



KOPERS INFORMATIE SET

JuNova

OPSTART VVE | CONSULTANCY & TRAININGEN

KOPERSINFORMATIESET

VvE	: Vereniging van Beheer (VvB) Fietsenbergingen De Werven
Aan	: Alle deelgenoten die een fietsstallingsplaats toegewezen gekregen hebben
Project	: Reeve te Kampen
Datum	: 29 november 2022

Beste toekomstige eigenaren van één van de 6 appartementen of 21 eengezinswoningen welke gerealiseerd worden binnen het project Reeve te Kampen,

Als eigenaar van één van de 27 woningen bent u niet alleen eigenaar van een prachtige woning of appartement, maar ook mede-eigenaar van de 2 fietsenbergingen.

U bent één van de 27 deelgenoten binnen de mandeligheid waarin via een Vereniging van Beheer (VvB) 2 fietsenbergingen gemeenschappelijk gebruikt en onderhouden zullen worden. Dit eigendom brengt met zich mee dat u samen met de eigenaren van de andere woningen als deelgenoot verantwoordelijk bent voor het onderhoud van de bergingen en alles wat daarbij hoort. Het binnenterrein en de parkeerplaatsen zullen aangelegd en onderhouden worden door de gemeente, dit valt Niet binnen de mandeligheid.

Wat is een mandeligheid?

Bij de koop van uw woning heeft u ook een aandeel in twee mandelige fietsenbergingen gekocht. Een mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom. Dit mede-eigendom is in uw geval gekoppeld aan uw woning. U kunt de woning niet zonder uw aandeel in het de mandeligheid verkopen. In de notariële akte staat hoe u de fietsenbergingen mag gebruiken. De personen die eigenaar zijn van een aandeel in de mandeligheid hebben allemaal toegang tot deze bergingen en worden 'deelgenoot' genoemd. Iedereen die een aandeel in de mandeligheid heeft, is samen met de andere eigenaren/deelgenoten verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en vernieuwing van de mandelige bergingen. Elke deelgenoot betaalt mee aan de kosten die gemaakt moeten worden om de bergingen te onderhouden.

Dit document is een toelichting op de akte van levering bedoelt om u uitleg te geven over het waarom en hoe van een aandeel in een mandeligheid bij aankoop van een (grondgebonden) woning. Dit document heeft daarom geen juridische status. De akte van levering is een contractstuk welke u te zijner tijd van de notaris ontvangt ter voorbereiding op het 'teken moment' bij de notaris op kantoor. Het document is ook als bijlage ingesloten bij uw koopovereenkomst. Als u aanvullende vragen heeft over de inhoud van de akte, zal de notaris deze beantwoorden.

Wat is er gemeenschappelijk binnen uw mandeligheid:

- 2 fietsenbergingen

Onderhoudskosten

Elke mandeligheid heeft een begroting waarin de kosten voor het gemeenschappelijk eigendom zijn opgenomen. Om een indruk te krijgen van wat er in zo'n begroting opgenomen wordt, ontvangt u ter voorbereiding op de opstartvergadering (ca een half jaar voor oplevering) een concept / een eerste aanzet aan die afgestemd is op de gezamenlijke fietsenbergingen.

De bedragen die zijn opgenomen in de concept begroting zijn gebaseerd op ervaringscijfers omdat de definitieve uitwerking in deze fase nog niet duidelijk is.

De totale kosten voor de mandeligheid worden naar rato aan een ieder toebedeeld. Een ieders aandeel is vastgelegd in de Akte van Levering onder het kopje mandeligheid: het breukdeel. De breukdelen samen tellen op tot 27.

ONTVANGSTEN

De ontvangsten zijn de totale voorschotbijdragen die alle stemgerechtigde deelgenoten samen dienen te betalen, ieder naar rato van zijn aandeel: 1/27ste. Elke deelgenoot betaalt dus evenveel.

Indicatie servicekosten bijdrage

De documenten die wij u later gaan toesturen zijn praatstukken. Een basis om samen in gesprek te gaan. U kunt dus geen rechten ontlenuen aan deze indicatie. Offertes van onderhoudscontracten zijn nog niet opgevraagd omdat het van belang is eerst onderling kennis te maken en te peilen waar de gemeenschappelijke wensen liggen. Als er onderhoudscontracten opgevraagd zijn, kan de begroting gevuld worden met daadwerkelijk te verwachten kosten.

Op basis van ervaring verwacht JuNova dat de servicekosten tussen de € 15,- en € 20,- per maand uitkomen. De indicatie is gebaseerd op gedeeltelijke uitbesteding van de werkzaamheden binnen de mandeligheid. U zult begrijpen dat de hoogte van de servicekosten mede afhankelijk is van hoe actief u als deelgenoten zult zijn.

Heeft u vragen? Neem vooral contact met ons op!

Hoe krijgt de nieuw op te richten VvE vorm?

Er wordt een Vereniging van Beheer opgericht waarin gezamenlijk het onderhoud en beheer van de twee fietsenbergingen wordt geregeld en uitgevoerd.

BPD Ontwikkeling BV wenst u een goede start met uw nieuw op te richten vereniging zodat u snel kunt genieten van uw nieuwe woonomgeving en gunt u een goede begeleiding tijdens de aanloopfase. Voor u is een professionele partij ingeschakeld die u begeleidt naar een professioneel vorm gegeven Vereniging van Beheer.

Dit document is een toelichting op de akte van levering bedoeld om u uitleg te geven over het waarom en hoe van een aandeel in een mandeligheid bij aankoop van een (grondgebonden) woning. Dit document heeft daarom geen juridische status. De akte van levering is een contractstuk welke u te zijner tijd van de notaris ontvangt ter voorbereiding op het 'teken moment' bij de notaris op kantoor. Het document is ook als bijlage ingesloten bij uw koopovereenkomst. Als u aanvullende vragen heeft over de inhoud van de akte, zal de notaris deze beantwoorden.

De opdracht is gegeven aan JuNova, Opstart VvE, Consultancy en Trainingen. Zij is gespecialiseerd in het opstarten van Verenigingen van Eigenaars en gedeeld eigendom. In de afgelopen 17 jaar verzorgden zij het opstarten van meer dan 200 VvE's.

Wat mag u verwachten van JuNova?

JuNova initieert het opstarten van uw Vereniging. Ze verzorgt een opstartavond en begeleidt het bestuur tot u met elkaar tot een goed en prettig functionerende Vereniging bent gekomen.

De uitnodiging voor de opstartavond ontvangt u een aantal maanden voordat oplevering van de fietsenbergingen wordt verwacht.

Tijdens deze avond wordt u uitgebreid geïnformeerd over hoe de Vereniging van Beheer in de praktijk werkt, hoe de oprichting in haar werk gaat en overige verwante zaken. Verder heeft deze avond tot doel uw Vereniging formeel op te starten en uiteraard uit uw midden een bestuur te kiezen.

Ter voorbereiding op deze avond ontvangt u te zijner tijd een concept begroting, een eerste aanzet, een praatstuk, welke JuNova voor u opstelt.

Fase 1 opstarten / activeren van de VvE (voor rekening van de ontwikkelaar)

Opstartvergadering	JuNova verzorgt de voorbereiding, organisatie en uitvoering van de eerste (opstart)vergadering van de VvB. Dit alles wordt vastgelegd in de notulen die naar alle deelnemers worden verzonden. Alles rondom het opstarten van uw VvB, krijgt u cadeau van de ontwikkelaar!
Jaarbegroting met de daaruit voortvloeiende servicekosten	Op basis van inschatting, ervaring en met behulp van de benodigde gegevens is een concept jaarbegroting opgesteld met bijbehorende periodieke bijdrage, gebaseerd op de bepalingen in de akte van levering (reglement van Mandeligheid) en de akte van Oprichting VvB. Deze concept begroting wordt tijdens de opstartvergadering door de kopers vastgesteld.
Activeren beheer	Er wordt tijdens de opstartvergadering een bestuur of beheerteam geformeerd.
Vraagbaak	U kunt met uw vragen omtrent de VvE bij JuNova terecht: nieuwbouwwve@junova.nl of 06-123 820 48.
Oplevercommissie	Er wordt tijdens de opstartvergadering een besluit genomen wie de oplevering namens de VvB zal begeleiden

Dit document is een toelichting op de akte van levering bedoelt om u uitleg te geven over het waarom en hoe van een aandeel in een mandeligheid bij aankoop van een (grondgebonden) woning. Dit document heeft daarom geen juridische status. De akte van levering is een contractstuk welke u te zijner tijd van de notaris ontvangt ter voorbereiding op het 'teken moment' bij de notaris op kantoor. Het document is ook als bijlage ingesloten bij uw koopovereenkomst. Als u aanvullende vragen heeft over de inhoud van de akte, zal de notaris deze beantwoorden.

Monitoren actiepunten n.a.v. opstartvergadering is samenwerking met het bestuur of een beheerder

Controle op uit te voeren acties alsmede op de uitvoering van praktische zaken als inschrijving bij de Kamer van Koophandel, het tijdig aangaan van de verzekeringen, het openen van een bankrekening en het aangaan van onderhoudscontracten.

Nadat de vereniging opgestart / geactiveerd is, komen de volgende fases aan de orde:

- Fase 2 aangaan eerste contracten voor de VvB
- Fase 3 oplevering van de VvB en het afwickelen van eventuele opleverpunten
- Fase 4 het reguliere beheer van de VvB
- Fase 5 genieten van uw nieuwe woonomgeving

Over de invulling van deze fases informeren wij u voor de opstartvergadering, die ca. een half jaar voor oplevering zal plaatsvinden.

Met deze informatie beogen we u een heldere eerste indruk te geven van een mandeligheid, de Vereniging van Beheer en alles wat er komt kijken bij het gezamenlijk opstarten ervan.

Heeft u vragen? Schroomt u niet deze te stellen. Vraag naar Julia van der Velde. U kunt mailen naar nieuwbouwvve@junova.nl of bellen naar 06-123 820 48.

Met vriendelijke groet,
Julia van der Velde

Junova
OPSTART VVE | CONSULTANCY & TRAININGEN



Dit document is een toelichting op de akte van levering bedoelt om u uitleg te geven over het waarom en hoe van een aandeel in een mandeligheid bij aankoop van een (grondgebonden) woning. Dit document heeft daarom geen juridische status. De akte van levering is een contractstuk welke u te zijner tijd van de notaris ontvangt ter voorbereiding op het 'teken moment' bij de notaris op kantoor. Het document is ook als bijlage ingesloten bij uw koopovereenkomst. Als u aanvullende vragen heeft over de inhoud van de akte, zal de notaris deze beantwoorden.