

1730 **OHK 119 - Karaat**

Project: Karaat
Onderwerp: Kopersnotitie
Datum: 26.11.2019
Versie: 2 - Definitief

NOTITIE JURIDISCHE STRUCTUUR

In Groningen aan de Oosterhamrikkade 119 wordt het project 'Karaat' ontwikkeld. Een gebouw dat is opgebouwd uit 10 woonlagen, waarin op de begane grond 7 commerciële ruimten en 77 bergingen zijn gelegen. Vanaf de 1^{ste} tot en met de 10^{de} verdieping worden 77 appartementen gerealiseerd.

In deze notitie schetsen we in hoofdlijnen de wijze waarop het project Karaat juridisch vorm krijgt voor eigenaren van een koopappartement in het project Karaat.

1. Omschrijving project Karaat

Het project Karaat zal bestaan uit het te realiseren gebouw met de aan te leggen parkeerplaatsen.

Het gebouw zal bestaan uit:

- Koopappartementen met berging;
- Huurappartementen met berging;
- Commerciële ruimten op de begane grond.

Op het achter het gebouw gelegen binnenterrein zullen 28 parkeerplaatsen aangelegd worden en naast het gebouw 12 parkeerplaatsen (langsparkeren).

2. Splitsing appartementsrechten

- Het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Een appartementsrecht is een recht dat u mede-eigenaar maakt van het gebouw en de bijbehorende grond, en u het exclusieve gebruiksrecht geeft van de bij uw appartementsrecht behorende privé gedeelten (woning en berging). Daarnaast geeft een appartementsrecht recht op het gebruik van bepaalde gemeenschappelijke onderdelen of zaken.
 - Het gebouw bevat 2 functies: commerciële ruimten en woningen. Omdat er in het gebouw algemene ruimten en voorzieningen zijn die alleen door de woningeigenaren gebruikt worden (denk aan de trappenhuizen, liften en de gemeenschappelijke fietsenbergingen), is er voor gekozen om het gebouw eerst in de hoofdsplitsing te splitsen in deze 2 functies: 'commercieel' (appartementsrecht met index 1) en 'wonen' (appartementsrecht met index 2).
 - Vervolgens zullen alle ruimten en zaken die tot het 'wonen' (index 2) behoren, bij een afzonderlijke akte van ondersplitsing gesplitst worden in 77 woningen met ieder een berging. De berging hoort bij de woning en heeft hetzelfde indexnummer.
 - De tot een appartementsrecht behorende ruimten zijn ingetekend op de bij de splitsing behorende splitsingstekeningen. De daarin opgenomen nummers zijn de indexnummers. Deze indexnummers wijken af van de bouwnummers. Ze worden beiden vermeld in de koopovereenkomst.
 - In de splitsingsakten 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 in beginsel plaats aan de hand van de in de akte opgenomen breukdelen. Deze zijn vastgesteld op basis van de oppervlakte van de
-

bij een appartementsrecht behorende ruimten.

- De parkeerplaatsen horen niet bij de splitsing van het gebouw. Een parkeerplaats is immers een open onbebouwde plaats, die geen recht geeft op een mede-aandeel in het gebouw. De parkeerplaatsen worden bij een afzonderlijke splitsing in appartementsrechten gesplitst. Om de eigenaren/gebruikers van de achter het gebouw gelegen parkeerplaatsen de mogelijkheid te geven om het binnenterrein te bereiken, wordt er een erfdiensbaarheid gevestigd. Daarnaast is er uitgewerkt dat er een mogelijkheid is om eventuele laadpalen bij de parkeerplaatsen onder bepaalde voorwaarden aan te laten brengen.
- De parkeerplaatsen hebben een eigen indexnummer. Besluit u uw parkeerplaats los te willen verkopen, houdt er dan rekening mee dat er een aanbiedingsplicht geldt ten gunste van de eigenaren van het gebouw. Hierbij krijgen zij als eerste de mogelijkheid een parkeerplaats (over) te kopen. Pas als de eigenaren van het gebouw de aangeboden parkeerplaats niet willen kopen, is de eigenaar van de parkeerplaats gerechtigd de parkeerplaats vrij te verkopen.

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 woning, wordt u van rechtswege lid van de VvE van de woningen. Deze vereniging zal pas actief worden na de oplevering van het gebouw. Indien u een parkeerplaats koopt wordt u tevens lid van de VvE van de parkeerplaatsen. Als u dus een woning én een parkeerplaats koopt, wordt u lid van 2 VvE's: 1 voor de woningen en 1 voor de parkeerplaats. Voor toekomstige kosten, onderhoud en reserveringen zal iedere appartementsrechteigenaar een bijdrage aan de VvE moeten betalen, ook wel servicekosten genoemd. Deze bijdrage bedraagt tussen de circa €127,- en €193,- per maand voor een appartement (inclusief berging). De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de grootte van het appartement. Voor eigenaren van een parkeerplaats zullen extra servicekosten in rekening gebracht worden.
- De VvE van de hoofdsplitsing van het gebouw zal bestaan uit een afvaardiging (besturen) van de VvE van zowel de commerciële ruimten als van de woningen.

4. Overige bijzonderheden van Karaat

- De appartementen worden gasloos uitgevoerd met per appartement via een leaseconstructie een individuele warmtepomp. Koper is verplicht, tijdens het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, de leverings- en huurovereenkomst met de exploitant van de WKO (warmte en koude opslag) te tekenen. De kosten voor de huur van de warmtepomp en het leveren van warmte per appartement zullen naar verwachting tussen de €70,- en €90,- per maand bedragen.
- Op de daken van het gebouw worden zonnepanelen geplaatst, die aangesloten worden op de algemene meterkast van de woningen en waarvan de opbrengst wordt gebruikt (o.a.) voor de algemene verlichting en de verlichting in de bergingen.
- Voor de koopappartementen geldt een zelfbewoningsplicht van minimaal 1 jaar. Dit betekent dat u gedurende die periode het appartement uitsluitend kunt gebruiken om zelf met eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en dat u in de gemeentelijke basisadministratie op het adres moet staan ingeschreven. U mag het appartement gedurende deze periode niet (gedeeltelijk) aan derden in (economisch) eigendom overdragen of verhuren. In bijzondere situaties (zie tekst van de akten) kan op verzoek ontheffing door gemeente worden verleend. Het vestigen van het recht van hypotheek is wel toegestaan.
- In het openbaar gebied in dit deel van de gemeente Groningen geldt betaald parkeren. Echter, op dit adres kunt u van de gemeente Groningen GEEN parkeervergunning ontvangen.
- Er wordt een 'deelauto-concept' of 'mobiliteits-concept' uitgewerkt, waarbij u gebruik kunt maken van een aantal elektrische deelauto's, die bijvoorbeeld geparkeerd kunnen worden op de parkeerplaatsen buiten het gebouw (langsparkeren).

5. Opstalrecht en omliggende percelen en stroken

- De eigendom van de WKO installatie (zie technische omschrijving) zal gedurende de exploitatieperiode aan een exploitant van duurzame energie toebehoren. Voordat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, zal hiervoor een opstalrecht worden gevestigd. Op grond van dit opstalrecht zal de eigendom van de WKO installatie worden gescheiden van de eigendom van het gebouw en de grond. Het opstalrecht zal worden gevestigd bij een afzonderlijke notariële akte waarin de voorwaarden van het opstalrecht en het houden, exploiteren, onderhouden en vervangen van de WKO installatie zullen worden opgenomen.
- Nabij het gebouw zal door Enexis een transformatorstation worden aangebracht. De eigendom van het transformatorstation zal toebehoren aan Enexis. De exacte locatie van dit transformatorstation is nog niet bekend. De ondergrond van het transformatorstation zal voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten aan Enexis worden geleverd met (eventueel) aanvullende vestiging van erfdienstbaarheden. Eventueel met een aanvullend opstalrecht waarin de voorwaarden worden opgenomen van de eigendom van het transformatorstation en de voorwaarden voor het houden, exploiteren, onderhouden, vervangen en amoveren van het transformatorstation.
- De ontwikkelaar wil ook de omliggende percelen ontwikkelen voor onder meer woonfuncties. Dit zorgt ervoor dat het gehele gebied een nieuwe dynamische woonuitstraling krijgt. In de koopovereenkomst is opgenomen dat u hiermee bekend bent en daar bijvoorbeeld geen bezwaren tegen zult indienen.

6. Koopovereenkomst

U koopt de woning als één appartementsrecht. Voor de bouw van uw woning en het gebouw, sluit u gelijktijdig met de koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst met de aannemer. De aannemer is verplicht de woning en het gebouw te bouwen, tegen betaling van de aanneemsom. De koopovereenkomst ziet slechts op de verkoop van het appartementsrecht.

Koopt u ook een parkeerplaats, dan koopt u naast de woning een tweede appartementsrecht voor de parkeerplaats. Deze wordt dan ook vermeld in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst, maar met een apart indexnummer.

7. Juridische documenten

Om het bovenstaande uit te werken heeft de notaris alvast de concept splitsingsakten, concept akte vestiging erfdienstbaarheden en de concept (model)akte van levering opgesteld. Hierbij behoren ook de concept splitsingstekeningen met bijbehorende breukdelenoverzichten. Hierin is uw bouwnummer weergegeven als indexnummer en aangegeven welk aandeel uw eigendom in het geheel vertegenwoordigt.

De concept akten zijn als bijlage aan de koopovereenkomst toegevoegd. Deze concept akten zullen op detailniveau nog uitgewerkt of aangepast kunnen worden, mocht daar aanleiding voor zijn. De akten worden definitief gemaakt, wanneer u naar de notaris gaat voor de levering.

8. Nummerbeschikking koopappartementen

De gemeente Groningen heeft voor alle appartementen op dit adres de huisnummers inmiddels vastgesteld: Oosterhamrikkade 119 - xx (toevoeging)
9713 KC Groningen

Bouwnummer	Huisnummer	Toevoeging	Bouwnummer	Huisnummer	Toevoeging
A107	119	35	A505	119	65
A106	119	36	A504	119	66
A105	119	37	A607	119	67
A104	119	38	A606	119	68
A207	119	42	A605	119	69
A206	119	43	A604	119	70
A205	119	44	A707	119	71
A204	119	45	A706	119	72
A307	119	49	A705	119	73
A306	119	50	A704	119	74
A305	119	51	A807	119	75
A304	119	52	A806	119	76
A407	119	56	A805	119	77
A406	119	57	A804	119	78
A405	119	58	A906	119	79
A404	119	59	A905	119	80
A507	119	63	A904	119	81
A506	119	64	A1006	119	82
A505	119	65	A1005	119	83
A504	119	66			