiding met de direct naastgelegen burens. De afscheiding van de schuttingen/ hekwerken zullen een uniforme uitstraling krijgen. Alle specifieke afspraken hieromtrent zullen verder moeten worden vastgelegd en opgenomen in de splitsingsakte en huishoudelijk reglement. De dakterrassen mogen enkel uitgebreid worden volgens bepaalde bouw richtlijnen. Naast de uniformiteit t.b.v. de uitstraling van het pand, is het van belang dat er geen beschadigingen aan het dak ontstaan. De eigenaren van de appartementsrechten woningen zullen de kosten dragen voor het aanleggen van het dakterras, het hekwerk en eventuele schuur/berging. Een eventuele aanbouw van een serre is toegestaan mits de draagconstructie van het dak het toelaat. In de bijlage is een dak inspectie rapport terug te vinden waaruit blijkt dat het dak over 6-9 jaar vervangen te worden. M7 komt met de overige eigenaren overeen dat M7 het dak in 2023 geschikt zal maken voor het aanleggen van een dakterras. De kosten hiervan zullen uit het reservefonds exterieur bedrijfsruimtes worden betaald en indien de liquide middelen onvoldoende blijken deze worden aangevuld. Aangezien het hier een uitruilconstructie betreft zal er gelijk overgestoken moeten worden. Hiermee wordt bedoeld dat beide partijen tegelijkertijd gebruik kunnen maken van hetgeen onderling is uitgeruild te zeggen de achterliggende grond t.b.v. de parkeerplaatsen tegen het gebruik van het dak ten behoeve van een dakterras. Het overlagen dan wel vernieuwen van

het dak t.b.v. een dakterras dient om die reden tegelijkertijd te worden gerealiseerd met het in gebruik nemen van de grond t.b.v. de parkeerplaatsen.

Bij vervanging van het onderhoud van het dak dienen de eigenaren van de appartementsrechten woningen het dakterras te verwijderen zodat de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Afzuigingsinstallaties

M7 zal 100% van de kosten voor onderhoud en vervanging van de geveldelen ter plaatse van de luchtkanalen voor haar rekening nemen. De gevel waar M7 mede onderhoud en vervanging voor draagt zal middels een markeringstekening vastgelegd worden en nog te worden vastgelegd. Deze markeringstekening zal worden opgenomen in de Splitsingsakte. De kosten zullen betaald worden uit de VvE reservefonds exterieur bedrijfsruimtes waarvoor ten alle tijden voldoende liquide middelen ook voor onderhoud in reserve dienen te worden gehouden. De huurders van de exploitatieruimten zullen binnen twee weken na de eerstvolgende ALV van september '23 door MSeven worden aangeschreven om de motor van de afzuiginstallatie onder het dak van de exploitatieruimten te plaatsen. MSeven kan haar huurders hiervoor een maximale termijn geven van drie maanden te noemen het vierde kwartaal van 2023. Indien deze termijn wordt overschreden geeft de VvE een extern bedrijf opdracht de voornoemde werkzaamheden te laten uitvoeren en zal deze kosten hiervan doorbelasten aan MSeven. Voor alle exploitatieruimten geldt dat de afzuigpijpen conform de markeringstekening aan de gevel welke door de VvE is bepaald zullen worden geplaatst.

Signage (reeds uitgevoerd)

De voormalige signage in en rondom het gebouw is zonder toestemming van de VvE eigenaren door exploitanten / huurders geplaatst. Ten goede van de uitstraling van het pand zal de VvE in goed overleg met M7 besluiten welke signage verwijderd dient te worden van de gevels. Hier zal M7 goedkeuring op geven onder de volgende voorwaarde dat de VvE akkoord gaat dat er één uniforme signage teruggeplaatst wordt. De kosten voor de uniforme signage zal betaald worden door M7. De VvE is overeengekomen dat alle oude signage, bedradingen, camera's e.d. welke zonder toestemming door de exploitanten/ huurders zijn geplaatst zullen worden verwijderd en enkel nieuwe uniforme signage zal worden geplaatst en is toegestaan. Alle regels omtrent signage en gebruik van de gemeenschappelijke delen van het pand zullen als dusdanig worden opgenomen in het huishoudelijk reglement en de splitsingsakte.

Splitsingsakte

M7 geeft goedkeuring om de splitsingsakte aan te passen met aanvullende voorwaarden over het onderhoud en de voorwaarden van het dakterras, indien partijen over alle bovenstaande voorwaarden overeenstemming hebben bereikt. Omdat de overeengekomen partijen onvoldoende beschikken over juridische kennis, zal deze overeenkomst door een gespecialiseerd advocatenkantoor nader moeten worden gefinetuned en als dusdanig te worden geformuleerd en opgenomen in de splitsingsakte en huishoudelijk reglement. De kosten voor eventuele aanpassing zullen uit het VvE reservefonds Algemeen worden vergoed.

Uitsluiting Beroepen op Gebruik Kosten

Bovenstaande afspraken zijn gebaseerd op een uitruilconstructie waarmee partijen overeenstemmen elkaar voor nu en in de toekomst vrij te stellen van het in rekening brengen van enige gebruikskosten c.q. kosten voor erfpacht o.i.d. t.a.v. het gebruiksrecht grond parkeerplaatsen enerzijds en het dak t.b.v. een uitbreiding van de appartementen met het +- 50m2 dakterras per appartementsrecht anderzijds.

Bovengenoemde is mondeling en in grote lijnen in voorgaande ALV's besproken en vastgesteld en dient als zodanig binnen afzienbare tijd c.q. spoedig binnen een nader overeen te stemmen termijn ten uitvoer te worden gebracht. Omwegen partijen onvoldoende beschikken over juridische kennis zal de inhoud van dit document "de package deal" op juridische wijze door een jurist/advocaat/notaris alsnog kritisch moeten worden bekeken en worden verwoord zodat dit correct kan worden opgenomen in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement.