

CARBÓN

Het beste van twee werelden op de grens van stad en land



Vier luxe nieuwbouwappartementen
aan de rand van het Amsterdamse Bos.

Carbón Amstelveenseweg



Aan de lommerrijke Amstelveenseweg - randje Amsterdamse Bos - woont u én in Amsterdam Zuid, én in de natuur. Juist op déze veelzijdige toplocatie bouwt Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert nieuwbouwproject Carbón: een eigentijds bouwwerk dat plaats biedt aan vier ruime appartementen met veel buitenruimte.

Deze brochure geeft u een duidelijk beeld van project Carbón. Van iedere woning zijn plattegronden, aanzichten, doorsneden en technische omschrijvingen opgenomen. Ook wordt aandacht besteed aan ligging en bereikbaarheid. De brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud ervan kunnen desondanks geen rechten worden ontleend.

Heerlijk ruim, van binnen én buiten

Carbón is gebouwd op twee aangrenzende percelen. De twee naast elkaar gelegen benedenwoningen tellen beide twee verdiepingen (begane grond en bel-etage), hebben een woonoppervlak van 170m² en beschikken over een tuin van 100m², direct aan (bevaarbaar) water. Het appartement op de eerste verdieping heeft een oppervlakte van 155m² en heeft aan de achterzijde een balkon van 29m². Het appartement op de tweede verdieping heeft een totale oppervlakte van 145m², optioneel is een dakopbouw van 25m² mogelijk en het appartement beschikt over twee balkons aan de voorzijde met een totale oppervlakte 11 m², een balkon aan de achterkant van 31m² en een 110m² tellend dakterras. Plattegrond tekeningen van de woningen treft u verderop in deze brochure aan.

De Amstelveenseweg verbindt van oudsher Amsterdam met het direct ten zuiden daarvan gelegen Amstelveen. De weg begint in Amsterdam West, bij de Overtoomsesluis in de Kostverlorenvaart, en loopt vanaf daar via onder meer het Vondelpark, het historische Haarlemmermeerstation, het monumentale Olympisch Stadion, het VU Medisch Centrum en het Amsterdamse Bos richting Amstelveen.

De Amstelveenseweg ligt te midden van het Olympisch Stadion, het VU Medisch Centrum, zakendistrict de Zuidas, de hoofdkantoren van ING en KPMG, Amsterdam Oud-Zuid, het Gijsbrecht van Aemstel Park, de Vrije Universiteit Amsterdam, winkelcentrum Groot Gelderlandplein, park De Braak, golfclub Amsterdam International (gereed medio 2012) en natuurlijk het Amsterdamse Bos.

De appartementen zijn uitstekend bereikbaar: Schiphol en Station Amsterdam Zuid (met trein-, tram- en metroverbindingen) liggen vlakbij en de zuidelijke ringweg (A10) en de A9 bevinden zich beide op nog geen vijf minuten rijden, waarmee ook de A2 en de A4 zo bereikt zijn. Het centrum van Amsterdam ligt op fietsafstand (dwars door het Vondelpark) en is ook met het openbaar vervoer eenvoudig bereikbaar.



Centraal & uitstekend bereikbaar





OMB - Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert



Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert
www.omb.nl

Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert (OMB) is gespecialiseerd in het ontwikkelen van exclusieve appartementen: OMB ontwikkelde al woningen aan het Oosterpark, de Alexander Boersstraat, de Koninginneweg en de Amstelveenseweg. De woningbouwprojecten van OMB passen perfect in hun omgeving, zijn comfortabel, veilig en logisch ingedeeld en voldoen uiteraard aan de hoogste normen van warmte- en geluidsisolatie.

In deze brochure geven wij een impressie van de woningen en een technische omschrijving. Van iedere woning is een plattegrond opgenomen.

Wilt u meer informatie over Carbón? Neemt u dan direct contact op met een van de makelaars:



Straathof Makelaardij O.G.

Jacob Obrechtstraat 24

(T) 020-6757466

(E) info@straathofmakelaars.nl

(W) www.straathofmakelaars.nl

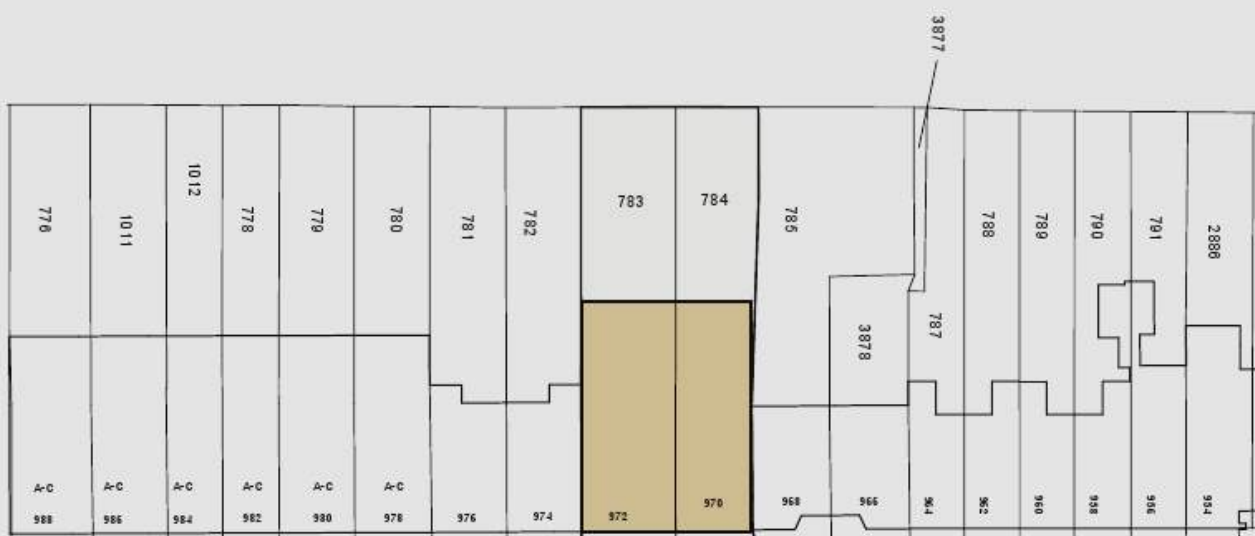
Wilt u meer informatie over een van de andere project van OMB of Carbón? Neemt u dan contact op met OMB te Amsterdam telefonisch bereikbaar op 020 442 26 76 en per e-mail via projecten@omb.nl.

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend.









Situatie

schaal 1:500



Kadastraal bekend gemeente: Amsterdam AK

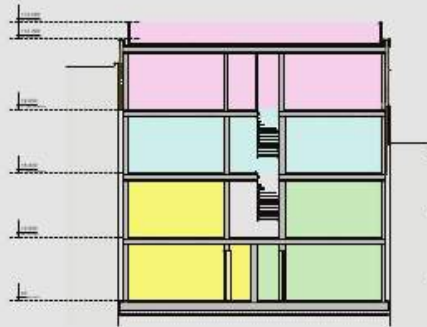
Sectie: AK Nummer 783 + 784

Adres: Amstelveenseweg 970 - 972, 1081 JR te Amsterdam

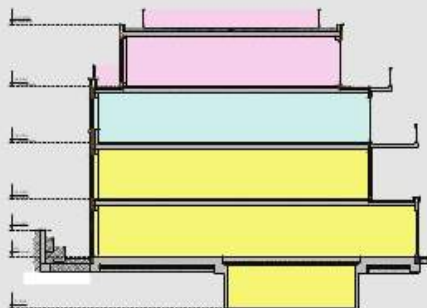
Voor- en achteraanzichten



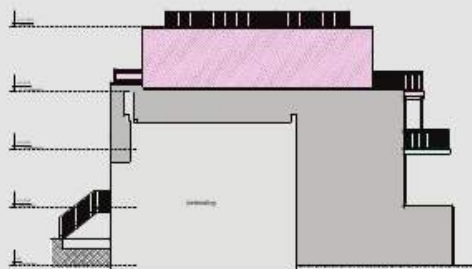
Doorsneden



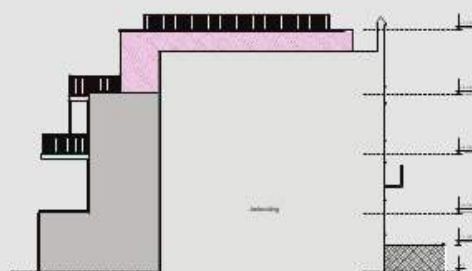
dwarsdoorsnede



langsdoorsnede

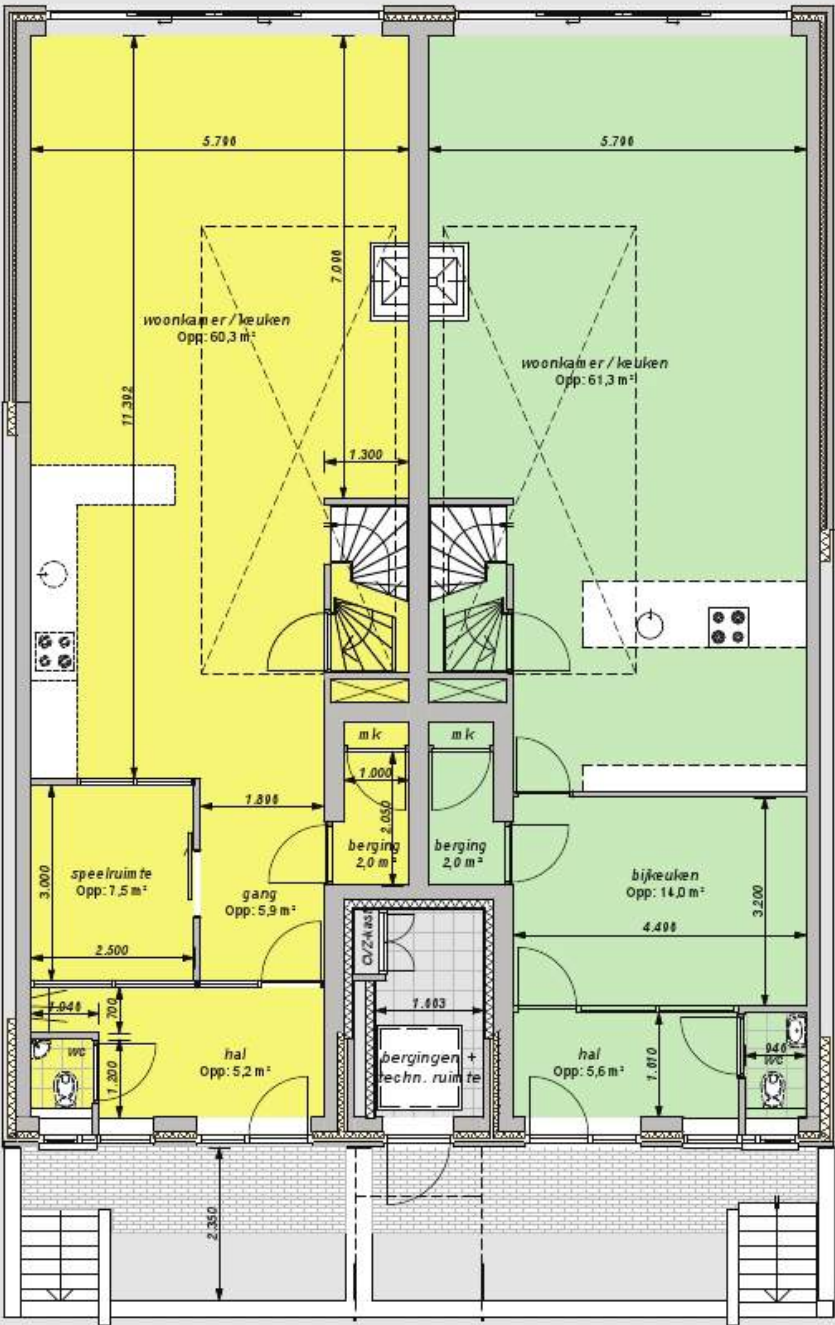


rechter zijgevel

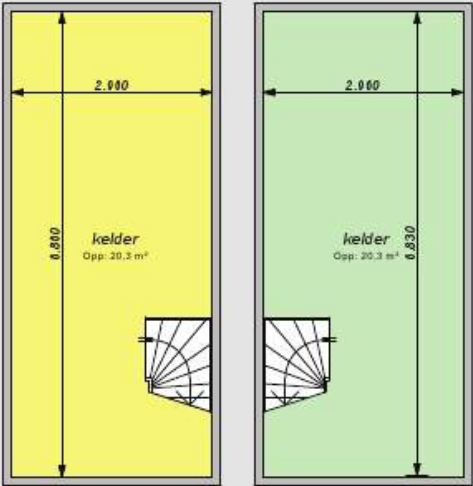


linker zijgevel

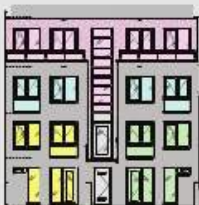
Woning 970A & 972 | Begane grond



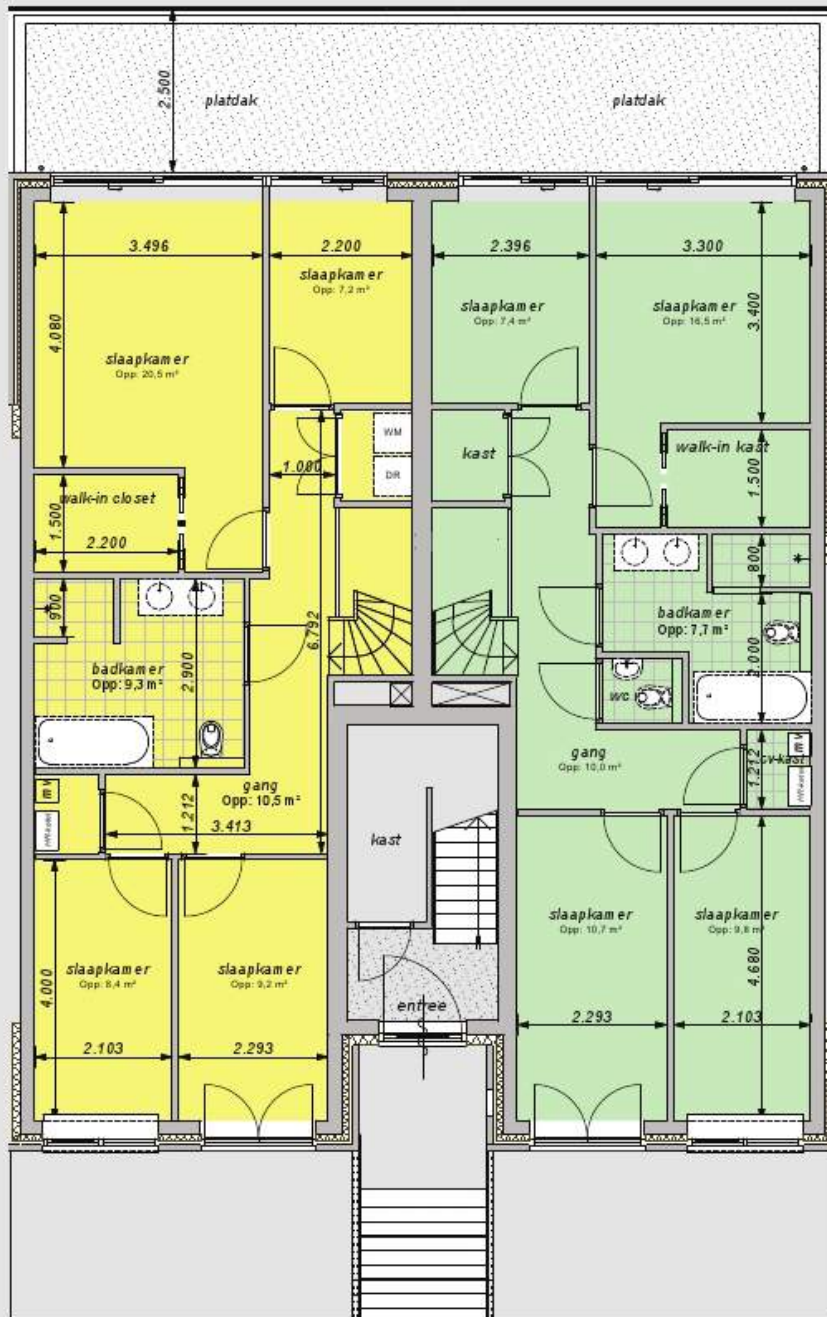
schaal 1:100 ^



schaal 1:200 >



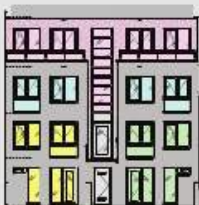
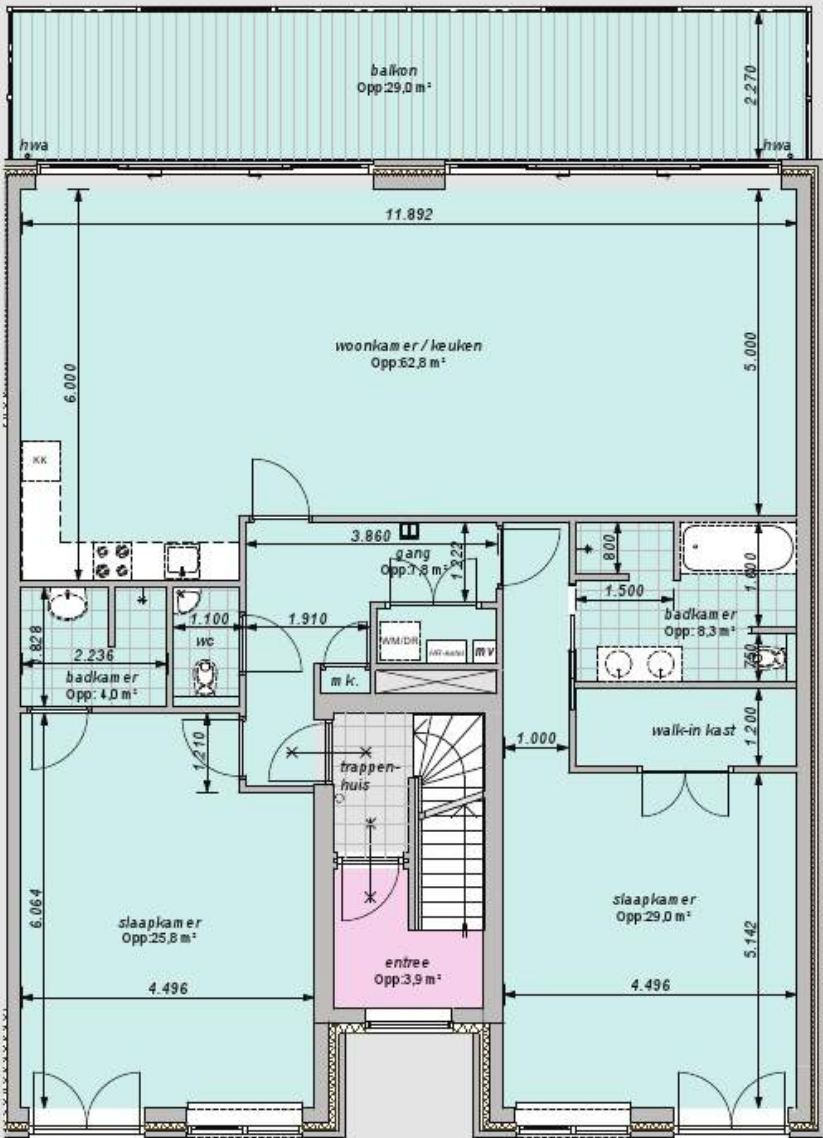
Woning 970A & 972 | Beletage



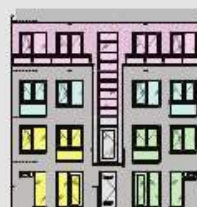
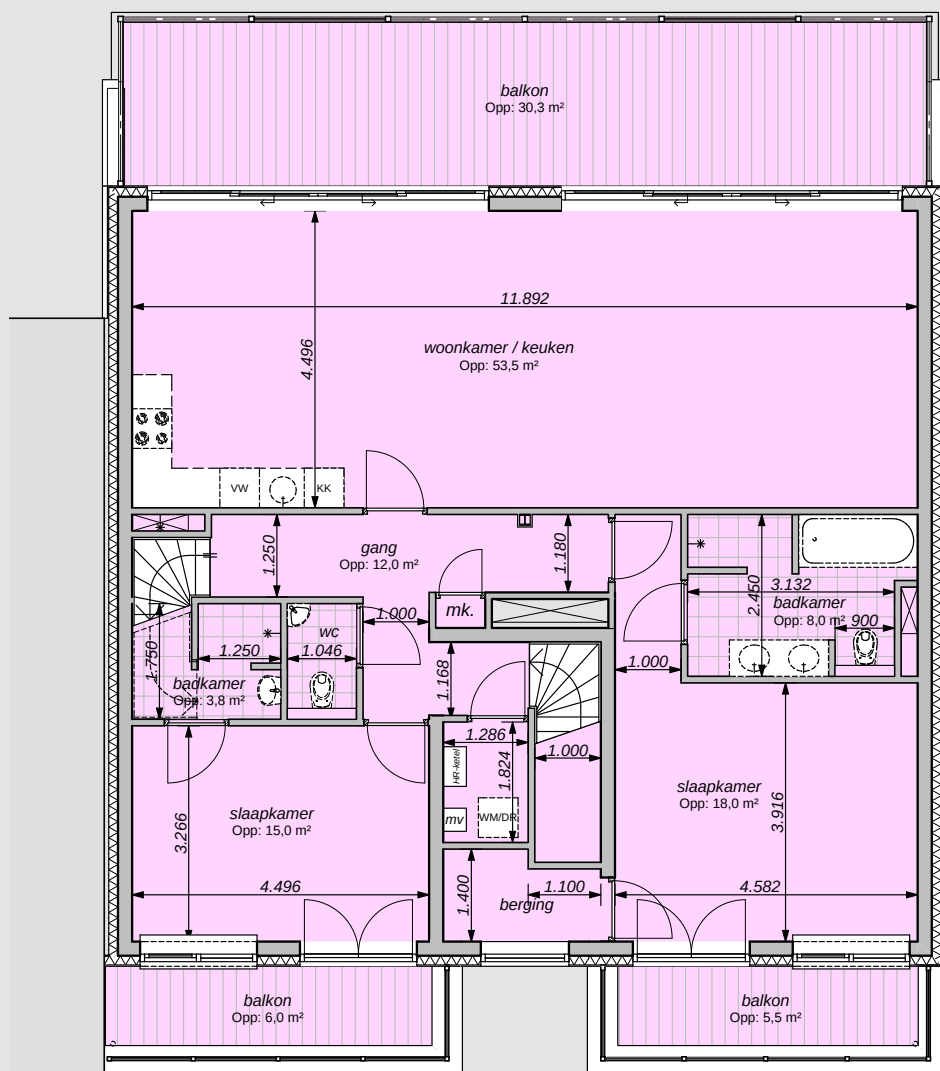
schaal 1:100



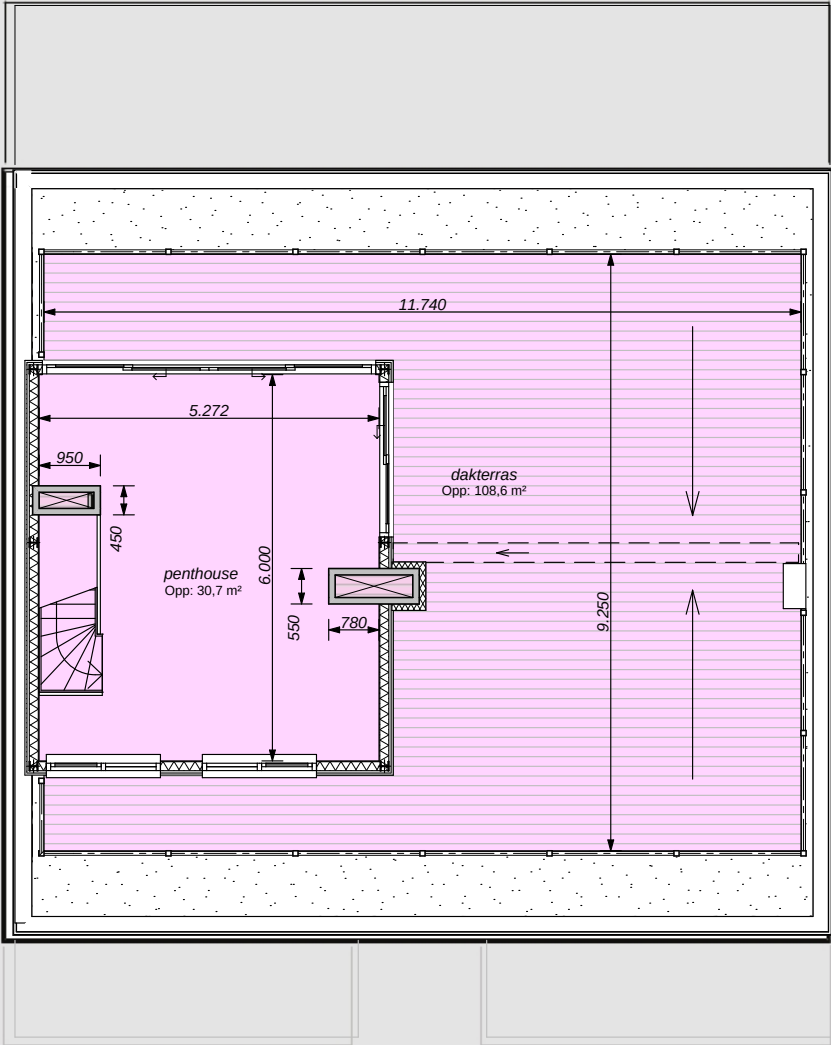
Woning 970B | 1^e Verdieping



Woning 970C | 2^e Verdieping



Woning 970C | Dakverdieping



Technische omschrijving & algemene informatie

INHOUDSOPGAVE

Nieuwbouwappartementen Project "Carbón"
aan de Amstelveenseweg 970 - 972 te Amsterdam

01. ALGEMENE INFORMATIE	blz. 15
02. PEIL EN SITUERING	blz. 15
03. TECHNISCHE INFORMATIE GEBOUW & CASCOUITVOERING	blz. 15
04. INSTALLATIES EN VENTILATIE IN DE WONINGEN	blz. 17
05. KLEUREN-SCHEMA BINNEN EN BUITEN	blz. 18
06. AFWERKSTAAT	blz. 19
07. POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN	blz. 19
08. HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWAPPARTEMENT	blz. 19
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 tegels, spuitwerk en dergelijke. De artist impression is een artistieke weergave van de te bouwen appartementen, waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Gegevens en bouwnummers:

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

Voorrang Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) bepalingen

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

Soort gebouw

Het te realiseren gebouw zal een woonbestemming hebben. In het gebouw zullen 4 appartementen gerealiseerd worden.

02. PEIL EN SITUERING

Peil

Als peil geldt de hoogte van de afgewerkte vloer van de begane grond. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten.

03. TECHNISCHE INFORMATIE OVER HET GEBOUW

Fundering

De fundering van het gebouw zal worden uitgevoerd in een gewapend betonnen funderingsvloer, welke rust op stalen buispalen. De aanlegdiepte, afmetingen en 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 aan de voorzijde van het gebouw zal worden uitgevoerd met straatklinkers.

Riolering en afvoerleidingen

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. De hemelwaterafvoer buiten het gebouw worden aan de voorzijde uitgevoerd in zink en aan de achterzijde in PVC, beide worden aangesloten op het openbaar netwerk. Voor de vuilwaterafvoer zal een afzonderlijk leidingsysteem in het pand worden aangebracht, welk buiten de straatgevel op het gemeenteriool wordt aangesloten. De appartementen ter plaatse van de begane grond zullen 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 verdiepingsvloeren
- de prefab balkons
- de platdakconstructie
- de stabilisatiewanden
- de fundering

Gevels

De gemetselde buitengevels zijn opgebouwd uit kalkzandstenen binnenspouwbladen of gewapend beton, spouwisolatie en een buitenspouwblad van schoon metselwerk uitgevoerd in baksteen. Ter hoogte van de bovenste etage is de gevel uitgevoerd als een kalkzandsteen binnenspouwblad aan de buitenzijde voorzien van een isolatiesysteem voorzien van stucwerk.

Technische omschrijving & algemene informatie

Dakbedekking

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

Dakterras en balkons

De balkons aan de achtergevel worden uitgevoerd met een betonnen balkonplaat. Het hekwerk van de balkons en de privacyschermen worden geheel uitgevoerd in diffuus veiligheidsglas met een aluminium spijlhekwerk. Het hekwerk van het dakterras wordt uitgevoerd in een aluminium spijlhekwerk.

Binnenwanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Deze 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 trappen in het centraal trappenhuis worden voorzien van stalenbomen, de traptreden en bordessen worden uitgevoerd in hardhout.

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 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 in woningen toelaatbaar gestelde geluidsniveau.

Franse balkons

De Franse balkons aan de voorgevels worden gerealiseerd in gelaagd veiligheidsglas.

Glasbewassing

Voor de glasbewassing van de buitenramen is geen gebouwgebonden glasbewassingsinstallatie noodzakelijk. Eventuele bewassing na de oplevering kan geschieden door het inhuren van een hoogwerker, zodat alle niet van binnenuit te reinigen ramen gereinigd kunnen worden.

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-puntssluiting voorzien van een cilinderslot. Voor de appartementen op de eerste en tweede verdieping is deze sleutel gelijksluitend met de hoofdtoegangsdeur van het appartementengebouw. De hoofdtoegangsdeuren worden elektrisch ontsloten en gekoppeld aan de video-intercom installatie.

Plafondafwerking

De plafonds van de algemene ruimten worden gestuct en gesaust. De plafonds in de appartementen worden sausklaar afgewerkt.

Wandafwerking

De wanden van het trappenhuis worden gestuct en gesaust opgeleverd. De wanden in de woningen worden gestuct.

Trappleuning balustrades

De in pandige trappleuning en balustrades 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 nutsruimte 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 de gemeenschappelijke ruimte wordt uitgevoerd in opbouwarmaturen. De in- en uitschakeling zal worden uitgevoerd door

Technische omschrijving & algemene informatie

middel van infrarood detectie. De verlichting wordt op de algemene meter aangesloten en ingebruikstellingkosten zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaren.

Intercom

Het tableau bij de hoofdtoegangsdeur van het gebouw wordt voorzien van een video-intercominstallatie met een bijbehorend bedieningspaneel in elke woning.

Postkasten

In de hoofdtoegangsdeuren van de begane grond worden brievenbussen aangebracht. Voor de appartementen op de eerste en tweede verdieping worden bij de hoofdtoegangsdeur afsluitbare postkasten opgehangen, één per appartement. De sleutels voor de postkasten 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 (R_c -waarde) van $2,5 \text{ m}^2 \text{ k/W}$.

Schilderwerk

De buitenkozijnen en ramen worden grijswit geschilderd en de hoofddeur ombergrijs. Voor de precieze kleuren verwijzen wij u naar pagina 18.

Hang- en sluitwerk

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

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

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

- scharnieren van verzinkt metaal
- ramen, uitgevoerd als draai-kiepramen met ventilatiestand
- meerpuntssluiting op de woningtoegangsdeuren
- veiligheidsbeslag
- inbraakwerend hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen, dat voldoet aan het 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 woningen worden multiplex stroken op de vensterbank aangebracht die de eigenaar naar keuze kan afwerken. In het trappenhuis worden bij de ramen vensterbanken van natuur/kunststeen aangebracht.

Binneninrichting en sanitair

Hiervoor is een stelpost opgenomen.

04. INSTALLATIES EN VENTILATIE IN DE WONINGEN

Loodgieterswerk

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop-/aaneemsom 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-/aaneemsom 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 slaapkamerthermostaat. Alle woningen worden voorzien van vloerverwarming.

Ventilatie

De appartementen worden opgeleverd met een luchtbehandelingssysteem waarvan de locaties van de diverse afzuigpunten afhankelijk van de indeling zullen worden bepaald in overleg met de koper. Er wordt een BUVA Vita Air systeem II gemonteerd. Dit is een systeem met alleen afzuigkanalen ten behoeve van de keuken, de badkamer en het toilet. De toevoeropeningen worden bestuurd door zelfregelende ventilatieroosters.

Technische omschrijving & algemene informatie

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 afzuigventielen. Het leidingstelsel zal in de betonvloeren worden meegestort. Ten behoeve van afzuiging van de kookopstelling in de keuken is het mogelijk een wasenkap met motor toe te passen.

Elektrische installatie

De aanlegkosten van de installatie zijn in de koop-/aaneensom 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.

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

05. KLEURENSCHEMA BINNEN EN BUITEN

In onderstaand schema worden de kleuren van de binnen- en buitenafwerking van de woningen aangegeven. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van welstandsadvies zijn nog mogelijk.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitengevel en dak		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Bruingrijs
Geveltrappenhuis en tweede etage	Stucwerk	Lichtgrijs
Voegen	Beamix	Donkergrijs
Buitenkozijnen	Hardhout (meranti)	Grijswit (S 0500-N)
Buitenramen en deuren	Hardhout (meranti)	Ombergrijs (RAL 7022)
Raamdorpels	Kunststeen composiet	Donkergrijs
Dak	Bitumen APP SBS	Zwart
Daktrim	Aluminium	Ombergrijs (RAL 7022)
Hemelwaterafvoer	PVC/zink	Grijs
Bomen en hekwerk entreetrap	Staal	Ombergrijs (RAL 7022)
Traptreden entreetrap	Beton	Donkergrijs
Balkons	Beton	Donkergrijs
Gevelafdekbanden	Beton	Donkergrijs
Franse balkons	Aluminium met veiligheidsglas	Ombergrijs (RAL 7022) / diffuus
Hekwerk dakterras	Aluminium	Grijswit (S 0500-N)
Balkonhekken	Aluminium met veiligheidsglas	Ombergrijs (RAL 7022) / diffuus
Privacyschermen	Veiligheidsglas	Diffuus
Algemene ruimten		
Vloeren entree begane grond	Tegels	Grijs
Entreedeuren	Massief multiplex	Ombergrijs (RAL 7022)
Binnenkozijnen en binnendeuren	Vlakke deuren, gecoat	Wit (RAL 9003)
Postkast en intercomsysteem	Gemoffield staal	Ombergrijs (RAL 7022) met RVS kleppen
Trappen en bordessen	Staal	Ombergrijs (RAL 7022)
Traphek en leuning	Hout	Neutraal
Wanden trappenhuis	Gestuct	Grijswit
Woningen		
Entreekozijn	Hardhout	Grijswit
Entreedeuren	Multiplex deur	Ombergrijs (RAL 7022)
Binnendeuren	Stompe deur	Wit (RAL 9003)
Gevelkozijnen (binnenzijde)	Hardhout	Wit (RAL 9003)
Vensterbanken	Watervast multiplex 18mm	Wit (RAL 9003)

Technische omschrijving & algemene informatie

06. AFWERKSTAAT

In onderstaande afwerkstaat is per vertrek aangegeven hoe deze afgewerkt zal worden.

Onderdeel	
Entree	
Vloer begane grond	Tegels
Vloer bordessen	Beton
Wand	Gestuct en gesaust
Plafond	Gestuct en gesaust
Stroomvoorziening	Elektra voor verlichting en wandcontactdozen
Communicatievoorziening	Video-intercominstallatie buiten
Traphekken en leuningen	Gemoffeld staal
Wanden trappenhuis	Gestrukt en gesaust
Trappen en trapbordessen	Hout & beton
CV-ruimte + meterkast	
Vloer	Cement
Achterwand	Fins underlayment
Wand	Fins underlayment
Plafond	Gestukadoord
Woningen	
Entreekozijn	Hardhout geschilderd
Entreedeur	Multiplex deur geschilderd
Binnendeuren	Vlakke deur gecoat, stompe uitvoering
Gevelkozijnen (binnenzijde)	Hardhout geschilderd
Vensterbanken	Watervast multiplex 18mm geschilderd
Buitenwerk	
Balkonvloer	Beton
Balkonhekwerk	Aluminium en veiligheidsglas
Privacyschermen	Veiligheidsglas
Hoofdtoegangsdeuren	Massief multiplex geschilderd
Kozijnen hoofdtoegangsdeuren	Hardhout geschilderd

07. POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

De woningen worden opgeleverd onder het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een keurmerk dat kan worden afgegeven voor woningen 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 woningen. Kopers welke een 'Certificaat Veilige Woning' voor hun woning willen, dienen deze zelf aan te vragen. De eventuele kosten voor dit certificaat komen voor rekening van de eigenaar.

08. HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWAPPARTEMENT

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

De koopsom van de woning 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 & 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

Technische omschrijving & algemene informatie

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 aanneemsom inbegrepen.

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 woning te kopen, wordt een koop-/aannemingsovereenkomst getekend en daarna eventueel een hypotheekaanvraag ingediend.
2. Zodra de transportakte en eventuele hypotheekakte getekend zijn, wordt het appartementsrecht aan u geleverd, waarna u eigenaar van de woning bent.
3. Tijdens de bouwperiode ontvangt u gefaseerd facturen in duplo van de bouwtermijnen. Hiervan stuurt u 1 exemplaar ter declaratie naar uw geldverstrekker. De declaratie zal dan worden voldaan vanuit uw bouwdepot.

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 na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst de koop- en de aanneemsom te betalen.

Eindafrekening bij de 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 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 wijzigingen aan te brengen in overleg met uw kopersbegeleider. Deze onderzoekt of uw wens realiseerbaar is. Het meer- en minderwerk vallen onder dezelfde garantievoorwaarden als het overige werk.

Technische omschrijving & algemene informatie

Beperkingen van 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. Hoewel 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 de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning 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. 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 koop-/aanneemsom 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 en het aanbrengen van wandafwerkingen, dit kan pas na de oplevering van uw woning.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning of appartement adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van oplevering 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 betaald te zijn. 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 of het depot van 5% aan de aannemer terug te betalen.

Oplevering van uw woning

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 de woning 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 woning. 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- en 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

De woning wordt bezemschoon opgeleverd en de beglazing wordt gezeemd opgeleverd.

Verzekeringen

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

Onderhoudstermijn

Na de oplevering treedt een onderhoudstermijn van drie maanden in werking. Tijdens deze periode krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen.

Technische omschrijving & algemene informatie

Ook 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 de 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 appartements-eigenaar 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, de 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 begrote 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 alleengebruik 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 privégedeelte) 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, de fundering, het dak en de hal.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een

bestaand woningencomplex, 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:

- de 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 privégedeelten 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

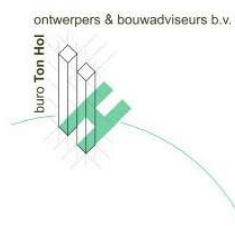
Algemeen

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 u daarvan een schriftelijke bevestiging heeft gekregen 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.



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



Ontwerp:

Buro Ton Hol
Ontwerpers & Bouwadviseurs BV
Beurtschip 2
1625 BW Hoorn
(T) 0229 23 45 39
(E) info@burotonhol.nl
(W) www.burotonhol.nl



Notaris:

Klein Binnenkade
Prinses Irenestraat 43
1070 AL Amsterdam
(T) 020 540 70 70
(E) receptie@kleinbinnenkade.nl
(W) www.kleinbinnenkade.nl



Rabobank

Rabobank Amsterdam
Postbus 94374
1090 GJ Amsterdam
(T) 020 777 70 70
(E) huis&hypotheekadvies@amsterdam.rabobank.nl
(W) www.rabobank.nl

www.carbon-amsterdam.nl



Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert
www.omb.nl

Ontwikkelaar & Hoofdaannemer
Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert BV
Nijenburg 75B | 1081 GE Amsterdam
(T) 020 442 26 76 | (F) 020 644 40 79
(E) projecten@omb.nl | (W) www.omb.nl