

iiNova

KOPERSHANDLEIDING

Kopershandleiding

In deze handleiding vindt u praktische informatie over het gebruik van de gezamenlijke en individuele voorzieningen binnen het gebouw en het bijbehorende terrein. Denk hierbij aan parkeren, bergingen, fietsenstalling, installaties en gemeenschappelijke ruimten.

Per onderdeel wordt toegelicht wat tot het privé-eigendom behoort en wat onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) valt. Deze informatie helpt u om goed voorbereid uw woning te betrekken en optimaal gebruik te maken van de voorzieningen.

Parkeren

Het parkeerterrein bij het appartementencomplex is eigendom van de VvE en uitsluitend bedoeld voor bewoners. Toegang tot het terrein is beperkt door een slagboom, zodat alleen bevoegden toegang hebben.

Elke woning krijgt een vaste parkeerplaats toegewezen. Appartementen van het type I, J en X beschikken over twee parkeerplaatsen. Alle parkeerplaatsen zijn opgenomen in de splitsingsakte en vastgelegd middels indexnummers. Daarnaast komen er negen parkeerplaatsen beschikbaar voor vrije verkoop.

De parkeerplaatsen worden voorzien van markeringen die duidelijk maken welk appartement bij welke plaats hoort.

Op het terrein is ook één invalidenparkeerplaats beschikbaar.

Elektrisch laden (auto)

Het parkeerterrein is voorbereid op de mogelijkheid tot elektrisch laden. Er is een centrale aansluiting op naam van de VvE. Bewoners kunnen op eigen kosten een laadpaal laten installeren op hun toegewezen parkeerplaats. De benodigde infrastructuur wordt tijdens de bouw aangelegd.

De laadvoorzieningen dienen voorzien te zijn van een eigen bemetering, zodat het elektriciteitsverbruik per gebruiker geregistreerd kan worden en via de VvE naar rato wordt verrekend. Zo betaalt elke gebruiker alleen voor zijn of haar eigen verbruik. De kosten van het vastrecht van de aansluiting komen ten laste van de VvE conform breukdeel.

Algemene ruimte

Op de begane grond van het gebouw bevindt zich een algemene ruimte die is bestemd als ontmoetingsruimte voor de VvE. Deze functie is vastgelegd in het VvE-reglement.

De invulling en het gebruik van deze ruimte kan door de VvE zelf worden bepaald. Denk hierbij aan het inrichten van een gezamenlijke zitruimte, een ontmoetingsplek voor activiteiten of andere functies die bijdragen aan de leefbaarheid binnen het complex.

Parkeren van fietsen

Voor de bewoners van het appartementencomplex is een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd. Alle appartement-typen, met uitzondering van type I, J en X, maken gebruik van deze algemene fietsenstalling. Afhankelijk van de grootte van het appartement worden er een aantal fietsparkeerplaatsen toegewezen.

De stalling is voorzien van dubbellaagse fietsenrekken, waardoor er efficiënt met de beschikbare ruimte wordt omgegaan. Het totaal aantal fietsparkeerplaatsen per appartement is terug te vinden op de prijslijst. Elk appartement beschikt in ieder geval over twee parkeerplaatsen op de begane grond van het fietsenrek. Alle plekken worden gemarkeerd, zodat voor iedere bewoner duidelijk is welke plek bij welk appartement hoort.

Er wordt een aparte situatietekening toegevoegd aan de akte van splitsing voor de toekenning van de fietsparkeerplaatsen.

De fietsenstalling is toegankelijk via een eigen ingang aan de westzijde van het gebouw en beschikt over een automatische schuifdeur. Dankzij de grote ramen is het een lichte en overzichtelijke ruimte, die bijdraagt aan een veilig gevoel voor bewoners.

Laadvoorziening elektrische fietsen

In de fietsenstalling is een basisvoorziening opgenomen voor het opladen van elektrische fietsen. Deze is aangesloten op de gemeenschappelijke elektrische installatie van de VvE.

Kopers kunnen optioneel, of na de bouw, op eigen kosten een individueel aansluitpunt laten aanleggen. De fietsenrekken zijn hier technisch op voorbereid. De stroomkosten voor het laden van fietsen worden via de VvE verrekend op basis van breukdelen.

Bergingen

De appartementen van het type I, J en X beschikken over een eigen berging. Deze is afzonderlijk opgenomen in de splitsingsakte en exclusief toegewezen aan het betreffende appartement.

Daarnaast zijn er vier extra bergingen beschikbaar die in de vrije verkoop worden aangeboden. Deze kunnen optioneel worden aangeschaft door andere appartementseigenaren. Wanneer een bewoner besluit een berging aan te schaffen, vervalt de toewijzing van de fietsparkeerplaatsen in de algemene fietsenstalling voor dat appartement.

Energievoorziening

De woningen zijn uitgerust met een warmtepompinstallatie die zorgt voor de verwarming en het warmtapwater. Standaard wordt deze bovengrondse installatie – inclusief het boilervat in de woning – geëxploiteerd door een externe partij. Deze exploitant is verantwoordelijk voor de aanschaf, het onderhoud en eventuele vervanging van de installatie. In ruil daarvoor betaalt de bewoner een vast maandtarief. Een zogenaamde leaseconstructie.

Bij aankoop van de woning is het mogelijk om de exploitatie af te kopen voor een vast bedrag. In dat geval wordt u zelf eigenaar van de warmtepompinstallatie, inclusief het

bijbehorende boilervat. Daarnaast wordt de bewoner zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en eventuele vervanging. Voor meer informatie verwijzen we naar 'toelichting exploitatie warmtepomp'.

De bronnen (bodemplussen) die de warmtepomp voeden vallen, ongeacht of u leaset of koopt, juridisch onder de VvE. Deze bronnen verbruiken nauwelijks energie en vergen in de praktijk weinig tot geen onderhoud.

Het afgiftesysteem (zoals vloerverwarming) en het leidingwerk voor warmtapwater behoren tot het privé-eigendom van de appartementseigenaar. De grens tussen collectieve en individuele onderdelen van de installatie wordt exact vastgelegd via een demarcatietekening, welke wordt opgenomen in de splitsingsakte.

De verwachte elektriciteitskosten voor het gebruik van de warmtepomp (verwarmen, warm tapwater, koeling en ventilatie) liggen tussen de **€ 35,00 en € 75,00 per maand*** afhankelijk van het type appartement (met uitzondering van het penthouse). Dit bedrag is exclusief het huishoudelijk elektriciteitsverbruik.

Bovenstaande verbruiksindicatie is gebaseerd op een gemiddeld gebruik volgens de **NTA 8800, met een gehanteerd energietarief van **€ 0,30 per kWh** en betreft een indicatieve opgave waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.*

Inrichting buitenruimte

Het gebruik van de buitenruimte, zoals terrassen en balkons, is gereguleerd om eenheid in uitstraling en gebruik te behouden.

Voor bloembakken, afscheidingen en zonwering gelden richtlijnen. Deze zijn opgesteld om een willekeur aan oplossingen te voorkomen.

De aannemer biedt optionele oplossingen aan die binnen deze richtlijnen vallen. Zonwering kan eveneens via het koperskeuze-traject worden aangeschaft, conform de opgestelde richtlijnen.

Voor nadere bepalingen omtrent het gebruik van buitenruimten verwijzen wij naar de concept-splitsingsakte, waar de algemene reguleringen voor het appartementencomplex zijn opgenomen.

Zelfbewoningsplicht

Voor dit project geldt geen zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat u als koper de woning niet persé zelf hoeft te bewonen; het is toegestaan de woning te verhuren, bijvoorbeeld aan familie of derden. Deze mogelijkheid geldt voor de eerste (nieuwbouw)verkoop van de woning.

Let op: bij een latere verkoop (na de eerste levering) kan de gemeente opkoopbescherming van toepassing verklaren. Dit betekent dat voor toekomstige kopers mogelijk wél een zelfbewoningsplicht geldt. Informeer hiervoor bij gemeente Groningen naar het actuele beleid.

Vakantieverhuur, zoals via platforms als Airbnb of Booking.com, is niet toegestaan. Deze beperking is juridisch vastgelegd in de splitsingsakte van het gebouw.