

# 6 OAKS

**Oosterpark op haar best**  
lekker wonen in een bruisende buurt



zes moderne appartementen met lift en veel buitenruimte  
om de hoek van de Middenweg en het Oosterpark



## De Oosterparkbuurt: een mini-metropool

De Eikenweg is een plezierige en groene straat in de Amsterdamse Oosterparkbuurt. De straat loopt vanaf het fraaie Oosterpark in zuidoostelijke richting tot aan de lommerrijke Populierenlaan. Halverwege de Eikenweg vindt u het Eikenplein. Een breed en gezellig plein met acht statige platanen. Aan het karakteristieke plein vindt u onder andere het prachtige gebouw van de Elisabeth Otter Knolstichting, dat in 1912 in gebruik werd genomen.

De Oosterparkbuurt is de meest noordelijk gelegen buurt van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer. Daarmee behoort het tot de oudste buurten van de oostelijke stad. Momenteel worden veel van die oude woningen en gebouwen in de buurt gerenoveerd.

Het Oosterpark, de terechte naamgever van de buurt, werd in 1886 aangelegd op de plaats van het oude Muiderbosch.

De Oosterparkbuurt is mooi gelegen. Aan de noordgrens (Mauritskade) ligt stadsdeel Centrum en de oostgrens wordt gevormd door de Dappermarktbuurt en de Middenweg. Op en rond de Middenweg en de Linnaeusstraat vindt u een keur aan winkels en horecagelegenheden.

In een straal van 5 minuten lopen rond uw woning in 6 OAKS vindt u zowel de HEMA als Albert Heijn, alsook Turkse bakkerijen, viswinkels en tokos. De buurt is wereldstad Amsterdam in het klein.

### 6 OAKS biedt u onder andere:

- Het prachtige Oosterpark
- De Middenweg en de Linnaeusstraat met een keur aan winkels (Albert Heijn, HEMA en vele andere) maar ook diverse horecagelegenheden op maar 5 minuten lopen
- De Dappermarkt op 5 minuten loopafstand
- Het centrum van de stad is op 5 minuten fietsen
- Goede bereikbaarheid naar A10
- Geen wachttijden voor parkeervergunning
- Nabijheid van Artis
- Nabijheid van het Onze Lieve Vrouwe Gasthuis (OLVG)



## Uw woongenot voorop

Bij de ontwikkeling van de zes appartementen in 6 OAKS staat het woongenot centraal.

Vanaf de eerste tekening hebben de ontwikkelaar en de architect alles in het werk gesteld om prettige en comfortabele appartementen te creëren. De appartementen kenmerken zich door hun hoogwaardige staat van afwerking, doordachte indeling en hun lichte karakter.

Zo heeft iedere woning een ruim 'buiten'. Ofwel in de vorm van een tuin, ofwel middels een dakterras of extra groot balkon aan de achterzijde van het gebouw. De buitenruimtes zijn zo gesitueerd (op het zuidwesten), dat u optimaal van de zon kunt genieten. Daarbij beschikken alle appartementen over een berging op de begane grond, bereikbaar via de centrale ingang.

### Extra service

Een extra service voor de bewoners is de inpandige lift die door middel van uw eigen sleutel rechtstreeks uitkomt in uw appartement.





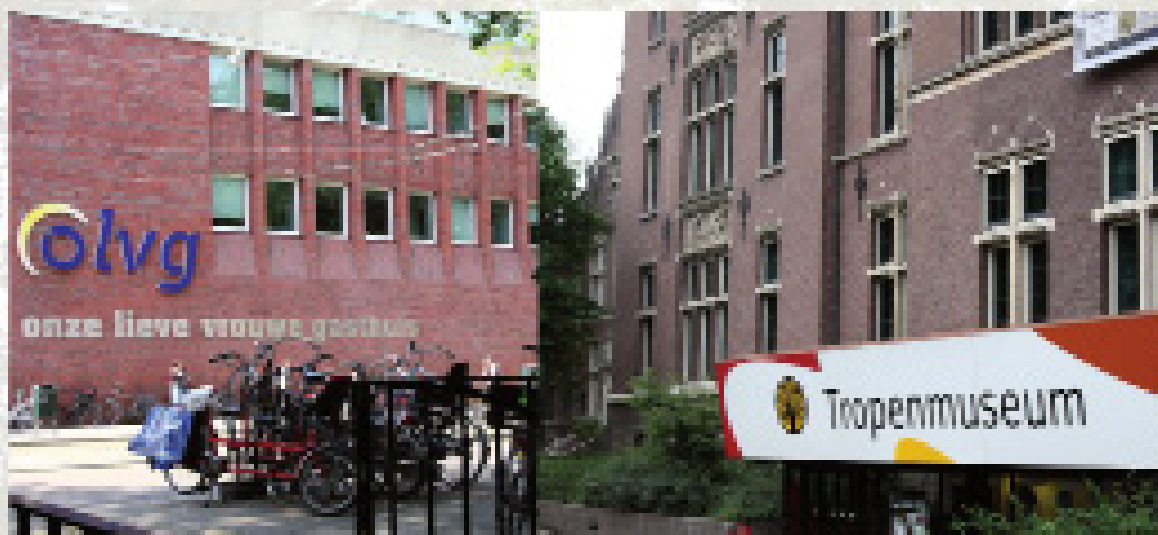
## Compleet bouwen

De appartementen worden compleet opgeleverd, inclusief badkamer en keuken. De ontwikkelaar en de aannemer dragen zorg voor een hoogwaardige afwerking van uw appartement. Hiervoor zijn voor het sanitair en de keuken stelposten opgenomen. Zodoende kunt u de meest persoonlijke ruimtes van uw huis naar eigen inzicht vorm geven.



# Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert

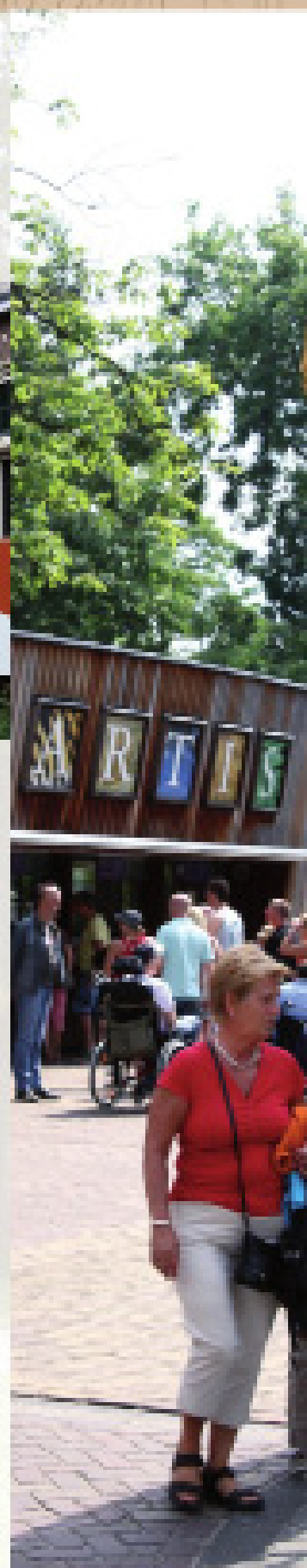
Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert (OMB) is gespecialiseerd in het ontwikkelen van exclusieve woningbouwprojecten. OMB creëert woningen afgestemd op de locatie die beantwoordt aan de eisen van deze tijd: logisch, comfortabel en veilig. Woningen waarin u zich thuis voelt.



## Meer informatie?

In deze brochure geven wij een impressie van de appartementen en een technische omschrijving van het appartementencomplex. Van ieder appartement is een plattegrond opgenomen. Wilt u meer informatie, neemt u dan contact op met Straathof Makelaars o.g. te Amsterdam, Jacob Obrechtstraat 24, telefoon 020-6757486. Kijk op [www.straathofmakelaars.nl](http://www.straathofmakelaars.nl) of mail naar [info@straathofmakelaars.nl](mailto:info@straathofmakelaars.nl).

Deze brochure is niet de gezag mogelijke beschrijving tot draad gekozen. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend.



## Straatbeeld / Artist impressie



# Kadastraal plan Eikenweg 60AKS

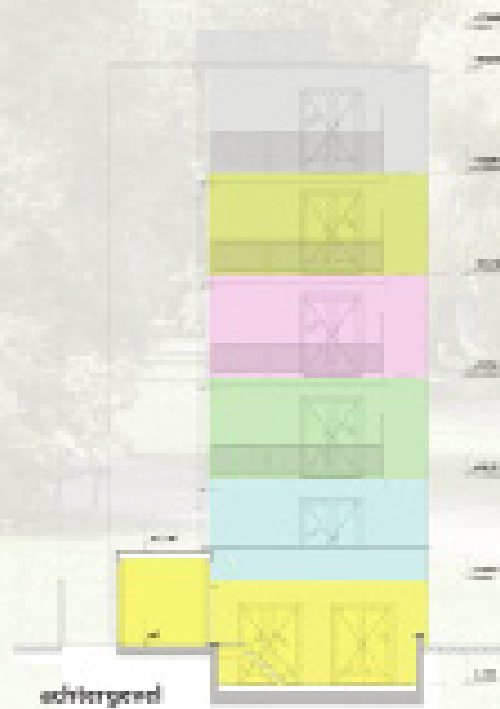


## Situatie Schaal 1 : 500

- Adres ■ Eikenweg 74 te Amsterdam
- Kadastraal bekend gemeente ■ Amsterdam
- Stactie ■ W
- Nummer ■ 3023



# Voor- en achteraanzichten





# Zijaanzichten

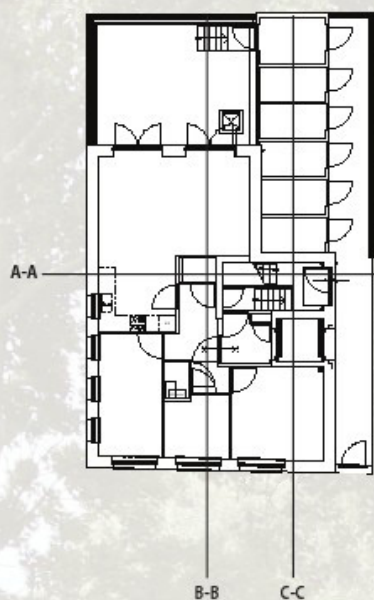


linker zijgevel

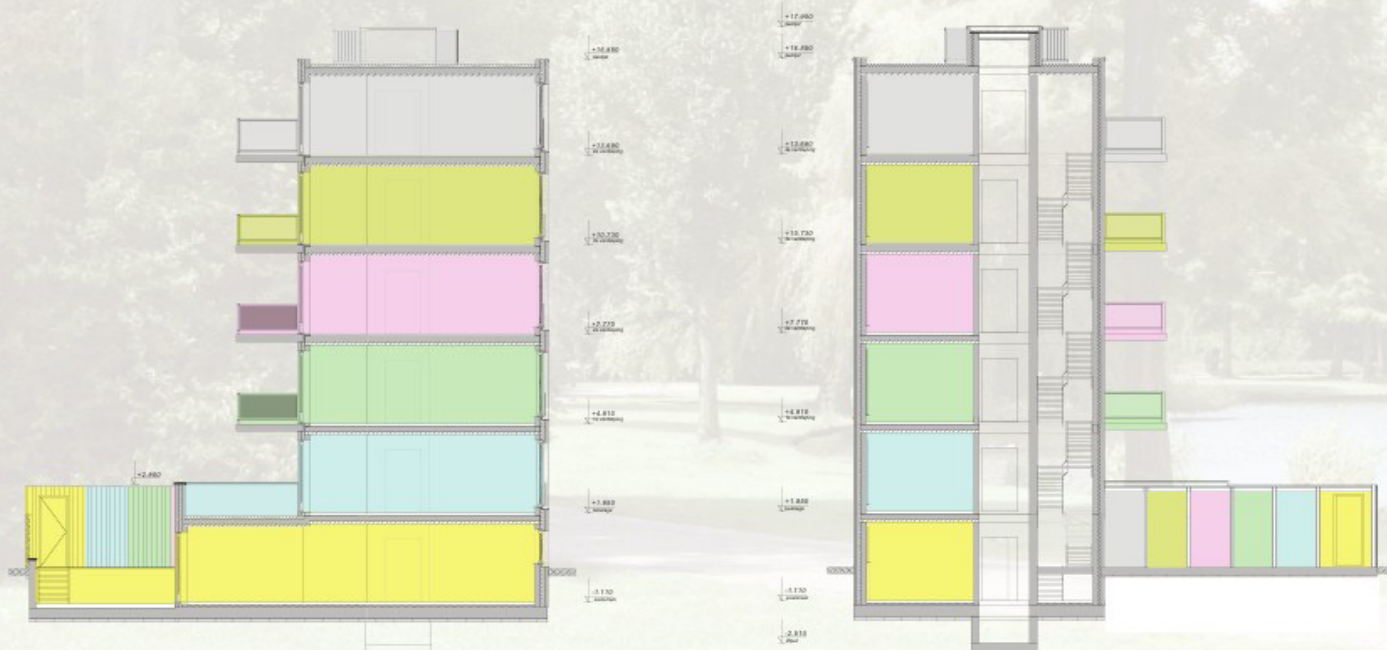


rechter zijgevel

# Doorsnedes

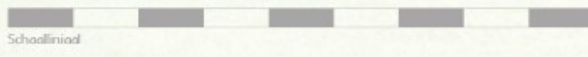
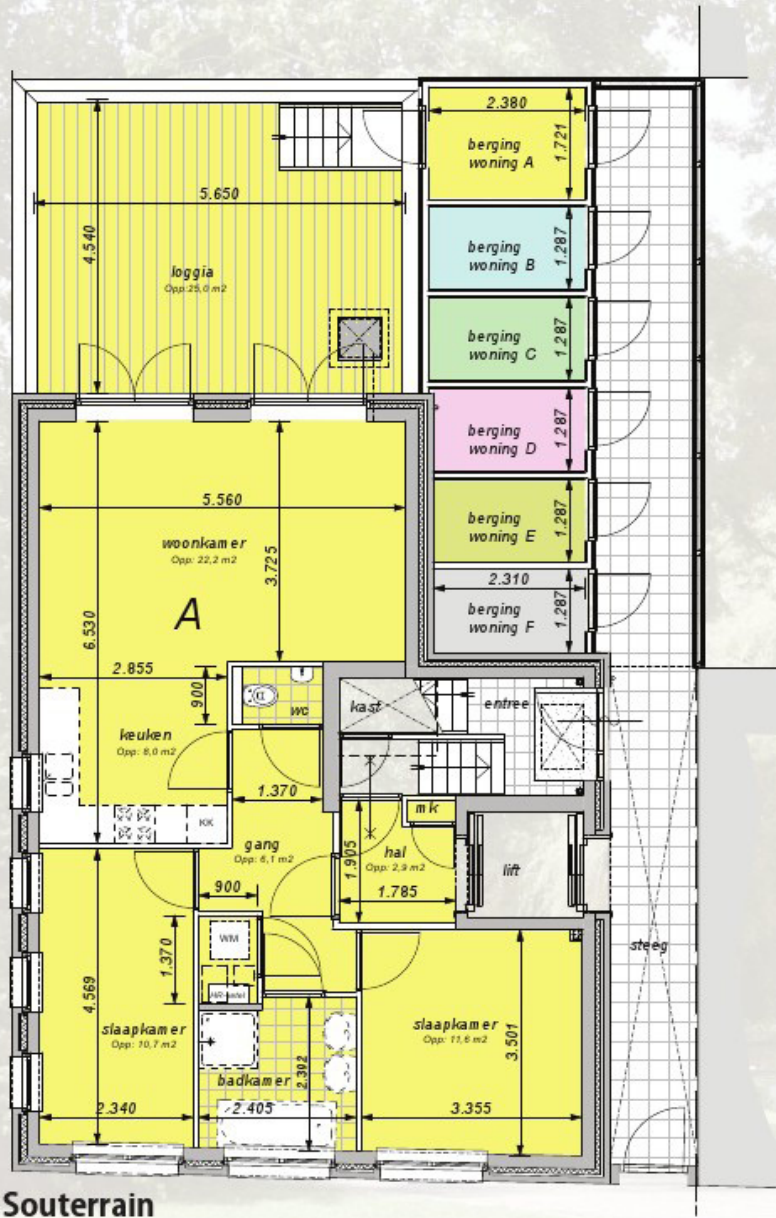


doorsnede A-A



doorsnede B-B

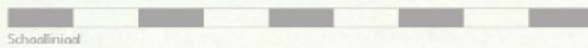
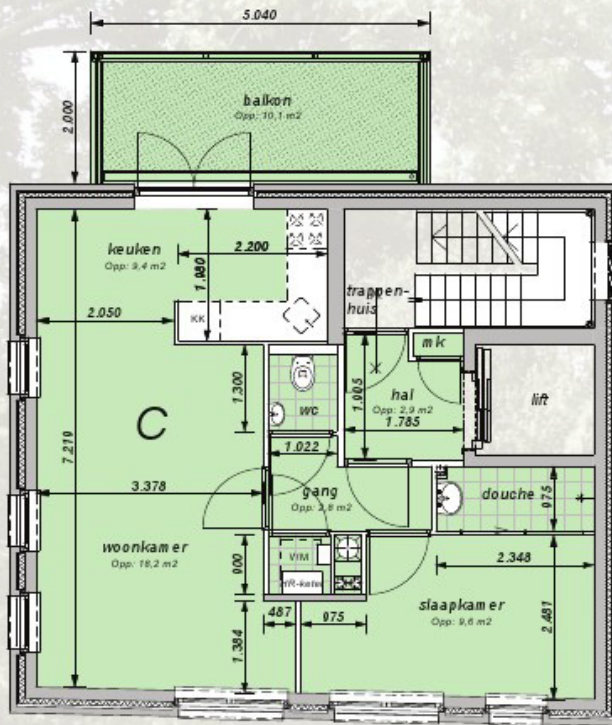
doorsnede C-C



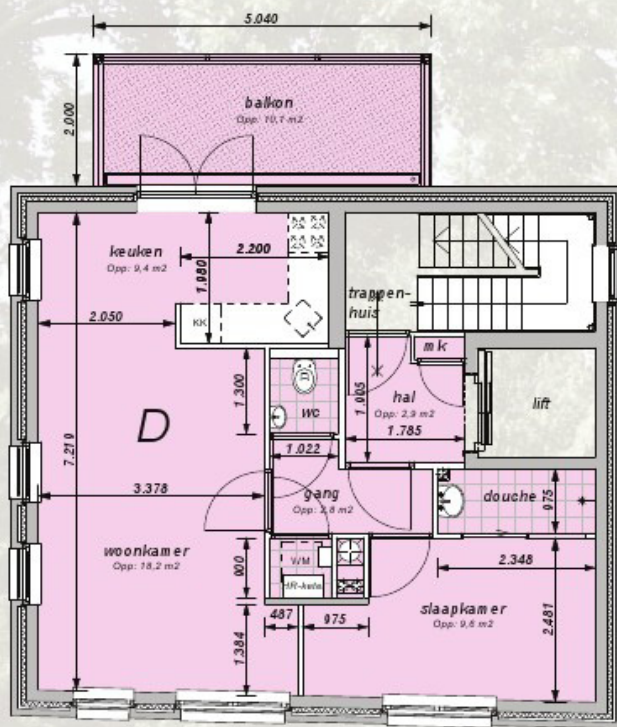
Voorgevel



Voorgevel



Voorgevel

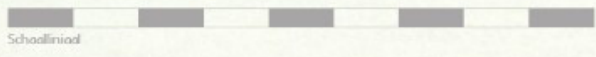
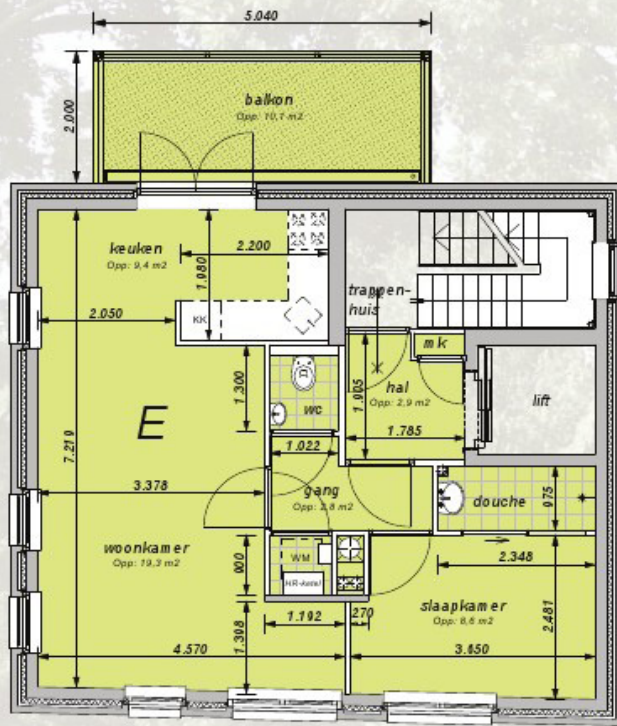


**2e verdieping**

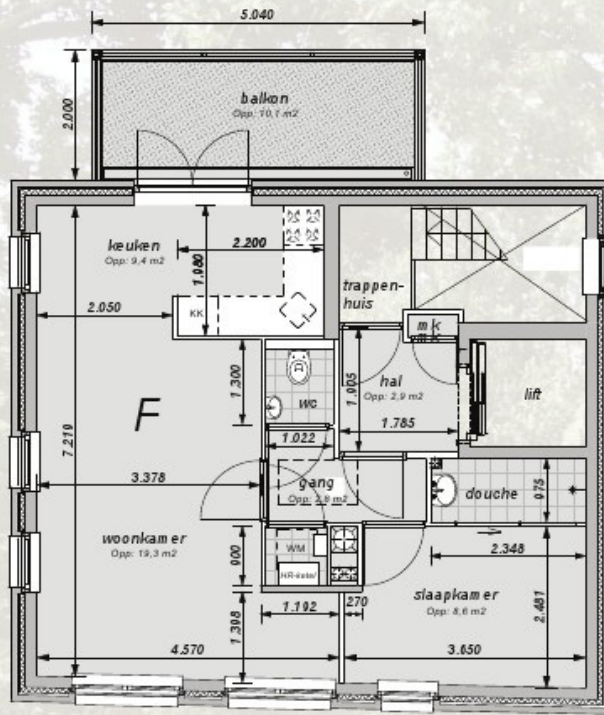
Schaalriool



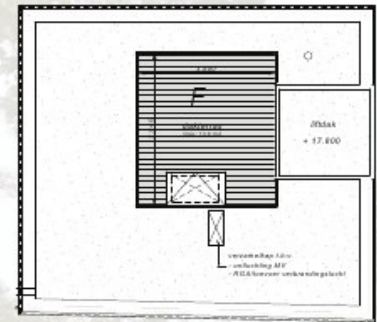
**Vorgevel**



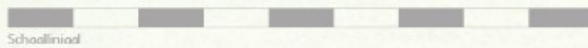
Voorgevel



4e verdieping



Dakverdieping



Voorgevel



# Technische omschrijving & algemene informatie

## INHOUDSOPGAVE

### Nieuwbouwapartementen Project "6 OAKS" aan de Eikenweg 74 te Amsterdam

01. ALGEMENE INFORMATIE	blz. 17
02. PEIL EN SITUERING	blz. 17
03. TECHNISCHE INFORMATIE GEBOUW & CASCOUITVOERING	blz. 17
04. INSTALLATIES EN VENTILATIE IN DE APPARTEMENTEN	blz. 18
05. KLEURENSHEMA BINNEN EN BUITEN	blz. 19
06. AFWERKSTAAT	blz. 20
07. POLITIE KEURMERK VEILIG WONEN	blz. 20
08. HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWAPPARTEMENT	blz. 21
09. PROJECTDOCUMENTATIE	blz. 23

#### 01. ALGEMENE INFORMATIE

Maatvoering en artist impression:

Op de tekening zijn de belangrijkste maten aangegeven in millimeters, dit zijn circa maten. Indien er maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegels, spuitwerk en dergelijke. De artist impression is een artistieke weergave waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.

#### Gegevens en bouwnummers:

De nummering van de appartementen is gelijk aan de nummering in deze brochure.

#### Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het bouwbesluit. In geval enige bepaling in deze brochure daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadelig mocht zijn voor de koper, prevaleren de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

#### Soort gebouw

Het te realiseren gebouw zal een woonbestemming hebben waarin 6 appartementen gerealiseerd worden.

#### 02. PEIL EN SITUERING

##### Peil

Als peil geldt de hoogte van de afgewerkte vloer van het trappenhuisentree, vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten.

#### 03. TECHNISCHE INFORMATIE VAN HET GEBOUW

##### Fundering

De fundering van het gebouw, de verdiepte tuin en de buitenbergingen zullen worden uitgevoerd in een gewapend betonnen funderingsvloer welke rust op betonpalen. De aanlegdiepte, afmetingen en de wijze van fundering geschieden op aanwijzing van de constructeur en na goedkeuring door Bouw en Woningtoezicht van de Gemeente.

##### Grondwerk

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen.

##### Bestrating

De bestrating tussen de belendende bebouwing en de nieuwbouw zal worden uitgevoerd in betontegels.

##### Riolering en afvoerleidingen

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aaneemsom opgenomen. De riolering wordt uitgevoerd in PVC. De hemelwaterafvoeren buiten het gebouw worden uitgevoerd in PVC, met verzinkt stalen ondereinden aan de straatzijde. Ten behoeve van vuil- en hemelwater zullen twee afzonderlijke leidingsystemen in het pand worden aangebracht welke buiten de straatgevel worden aangeboden ter aansluiting op het gemeenteriool.

Het appartement ter plaatse van het souterrain zal worden voorzien van een opvoerpompinstallatie met een back-up pomp.

##### Betonwerken

De hierna genoemde onderdelen zullen worden vervaardigd door middel van gewapend beton:

- de begane grondvloer
- de verdiepingvloeren
- de prefab balkons
- de platdakconstructie
- de stabilisatiewanden en binnenspouwblad ter plaatse van het souterrain
- de fundering

##### Gevels

De buitengevels zijn opgebouwd uit kalkzandstenen binnenspouwbladen of gewapend beton, spouwisolatie en een buitenspouwblad van schoon metselwerk uitgevoerd in baksteen. De tuinbergingen worden opgebouwd uit een houten skelet aan de buitenzijde betimmerd met een onderhoudsarmer gevelbekleding.

##### Dakbedekking

De dakbedekkingen zullen bestaan uit een bitumineus APP product met een glasvlies onderlaag welke op een isolatielaag wordt aangebracht.

##### Dakterras(sen) en balkons

De balkons aan de achtergevel worden uitgevoerd met een betonnen balkonplaat. Het hekwerk van de balkons en de privacy schermen worden uitgevoerd in diffuus veiligheidsglas. De privacy schermen ten behoeve van het souterrainterras worden uitgevoerd in een hardhoutsoort tot ca. 1,80 meter boven het straatniveau. Het hekwerk van het dakterras op het hoogste dak wordt uitgevoerd als aluminium spijlhekwerk.

##### Binnenwanden

De dragende woningscheidende wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen, welke voldoen aan de eisen van de geluidsisolatie tussen woningen. De overige woningscheidende- en separatiwand worden uit een licht materiaal opgebouwd.

##### Vloeroplevering in de appartementen

Alle vloeren worden opgeleverd met een 70 mm dikke cementdeklaag, welke zal worden voorzien van vloerverwarming. De begane grondvloer zal tevens worden voorzien van een isolatiepakket.

##### Trappenhuis

De traptreden en bordessen in het centraal trappenhuis worden uitgevoerd in hardhout voorzien van stalen bomen

##### Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hardhout (meranti of een andere gelijkwaardige houtsoort). De toegangsdeuren van het trappenhuis en de buitenbergingen van de appartementen worden uitgevoerd in massief multiplex 40 mm en voorzien van gecertificeerde sloten.

##### Beglazing

De buitenbeglazing van de appartementen wordt uitgevoerd in isolerende HR++ beglazing. Alle glasvlakken in deuren en ramen in de gevels welke zich tevens bevinden onder het niveau van 850 mm boven de afgewerkte vloeren zullen worden voorzien van gelaagd veiligheidsglas. Verder zal de beglazing welke in de gevels wordt geplaatst geluidsreducerend worden uitgevoerd, zodanig dat het verkeerslawaai wordt gereduceerd tot het door de overheid gestelde geluidsniveau wat in woningen toelaatbaar is.

##### Franse balkons

De Franse balkons aan de voor- en zijgevels worden gerealiseerd in gelaagd veiligheidsglas.

##### Glasbewassing

Er is voor de bewassing van de buitenramen geen gebouwgebonden glasbewassinginstallatie noodzakelijk. Eventuele bewassing na de oplevering kan geschieden door het in huren van een hoogwerker, zodat alle niet van binnenuit te reinigen ramen gereinigd kunnen worden.

# Technische omschrijving & algemene informatie

## Binnenkozijnen, ramen en deuren

De kozijnen binnen de woningen worden uitgevoerd in hout. De vlakke binnendeuren worden stomp uitgevoerd met een kunststof toplaag. De woningtoegangsdeuren in combinatie met het kozijn zullen een brandwerendheid van 30 minuten bezitten en worden uitgevoerd met een 3-punts-sluiting voorzien van een cilinderslot waarvan de sleutel gelijksluitend is met de hoofdtoegang van het appartementencomplex. De steeg en de hoofdtoegang deur worden elektrisch ontsloten en gekoppeld aan de video-intercom installatie.

## Plafondafwerking

De plafonds van de algemene ruimtes worden gestukadoord en gesaust. De plafonds in de appartementen worden sausklaar afgewerkt.

## Wandafwerking

De wanden van de centrale hal, het trappenhuis op de begane grond en de verdiepingen worden gestukadoord en gesaust opgeleverd. De wanden in de woningen worden gestukadoord.

## Trappen en balustrades

De inpendige trapleuningen en hekwerken worden uitgevoerd in gepoedercoat metaal.

## Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen. De kosten voor ingebruikstelling zijn voor rekening van de koper. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de nutsvoorzieningenruimte en aangesloten op de te plaatsen zekeringenkast die per woning uit voldoende groepen zal bestaan. Tevens zullen er loze leidingen worden opgenomen ten behoeve van elektra voor de balkons en de terrassen.

## Verlichting in de algemene ruimte

De verlichtingsarmaturen in alle gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd in opbouwarmaturen. De in- en uitschakeling zal worden uitgevoerd door middel van infrarood detectie. De verlichting wordt op de algemene meter aangesloten en ingebruikstellingkosten zijn voor rekening van de op te richten Vereniging van Eigenaren.

## Intercom

Het tableau bij de hoefdentree aan de voorzijde van het gebouw wordt voorzien van een video intercominstallatie met een bijbehorend bedieningspaneel in elke woning.

## Postkasten

In de voorgevel worden voor de appartementen afsluitbare postkasten opgehangen, één per appartement. De sleutels zijn niet gelijksluitend aan die van de toegangsdeuren van de appartementen.

## Warmte-isolatie

De gevel van het gebouw zal een warmteweerstand volgens de geldende normen bezitten van minimaal een gemiddelde warmteweerstand (Rc-waarde) van 2,5 m<sup>2</sup> k/W.

## Schilderwerk

De buitenkozijnen en ramen worden parelwit geschilderd, de hoofddeur antraciet. Voor de precieze kleuren verwijzen wij u naar pagina 19.

## Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren zal bestaan uit:

- scharnieren en loopsloten op de binnendeuren
- deurkrukken, deurschilden, en dergelijke worden uitgevoerd in RVS

Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en ramen zal bestaan uit:

- scharnieren op de buitenramen en deuren, voorzien van verzinkt metaal
- ramen, uitgevoerd als draai- kiepramen met ventilatiestand
- meerpuntsluiting op de woningtoegangsdeuren
- steegtoegangsdeur, voorzien van een elektrisch slot
- deuren met deurkrukken van RVS
- entree van het appartement en de deur van de hoofdtoegang zijn gelijksluitend
- inbraakwerend hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen dat voldoet aan Politiekeurmerk Veilig Wonen

## Tochtwering

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtwerende rubberstrips. De draaiende delen binnen de woningen worden voorzien van dubbele kierafdichting.

## Vensterbanken en dorpels

In de appartementen worden multiplex stroken aangebracht die de eigenaar naar keuze kan afwerken. In het trappenhuis worden bij ramen vensterbanken van natuur/kunststeen aangebracht.

## Binneninrichting

Het appartement wordt opgeleverd met een keuken, hiervoor is een stelpost opgenomen.

## Sanitair

Het appartement wordt opgeleverd met sanitair, hiertoe is een stelpost opgenomen.

## 04. INSTALLATIES EN VENTILATIE IN DE APPARTEMENTEN

### Loodgieterswerk

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen, de kosten voor ingebruikstelling zijn voor rekening van de eigenaar. De waterleidingen worden aangesloten vanaf de watermeter.

### Gasinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de gasinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen, de kosten voor ingebruikstelling zijn voor rekening van de eigenaar. Gasleidingen voor de C.V. ketel en de keuken worden aangelegd vanaf de gasmeter.

### Afvoeren

Afvoeren worden meegestort op verschillende plaatsen in de constructieve betonvloeren tot aan de diverse afvoerpunten.

### Verwarmingsinstallatie

Per appartement wordt een gasgestookte HR c.v.-wandketel (Hoogrendementsketel) met een gesloten verbrandingssysteem voorzien van een warmwater tapinstallatie geplaatst. De ketel wordt in de technische ruimte geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer door middel van een modulerende thermostaat. De temperatuurregeling voor de slaapkamer(s) vindt plaats door middel van een slaapkamer thermostaat. Alle woningen worden voorzien van vloerverwarming.

### Ventilatie

De ventilatie van de woningen wordt bereikt door toepassing van energiezuinige natuurlijke ventilatie door middel van vraaggestuurde zelfregulerende raamventilatie-roosters. Alle ruimten worden mechanisch afgezogen door middel van een ventilatie-unit. De geluidswerende raamventilatie-roosters zijn boven de kozijnen weggewerkt.

### Afvoerkanalen

De mechanische ventilatie binnen de woning wordt geregeld door een ventilatie-unit welke is aangesloten op een leidingstelsel naar de keuken, toilet, badruimte, woonkamer en slaapkamer. De ventilatiekanalen worden per ruimte voorzien van roosters. Het leidingstelsel zal in de betonvloeren worden meegestort. Ten behoeve van afzuiging van de kookopstelling in de keuken is het mogelijk een motorloze/recirculerende HR wasemkap toe te passen.

### Elektrische installatie

De aanlegkosten van de installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten voor de ingebruikstelling zijn voor rekening van de eigenaar. De elektrische installatie zal worden uitgevoerd in drie fasen met een groepenkast met voldoende groepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de meterkast.

# Technische omschrijving & algemene informatie

## TV en Telecommunicatievoorzieningen:

- **Centraal antennesysteem:**  
In de meterkast naast de groepenkast met aansluitpunten in de woon- en slaapkamer, de kosten voor ingebruikname zijn voor rekening van verkrijger.
- **Telefoonaansluiting:**  
In de meterkast, naast de groepenkast met aansluitpunten in de woon- en slaapkamer, de kosten voor ingebruikname zijn voor rekening van verkrijger.

## 05. KLEUREN-SCHEMA BINNEN EN BUITEN

In onderstaand schema worden de kleuren van de binnen- en buitenafwerking van de appartementen aangegeven.

Eventuele wijzigingen naar aanleiding van welstandsadvies zijn nog mogelijk.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Buitengevel</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Bruin/grijs
Voeg	Beamix	Grijs
Buitenkozijnen	Hardhout (meranti)	Wit (RAL 1013)
Buitenramen en deuren	Hardhout (meranti)	Bruin/grijs (RAL 7006)
Raamdorpels	Aluminium	Bruin/grijs (RAL 7006)
Plat dak	Bitumen APP SBS	Zwart
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Buitentrap	Staal	Verzinkt
Gevelafdekbanden	Beton	Grijskleurig
Balkons	Beton	Grijskleurig
Franse balkons	Glas	Diffuus
Buitenberging	Onderhoudsarme gevelbekleding	Natuurlijk onbewerkt
<b>Algemene ruimten</b>		
Vloeren entree begane grond	Tegels	Grijs
Entree deuren	Massief multiplex	Bruin/grijs (RAL 7006)
Binnenkozijnen en -deuren	Vlakke deur, gecoat	Wit (RAL 1013)
Buitendeuren bergingen	Massief multiplex	Wit (RAL 1013)
Postkast en intercomsysteem	Gemoffeld RVS	Bruin-grijs (RAL 7006) met RVS kleppen
Trappen + bordessen	Staal	Bruin-grijs (RAL 7006)
Traphek/leuning	Gemoffeld staal	Bruin-grijs (RAL 7006)
Wanden trappenhuis	Gestuct	Bruin-grijs (RAL 7006)
<b>Appartementen</b>		
Entreekozijn	Hardhout	Wit (RAL 1013)
Entreedeur	Multiplex deur	Bruin-grijs (RAL 7006)
Binnendeuren	Stompe deur	Wit (RAL 1013)
Gevelkozijnen (binnenzijde)	Hardhout	Wit (RAL 1013)
Vensterbanken	Watervast multiplex 18mm	Wit (RAL 1013)
<b>Extern</b>		
Balkonhekken	Veiligheidsglas	Diffuus
Privacyschermen	Veiligheidsglas	Diffuus
Balkondek	Beton	Grijs

# Technische omschrijving & algemene informatie

## 06. AFWERKSTAAT

In onderstaande afwerkstaat is per 'vertrek' aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten worden afgewerkt.

<b>Onderdeel</b>	
<b>Entree (verkeersruimte)</b>	
Vloer begane grond	Tegels
Vloer bordessen	Hardhout gelakt
Wand	Gestukadoord en gesaust
Plafond	Gestukadoord en gesaust
Uitrusting	Aangebracht worden de aansluitingen conform tekening:
	Elektra voor verlichting en wandcontactdozen
	Video-intercom buiten
Traphek/leuning	Gemoffeld staal
Wanden trappenhuis	Gestuukt en gesaust
Trappen + bordessen	Hardhout gelakt
<b>CV-ruimte + Meterkast</b>	
Vloer	Cement
Achterwand	Multiplex WBP 18 mm
Wand	Gestukadoord
Plafond	Multiplex 18 mm
<b>Balkon (buitenruimte)</b>	
Vloer	Beton
Hekwerk	Hardglas met RVS bevestiging
<b>Appartementen</b>	
Entreekozijn	Hardhout geschilderd
Entreedeur	Multiplex deur geschilderd
Binnendeuren	Vlakke deur gecoat, stompe uitvoering
Gevelkozijnen (binnenzijde)	Hardhout geschilderd
Vensterbanken	Watervast multiplex 18mm geground
<b>Extern</b>	
Balkonhekken	Veiligheidsglas
Privacyschermen	Veiligheidsglas
Balkondek	Beton
Binnenkozijnen en -deuren	Vlakke deur, gecoat
Buitendeuren bergingen	Massief multiplex geschilderd

## 07. POLITIE KEURMERK VEILIG WONEN

De appartementen worden opgeleverd onder het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Het Politie Keurmerk Veilig Wonen is een keurmerk dat kan worden afgegeven voor appartementen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen voor sociale veiligheid, inbraak- en brandpreventie. Het keurmerk is een integraal keurmerk voor de omgeving en de appartementen. Kopers welke een 'Certificaat Veilige Woning' voor hun appartement willen, dienen deze zelf aan te vragen. De eventuele kosten voor dit certificaat komen voor rekening van de verkrijger.

# Technische omschrijving & algemene informatie

## 08. HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWAPPARTEMENT

### Koopsom 'vrij op naam' (v.o.n.)

De koopsom van de woningen is 'vrij op naam'.

Dit wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsom zijn opgenomen, te weten:

- grondkosten
- bouwkosten
- honoraria architect, constructeur, directie en toezicht
- kosten voor het verkrijgen van een bouwvergunning
- verkoopkosten
- belasting toegevoegde waarde ad. 19%
- notariskosten die betrekking hebben op de overdracht
- aansluitkosten voor gas, water en elektriciteit

### In de koopsom is niet inbegrepen

- renteverlies tijdens de bouw
- financieringskosten
- eventuele waarborgsommen voor de levering van water en elektriciteit
- aansluitkosten van telefoon en het centraal antennesysteem
- afbouw

Met de financieringskosten worden bedoeld de kosten die u moet maken voor de financiering van de aankoop van uw woning. Voorbeelden hiervan zijn de afsluitprovisie van de hypotheek en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, deze kosten zijn niet in de koop- of aaneemsom inbegrepen.

### Procedure bij de aankoop van uw appartement

Indien u tot koop heeft besloten, lees dan eerst de volgende procedure. U weet dan welke handelingen er verricht moeten worden.

1. Nadat u besloten heeft een appartement te kopen wordt een koop-aanemingsovereenkomst getekend en daarna eventueel een hypotheekaanvraag ingevuld en verwerkt.
2. Ongeveer twee maanden na de aankoop wordt u dan eigenaar van het door u gekochte appartement. Hiervoor moet u naar de notaris waar u de transportakte en de hypotheekakte tekent
3. Tijdens de bouwperiode ontvangt u rekeningen in duplo van bouwtermijnen. Hiervan stuurt u één exemplaar naar de bank (hypotheeknemer).

### Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de ontwikkelaar en de koper vastgelegd. De ontwikkelaar verplicht zich tot het leveren van de grond. In de aannemingsovereenkomst zijn de verplichtingen van de aannemer en de koper vastgelegd. De aannemer verplicht zich de woning te bouwen. De koper verplicht zich de koop- en de aaneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen ontwikkelaar, aannemer en koper een kopie, het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de transportakte.

### Eindafrekening bij transportakte

Vóór het notarieel transport krijgt u van de notaris een nota van afrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de nota van afrekening vermeld zijn:

- Rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen
- Notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht
- Afsluitkosten met betrekking tot de hypotheek
- Eventuele premie(s) voor de levensverzekering. Op de nota van afrekening staat tevens vermeld welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris dient over te maken

### Hypotheek, rente en fiscus

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over, het hypotheekbedrag 'in depot'. Dit bedrag moet minimaal gelijk zijn aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen en de eventuele rentenota's en/of meerwerkkosten. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u rente. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- hypotheekrente
- kosten van de hypotheekakte, inclusief kadaster kosten
- afsluitkosten die door uw geldgever/hypotheekverstrekker in rekening gebracht zijn

### Aanvraag hypotheek

De makelaar kan u behulpzaam zijn bij uw aanvraag van een hypothecaire geldlening.

### Eigendomsoverdracht van uw woning

De eigendomsoverdracht van uw woning en de daarbij behorende grond vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van transport' is gepasseerd. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt daarvoor een uiterste datum genoemd. Eveneens is de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van eigendomsoverdracht van de grond, de woning en de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt worden getekend.

### Betalingen tijdens de bouw

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur (conform de termijnregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen.
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de koopaktes van de grond zijn reeds gepasseerd. In dit geval ondertekent u de factuur en stuurt u deze naar de geldgever c.q. hypotheekverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt.
3. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de aktes zijn nog niet gepasseerd. In dit geval heeft u automatisch uitstel van betaling, u betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. U bent dan wel de in de koop- en aannemingsovereenkomst vermelde rente verschuldigd over de uitstelperiode.

### Meer- en minderwerk

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen zoals vermeld op de standaard meer- en minderwerklijst welke u te zijner tijd zal ontvangen. Het meer- en minderwerk vallen onder dezelfde garantievoorwaarden als het overige werk, tenzij anders vermeld. Wanneer u een wijziging wenst welke niet op de alternatievenlijst voorkomt (individueel meer- en minderwerk), kunt u dit overleggen met uw kopersbegeleider. Deze onderzoekt of uw wens realiseerbaar is. De procedure welke wordt gehanteerd voor het afhandelen van het meer- en minderwerk wordt omschreven in de 'Toelichting Koperswijzigingen' welke te zijner tijd aan u zal worden verstrekt.

### Beperkingen individuele wensen

Het is noodzakelijk uw individuele wensen zo snel mogelijk kenbaar te maken aan de kopersbegeleider, dit kan de uitvoerbaarheid van uw wensen vergroten. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat het appartement deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering dient te voldoen aan onder andere de afgegeven bouwvergunning, het bouwbesluit, de NEN-normen de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van het Garantie Instituut Woningbouw. Meer informatie hierover staat omschreven in de 'Toelichting Koperswijzigingen'. Wijzigingen in posities en afmetingen van leidingschachten en meterkast, evenals wijzigingen aan de buitengevel zijn niet toegestaan.

### Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopaanemingsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Eventuele wijzigingen van het BTW tarief worden wel verrekend.

### Derden

Het is niet mogelijk om tijdens de bouw werkzaamheden door derden te laten verrichten. Derden zijn participanten in het bouwproces die werken zonder opdracht van OMB B.V. Voorbeelden zijn het laten leggen van vloerbedekking of het aanbrengen van wandafwerkingen, dit kan pas na de oplevering van uw woning.

# Technische omschrijving & algemene informatie

## Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning of appartement adviseren wij u in de koopakte een clausule mee te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

## Opleveringsregeling annex bankgarantie

Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst kunt u kiezen voor de mogelijkheid om gebruik te maken van de zogenaamde 5%-opleveringsregeling. Het doel van deze regeling is een garantie te scheppen voor een snelle en adequate afhandeling van eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering. Voor de casco oplevering heeft de koper de mogelijkheid 5% van de aanneemsom te storten op een depotrekening bij de notaris. Het meer- en minderwerk dient volledig aan de aannemer te zijn betaald. De aannemer heeft ook de mogelijkheid ten behoeve van de 5% regeling een bankgarantie te stellen, de koper dient dan de volledige aanneemsom aan de aannemer te hebben betaald. Voorafgaand aan de oplevering wordt u nader geïnformeerd. Zodra de aannemer de bij oplevering geconstateerde gebreken heeft hersteld en de koper voor de tweede maal getekend heeft, is de notaris gemachtigd om de bankgarantie aan de aannemer terug te geven.

## Oplevering van uw appartement

Circa zes weken voorafgaand aan de oplevering wordt de koper de week van oplevering en vooroplevering medegedeeld. Uiterlijk twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve opleverdatum en het tijdstip van oplevering. Samen met de aannemer inspecteert u circa 2 weken voor de oplevering op eventuele gebreken of onvolkomenheden. Door de aannemer zal getracht worden de geconstateerde punten, welke terecht zijn, voor oplevering te verhelpen. Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe casco appartement. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal' van oplevering. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door de ontwikkelaar en de koper ondertekend. Let vooral op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast van deze onderdelen namelijk zeer moeilijk vast te stellen. De genoteerde punten worden door de aannemer binnen 15 werkbare werkdagen verbeterd of hersteld. Indien de aannemer afhankelijk is van bepaalde nalevering- of seizoensgebonden uitvoering, mag hij een ruimere termijn stellen dan de hiervoor genoemde 15 werkbare werkdagen. Een ruimere hersteltermijn mag maximaal 11 weken bedragen.

## Sleuteloverdracht

Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan en de oplevering afgerond is, ontvangt u de sleutels van de woning waarmee de oplevering een feit is.

## Bezemschoon

Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd en de beglazing wordt gezeemd opgeleverd.

## Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de appartementen en het gehele gebouw verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade, tot 12.00 uur volgend op de dag van oplevering van uw appartement. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren na oplevering, is het verstandig een inboedelverzekering af te sluiten.

## Onderhoudstermijn

Na de oplevering gaat een onderhoudstermijn van drie maanden in werking. Tijdens deze periode krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of kunt u ons berichten over nieuwe onvolkomenheden, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of zijn ontstaan door eigen toedoen. Na de onderhoudstermijn gaan de garanties conform het SWK in.

## De Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder het onderhoud. De Vereniging van Eigenaren wordt opgericht in de akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de Vereniging van Eigenaren een ledenvergadering hebben: VvE vergadering. De wet eist dat

de VvE vergadering ten minste eenmaal per jaar wordt gehouden, dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de grote gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald in de vergadering van de Vereniging van Eigenaren. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. De vereniging is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten. Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert draagt zorg voor de oprichting van de VvE.

## Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van de woning, met aanbehooren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (het appartement) en het medegebruikersrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn. Voorbeelden hiervan zijn het trappenhuis, fundering, dak en de hal.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een bestaand woningen complex, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk kunnen worden verkocht.

## De akte en het reglement van splitsing

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw als geheel
- een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte, de appartementen
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel)
- het splitsingsreglement

Het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- stemverhouding binnen de vergadering van eigenaren
- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen
- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de servicekosten moeten worden betaald
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan
- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien

## Algemeen

Alle afspraken gemaakt met ons personeel betreffende de datum van oplevering, betalingen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en de daarmee verband houdende zaken, zijn slechts geldig nadat daarvan schriftelijke bevestiging is verkregen van OMB B.V. De aannemer houdt zich uitdrukkelijk wijzigingen voor met betrekking tot de uitvoering en de maatvoering, voor zover deze wijzigingen de bouw niet nadelig beïnvloeden.

# Technische omschrijving & algemene informatie

## 09. PROJECTDOCUMENTATIE

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, tekenbureau, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten en zullen te allen tijde aan u kenbaar worden gemaakt.

Wij vertrouwen erop dat wij met deze brochure uw belangstelling hebben gewekt voor dit bijzondere project. Voor al uw vragen en nader overleg staan de makelaar en onze kopersbegeleider graag voor u klaar.



Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert  
[www.omb.nl](http://www.omb.nl)

OMB BV (Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert BV)  
Amsterdam 2011

N.B.: Wijzigingen, doorhalingen en/of aanvullingen in deze verkoopbrochure/ technische omschrijving, door u aangebracht, worden niet gehonoreerd.

Andere aanzichten



## AANTEKENINGEN

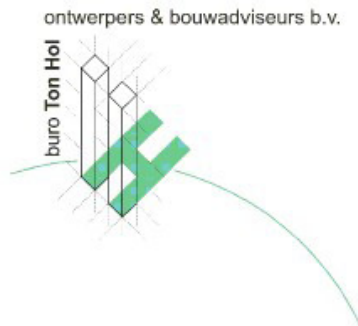
A series of horizontal lines for taking notes.



**Straathof** Makelaars o.g.



Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert  
Amsterdam



**HARTMANLMH**



**Rabobank**

#### **Verkoop en informatie:**

Straathof Makelaars o.g.  
Jacob Obrechtstraat 24  
1071 KM Amsterdam  
(T) 020-6757466  
(F) 020-6758321  
(E) info@straathofmakelaars.nl  
(W) www.straathofmakelaars.nl

#### **Ontwikkeling:**

Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert BV  
Nijenburg 75b  
1081 GE Amsterdam  
(T) 020-4422676  
(F) 020-6444079  
(E) projecten@omb.nl  
(W) www.omb.nl

#### **Ontwerp:**

Bureau Ton Hol  
Ontwerpers & Bouwadviseurs BV  
Beurtschip 2  
1625 BW Hoorn  
(T) 0229-234539  
(F) 0229-233631

#### **Notaris:**

Hartman LMH N.V.  
Strawinskylaan 10  
1077 XZ Amsterdam  
Postbus 75782  
1070 AT Amsterdam  
(T) 020 50 400 50  
(F) 020 50 400 60  
(W) www.hartman-lmh.nl

#### **Rabobank**

Rabobank Amsterdam  
Postbus 94374  
1090 GJ Amsterdam  
(T) 020 7777070  
(E) huis&hypotheekadvies@amsterdam.rabobank.nl  
(W) www.rabobank.nl