



2040 De Floreen, Middelsee

Project: Appartementen (Blok O), Middelsee Leeuwarden
Onderwerp: Kopers notitie
Datum: 31.10.2025
Versie: 2 – definitief

In deze notitie schetsen we in hoofdlijnen de bijzonderheden in het project **De Floreen** en de wijze waarop het project juridisch vorm krijgt voor eigenaren van een appartement in dit gebouw in Middelsee te Leeuwarden.

Deze notitie heeft niet tot doel om alle bepalingen en bedingen in de akte van levering en akte van splitsing uit te leggen en/of volledig weer te geven. Raadpleeg voor de volledigheid (het concept van) de (model) akten.

1. Omschrijving project De Floreen

Aan de Floreen, op de hoek met het Wetterplein en de Middelseefeart, wordt het project 'De Floreen' ontwikkeld. Een appartementengebouw met 22 appartementen, 1 commerciële ruimte en een (half verdiepte) parkeergarage, verdeeld over zes bouwlagen. De hoofdentree van het gebouw ligt aan het Wetterplein en is bereikbaar via de bordestrap of rolstoellift.

Tot alle appartementen en de commerciële ruimte behoort 1 privé-parkeerplaats en 1 privé-berging in de (half verdiepte) kelder. Tevens is daar een collectieve ruimte voor het stallen van fietsen en bevinden er zich de meterkasten en technische ruimten van het gebouw. De parkeerkelder kan met de auto en fiets vanaf de hellingbaan aan de Floreen in- en uitgereden worden.

2. Splitsing appartementsrechten

- Het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Een appartementsrecht is een recht dat u mede-eigenaar maakt van het gebouw en het exclusieve gebruiksrecht geeft van de bij uw appartementsrecht horende privé gedeelten (woning, berging en parkeerplaats). Daarnaast geeft een appartementsrecht recht op het gebruik van bepaalde gemeenschappelijke onderdelen of zaken, zoals de entree, gemeenschappelijke lift, het trappenhuis en de collectieve fietsenstalling.
- Het gebouw wordt bij akte van splitsing gesplitst in 25 appartementsrechten, waarbij elk appartement een eigen berging en parkeerplaats in de kelder heeft. De berging en parkeerplaats behoren bij de woning en hebben hetzelfde indexnummer.
- De tot een appartementsrecht behorende ruimten zijn ingetekend op de bij de splitsing behorende splitsingstekening. De daarin opgenomen nummers zijn de indexnummers. De bijbehorende bouwnummers staan op de indexmatrix vermeld.
- In de splitsingsakte zijn de regels opgenomen die voor de gezamenlijke eigenaars gelden met betrekking tot het gebouw, de gemeenschappelijke zaken en ruimten en de gezamenlijke kosten. De verdeling van gemeenschappelijke kosten vindt plaats aan de hand van breukdelen. Deze zijn vastgesteld op basis van de totale oppervlakte van de bij een appartementsrecht behorende ruimten.

3. Vereniging van Eigenaars (VvE)

Op grond van de wet zal er in de akte van splitsing in appartementsrechten ook een vereniging van eigenaars (VvE) opgericht worden. Als koper van een appartementsrecht, wordt u van rechtswege lid van de VvE. Deze vereniging zal pas actief worden bij de oplevering van het gebouw. Voor toekomstige kosten, onderhoud en reserveringen zal iedere appartementsrechteigenaar een bijdrage aan de VvE moeten betalen, ook wel servicekosten genoemd.

De servicekosten zijn nog niet definitief vastgesteld. Dat gebeurt pas bij oprichting van de VvE, voorafgaand aan de oplevering van het project. De servicekosten worden per maand aan u in rekening gebracht. De

hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de grootte van het (breukdeel van uw) appartement.

Bij het oprichten van de VvE worden al kosten gemaakt, zoals voor het aanstellen van een beheerder en het openen van de bankrekening(en). Hiertoe betaalt u – voorafgaand aan de oplevering van het project – alvast een eenmalige bijdrage van € 500,-, waarvoor u een verzoek tot betaling ontvangt namens de VvE.

4. Koop- en aannemingsovereenkomst

U koopt de woning met berging en parkeerplaats als (een) appartementsrecht(en) van Hoogerwal B.V. Voor de bouw van uw appartement en het gebouw, sluit u gelijktijdig een aannemingsovereenkomst met de aannemer Hesco Bouw B.V. De aannemer is verplicht het appartement en het gebouw te bouwen, tegen betaling van de aanneemsom. De koopovereenkomst ziet slechts op de koop van het appartementsrecht.

5. Juridische documenten

Om het bovenstaande uit te werken heeft de notaris alvast de concept (model) splitsingsakte en de concept (model) akte van levering opgesteld, welke als bijlage bij de koopovereenkomst zijn gevoegd. Hierbij behoort ook de splitsingstekening en het breukdelenoverzicht. Hierin is uw bouwnummer weergegeven als indexnummer en is aangegeven welk aandeel uw eigendom in het geheel vertegenwoordigd. De bouwnummers met bijbehorende berging en parkeerplaats en indexnummers, zijn opgenomen in de indexmatrix.

De concept akten zullen op detailniveau nog uitgewerkt of aangepast kunnen worden, mocht daar aanleiding voor zijn. De akten worden per specifiek appartement definitief gemaakt, wanneer u naar de notaris gaat voor de levering.

6. Nummerbeschikking appartementen

Het adres van het gebouw is: Floreen, 8912 DC te Leeuwarden. De huisnummers per appartement zijn pas bekend bij het besluit op de omgevingsvergunning, voorafgaand aan de levering.

7. Parkeren

Bij elke woning wordt één parkeerplaats aangelegd, in de half verdiepte parkeerkelder. De parkeerplaats is in alle gevallen uw privé-eigendom en behoort bij het appartement. Deze parkeerplaats moet ten alle tijden bereikbaar blijven en mag niet worden afgesloten, m.u.v. het toegangshek bij de inrit van de parkeerkelder, op laste van de gemeente. Dit is in de koopovereenkomst geregeld. Het nummer van de bij de woning behorende parkeerplaats, is weergegeven op de indexmatrix.

De eerste auto parkeert u dus bij de eigen woning, in de parkeerkelder. Een eventuele tweede auto parkeert u op één van de gemeentelijke parkeervelden in de directe omgeving. Vanaf 1 januari 2026 geldt dat u hiervoor een vergunning aanvraagt (betaald parkeren). Ook bezoekers van Middelsee parkeren op deze parkeervelden en gaan hiervoor betalen. Meer informatie vindt u op: www.middelsee.nl/parkeren-in-middelsee/.

- De parkeerplaats is privé-eigendom, behoort te allen tijde bij de woning en dient door de eigenaar in stand te worden gehouden.
- Een parkeerplaats mag niet los van het appartement worden verkocht.

8. Natuurinclusief bouwen

De gemeente verplicht in Middelsee om natuurinclusief te bouwen, zoals opgenomen in de akte van levering. In dit project is de beplanting (groen) in de vaste plantenbakken t.p.v. een aantal terrassen en balkons een natuurinclusief maatregel.

In de koopovereenkomst (artikel 24) is vastgelegd voor welke bouwnummers dit van toepassing is. Op de verkoopdocumentatie is aangegeven waar de vaste plantenbakken zich bevinden. De vaste plantenbakken zijn onderdeel van het gebouw. Voor de beplanting in de plantenbakken krijgen de betreffende appartementseigenaren een onderhouds- en instandhoudingsplicht, op laste van de

gemeente. Deze natuurinclusief maatregel wordt eveneens via de omgevingsvergunning met de gemeente vastgelegd.

9. WKO

Voor het gebouw wordt de warmteopwekking verzorgd door een (gasloos) WKO-aardwarmtesysteem (warmte- en koudeopslag). Elk appartement beschikt over een individuele warmtepomp. In de winter wordt er warmte uit de bodem onttrokken en naar het appartement gepompt. In de zomer werkt dit proces omgekeerd zodat het appartement middels vloerverwarming 'comfort gekoeld' kan worden.

10. Huisvuil

Na oplevering van het appartement en het inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie, kunt u bij de gemeente een huisvuilpas aanvragen. Deze pas geeft u toegang tot de ondergrondse afvalcontainer(s) van de gemeente, die voor het gebouw (aan het Wetterplein) staat.

11. Artis- impressies

De gemaakte perspectiefbeelden, zoals opgenomen in de brochure, op de projectwebsite en overige promotiemiddelen, geven een 'artist-impressie' weer van het gebouw in haar omgeving. We hebben een zo goed mogelijk beeld van het totaalproject proberen weer te geven. Echter zijn de beelden opgesteld in een fase voorafgaand aan bijvoorbeeld het vaststellen van definitieve kleuren en materialen en voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning. De beelden zijn dus indicatief.

Ook de op de artist-impressies en verkooptekeningen weergegeven aanleg van de openbare (groen- of aanleg-) voorzieningen, zijn een aannname. De weergegeven inrichting van de openbare ruimte is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens van de gemeente. Aan deze beelden kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Voor informatie over de wijk en het inrichtingsplan van de gemeente Leeuwarden voor het openbare gebied verwijzen wij u graag naar: www.middelsee.nl.

Bijlagen:

- Indexmatrix;
- Splitsingstekeningen (uitsneden).