

ALGEMENE INFORMATIE DE DEELTUIN IN UTRECHT

Parkeergarage

Onder de herenhuizen en specials met de bouwnummers 1 t/m 20, 50 en 51 ligt een half verdiepte parkeergarage. Hierin is voor elke woning in ieder geval 1 parkeerplaats gereserveerd. Voor een aantal woningen geldt dat er een 2^e parkeerplaats beschikbaar is, op de prijslijst is duidelijk aangegeven voor welke woningen dit geldt. Naast de parkeerplaatsen worden in deze parkeergarage ook 51 individuele bergingen gerealiseerd, voor elke woning 1.

Tevens is er ruimte gereserveerd voor het plaatsen van een aantal bakfietsen.

Vanuit de parkeergarage is door middel van een tweetal in- en uitgangen de toegang naar de gemeenschappelijke binnentuin geregeld.

Verhoogde entree

De woningen gelegen op de parkeergarage (bouwnummers 1 t/m 20 en 50) hebben een verhoogde entree. Deze woningen zijn middels een trap bereikbaar. In bouwnummer 51 is het hoogteverschil opgelost binnen de woning.

Herenhuizen en Specials met een appartementsrecht

Door de ligging van de herenhuizen met de bouwnummers 2 t/m 5 en 7 t/m 19 en de specials met de bouwnummers 1, 6, 20, 50 en 51 boven de garage worden deze woningen verkocht als appartementsrecht. Voor de overige herenhuizen geldt dit niet, deze worden verkocht als grondgebonden woning met eigen grond.

In de splitsingsakte zal voor de woningen die worden verkocht met een appartementsrecht worden geregeld dat het onderhoud van de woning e.d. zoveel mogelijk voor rekening van de privé gebruiker komt om de individualiteit van deze woningen zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de overige herenhuizen.

Spelregels De Deeltuin

Alle woningen in De Deeltuin hebben een privé-tuin, al dan niet in de vorm van een tuin dan wel in de vorm van een terras op de 1^e verdieping of 2^e verdieping. Naast deze privé-tuin heeft iedereen toegang tot de gemeenschappelijke binnentuin, De Deeltuin. Alle bewoners zijn gemeenschappelijk eigenaar van deze tuin en bepalen dan ook gezamenlijk het gebruik ervan.

Er zijn echter wel een aantal spelregels opgesteld. De door V.O.F. De Deeltuin geplaatste erfafscheidingen, bergkast en hagen dienen onderhouden te blijven en mogen niet worden verwijderd. Er mogen geen schuttingen of andere hoge erfafscheidingen worden geplaatst. Om ervoor te zorgen dat "kleine kinderen en/of huisdieren niet zomaar vanuit de privé-tuin naar de gemeenschappelijke tuin lopen is het wel toegestaan een laag hekwerk, bij voorkeur van natuurlijk materiaal, langs het eigen perceel te plaatsen.

De overgang tussen privé-tuin en gemeenschappelijke binnentuin heeft een natuurlijk verloop. Het kan zijn dat de door de V.O.F. De Deeltuin aangebrachte begroeiing deels over de grens van de privé-tuin loopt. Hiervoor geldt dat deze begroeiing de eerste 5 jaar na oplevering niet mag worden verwijderd. Na 5 jaar is het aan de bewoners gezamenlijk opnieuw de spelregels hieromtrent vast te stellen.

Stel je eigen Herenhuis samen

De 38 herenhuizen worden volledig naar wens samengesteld in een woningconfigurator. Online bepaal je welke architectuurstijl je mooi vindt, welke kleur gevelsteen jouw woning krijgt, of je wel of niet uitbouwt, hoeveel slaapkamers je nodig hebt, en ga zo maar door.

Er zijn wel een aantal spelregels:

- De herenhuizen met de bouwnummers 11, 17 en 37 worden standaard uitgevoerd met een witte steen aan zowel de voor- als achtergevel. Deze kleur kan niet gewijzigd worden;
- Voor de overige herenhuizen geldt dat de kleur van de achtergevel standaard wordt uitgevoerd met een gele kleur steen. Ook deze kleur kan niet worden aangepast;
- De breedte van de woning en het aantal verdiepingen van een woning zijn vastgelegd. Hierin kun je niets wijzigen;
- Wanneer gekozen wordt voor de architectuurstijlen modern en herenhuis worden er geen extra kosten in rekening gebracht. De keuze in architectuurstijl pakhuis brengt wel kosten met zich mee. Dit heeft ermee te maken dat er een groot raamoppervlakte wordt toegevoegd, alsmede doordat de kozijnen in aluminium worden uitgevoerd in plaats van in hout;
- Door de ligging op de parkeergarage van de herenhuizen (bouwnummers 2 t/m 5 en 7 t/m 19) aan de Sartreweg is het niet mogelijk de woning op de begane grond uit te bouwen. Deze woningen zijn dan ook reeds standaard verlengd. Uitbouwen op 1^e verdieping is nog wel mogelijk (de gevel van de begane grond en eerste verdieping wordt gelijk getrokken);
- De badkamer en technische ruimte dienen altijd boven elkaar te liggen. Verplaats je de badkamer naar het midden van je woning, schuift de technische ruimte die er boven ligt automatisch mee;
- Het kan zijn dat het mogelijk is dat niet alle opties met elkaar gecombineerd kunnen worden. De configurator geeft dit dan vanzelf aan.

Stel je eigen Special, Beneden- of Bovenwoning samen

Hoewel er aan de buitenzijde van de specials en beneden-/bovenwoningen niets gewijzigd kan worden, is er aan de binnenzijde van de woning nog van alles mogelijk. Het verplaatsen van een wand, de ruimte anders indelen, meer- of minder slaapkamers, het verplaatsen van de keukenopstelling, er is nog veel mogelijk. Na aankoop van de woning bespreek je jouw wensen met de wooncoach van ERA Contour.

Juridische structuur

Elke eigenaar van een woning in De Deeltuyn wordt lid van een Vereniging van Eigenaars.

De juridische structuur die hiervoor is opgezet ziet er (op eenvoudige wijze uitgelegd) als volgt uit:

- Hoofdsplitsing:
De hoofdsplitsing omvat 4 appartementsrechten, te weten:
 - (1) 22 woningen boven de stallinggarage
 - (2) 4 beneden- en bovenwoningen
 - (3) 4 beneden- en bovenwoningen
 - (4) Parkeergarage

- **Ondersplitsingen:**
Elk van de 4 appartementsrechten die zijn ontstaan uit de hoofdsplitsing worden ondergesplitst in het aantal appartementsrechten wat er binnen deze splitsing valt:
 - (1) 22 woningen boven de stallinggarage (bouwnummers 1 t/m 20, 50 en 51)
 - (2) 4 beneden- en bovenwoningen (bouwnummers 23 t/m 26)
 - (3) 4 beneden- en bovenwoningen (bouwnummers 40 t/m 43)
 - (4) Parkeergarage met 62 parkeerplaatsen en 51 bergingen. De binnentuin wordt in deze ondersplitsing als gemeenschappelijk bestempeld.

Bij het eerste gesprek bij de makelaar zijn de concept splitsingsakten en bijbehorende tekeningen uiteraard beschikbaar.

Servicekosten

Doordat iedere koper van een woning lid wordt van een Vereniging van Eigenaars (VvE) is hij/zij maandelijks een bijdrage in de servicekosten verschuldigd. V.O.F. De Deeltuin is reeds in gesprek met een VvE Beheerder die de kopers het eerste jaar na oplevering begeleidt met het reilen en zeilen binnen een VvE. Een exacte opgave van de servicekosten per bouwnummer volgt nog. Naar schatting zullen deze tussen de € 25,-- en € 100,-- per maand liggen.

Toewijzingsprocedure:

Op 10 april 2017 sluit om 10:00 uur de inschrijftermijn voor de 51 woningen in De Deeltuin. Op dinsdag 11 april vindt de toewijzing plaats. Er wordt een toewijzingsteam samengesteld bestaande uit;

- Medewerker van V.O.F. De Deeltuin
- Medewerker van Punt Makelaars
- Financieel adviseur

Gezamenlijk gaan zij op zoek naar de kandidaten voor de diverse woningen.

Allereerst wordt gekeken naar de inschrijfformulieren afkomstig van belangstellenden die begin 2016 een deelnameovereenkomst met V.O.F. De Deeltuin hebben gesloten. Deze kandidaten hebben voorrang bij de toewijzing. Op het moment dat één van deze kandidaten afziet van aankoop van de hen toegewezen woning, vervalt het voorrangrecht.

De financieel adviseur doet een eerste financiële check en oordeelt of een kandidaat financieel draagkrachtig is.

Er wordt zoveel mogelijk toegewezen op basis van opgegeven (eerste) voorkeuren. Bij de toewijzing gaan wij er dan ook vanuit dat er geen interesse is in de bouwnummers welke niet als voorkeursnummer op het inschrijfformulier zijn opgenomen.

Bij meerdere kandidaten voor een bepaald bouwnummer besluit het toewijzingsteam welke belangstellende het meest geschikt is.