

HK 145

5 exclusieve appartementen

Kopersinformatie

Bouwnummer 1 t/m 5

INHOUD

INLEIDING	3
Procedure bij de aankoop en de juridisch levering van uw woning	3
KOPERSINFORMATIE	4
Ontwikkeling, ontwerp en uitvoering	4
Makelaar.....	4
Verkoopprijsinformatie	4
Erfpacht	5
Verzekering.....	5
Vereniging van Eigenaars (VvE)	5
Terreininrichting en erfdienstbaarheden	6
Parkeervoorziening	6
Bedrijfsruimte.....	7
Uw huidige woning.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Oplevering	7

INLEIDING

Deze kopersinformatie bevat de belangrijkste informatie over de woning, het project en het aankoopproces. Het document is bedoeld als praktische leidraad tijdens de voorbereiding op de aankoop en levering van de woning.

Procedure bij de aankoop en de juridisch levering van de woning

Om inzicht te geven in het aankoopproces van een nieuwbouwwoning, is de procedure hieronder stapsgewijs beschreven:

1. Oriënterend gesprek makelaar

Tijdens een afspraak met de makelaar wordt informatie verstrekt over de woning, de verkoopprijs en de bijbehorende verkoopvoorwaarden.

2. Hypotheekgesprek

Met een hypotheekadviseur wordt de financiële haalbaarheid van de aankoop besproken en wordt inzicht verkregen in de financieringsmogelijkheden.

3. Opstellen koop-/aannemingsovereenkomst

Wanneer wordt besloten tot aankoop van de woning, worden de afspraken vastgelegd in een koop-/aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende contractstukken, zoals verkooptekeningen, technische omschrijvingen en overige relevante documentatie. De benodigde contractinformatie wordt verstrekt door de makelaar.

4. Ondertekening koop-/aannemingsovereenkomst

De koop komt tot stand door ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door koper en verkoper. Na digitale ondertekening ontvangen beide partijen een afschrift van de overeenkomst. Tevens ontvangt de projectnotaris een afschrift ten behoeve van het opstellen van de akte van levering.

5. Oplevering en juridische levering van uw woning

Binnen de in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen termijn plant de projectnotaris een afspraak voor het passeren van de akte van levering en, indien van toepassing, de hypotheekakte.

De juridische levering vindt plaats nadat de woning gereed is voor oplevering. Voorafgaand aan de juridische levering ontvangt de koper een uitnodiging voor de oplevering van de woning. Tijdens deze oplevering wordt de woning geïnspecteerd en wordt de staat van de woning vastgesteld. Eventueel geconstateerde gebreken worden vastgelegd en, voor zover van toepassing, door de ondernemer hersteld conform de geldende garantieregeling.

De woning wordt bij juridische levering aanvaard in de op dat moment zichtbare staat, waaronder eventuele nog niet herstelde opleverpunten, onverminderd de rechten die voortvloeien uit de van toepassing zijnde garantievoorzieningen.

Na het passeren van de akte van levering wordt de koper juridisch eigenaar van de woning.

KOPERSINFORMATIE

Ontwikkeling, ontwerp en uitvoering

HK145 is een ontwikkeling van Hoogte Kadijk Projectontwikkeling B.V. De realisatie van de appartementen is in handen van Huib Bakker Bouw B.V. Zowel de projectontwikkelaar als de aannemer maken onderdeel uit van de HBB Groep.

De vijf exclusieve appartementen zijn ontworpen door Prast&Hooft.

HK145 vormt onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hoogte Kadijk. Binnen hetzelfde project worden tevens 88 studio's gerealiseerd onder de naam Het Werfgebouw. Deze ontwikkeling is afkomstig van BLVG Ontwikkeling, in opdracht van Hubstudios, en wordt eveneens gebouwd door Huib Bakker Bouw B.V.

Makelaar

Brockhoff Makelaars verzorgt de verkoop van de woningen in HK145. De makelaar informeert belangstellenden over de woningen, de koop-/aannemingsovereenkomst en de mogelijkheden voor financiering.

Gedurende het aankoopproces en ook na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst kunnen vragen ontstaan over de woning of het project. Brockhoff Makelaars fungeert daarbij als aanspreekpunt en ondersteunt kopers graag met aanvullende informatie en begeleiding.

Verkooprijksinformatie

De in de prijslijst genoemde prijzen zijn vrij op naam (V.O.N.) (op basis van jaarlijkse canon betaling van het erfpacht gemeente Amsterdam). Dit wil zeggen, dat in deze prijzen zijn opgenomen de kosten van:

- de bouwkosten en de bijbehorende installaties;
- afwerking conform de technische omschrijving;
- eventuele loon- en materiaalkostenstijging tijdens de bouw;
- de verzekering tijdens de bouw;
- de honoraria van de architect, de constructeur, installatie- en overige adviseurs;
- de kosten voor de verkopende makelaar;
- de kosten voor de notaris ten behoeve van de leveringsakte;
- de Btw, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige Btw-tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend;
- de aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- de kosten voor een energielabel (deze wordt bij oplevering verstrekt).

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs:

- de kosten voor betaling van het erfpacht aan de gemeente Amsterdam (de jaarlijkse canon);
- de eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- eventuele rente over de aankoop/aanneemsom zoals opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst;
- eventuele rente over de vervallen termijnen vanaf moment start bouw zoals opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de kosten voor sanitair en keuken
- de notaris- en kadasterkosten voor de hypotheek;
- de maandelijkse kosten (en de eenmalige opstartkosten) voor de Vereniging van Eigenaars;
- de entree-/abonnement-/leveringskosten telefoon en kabel;
- de entree-/abonnement-/leveringskosten water en elektra;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie;
- wettelijke wijzigingen in het Btw-tarief (deze zullen worden verrekend);
- de eventueel door de gemeente op te leggen zakelijke lasten.

Erfpacht

De woningen worden uitgegeven op basis van een voortdurend recht van erfpacht van de gemeente Amsterdam onder de Algemene Bepalingen 2000 (AB 2000). Hiervoor is een jaarlijks te betalen canon verschuldigd, die door de gemeente Amsterdam jaarlijks wordt geïndexeerd. Het huidige erfpachttijdvak loopt van 1 november 1986 tot en met 31 oktober 2036.

Een voortdurend recht van erfpacht houdt in dat de gemeente eigenaar blijft van de grond en de eigenaar van de woning het recht heeft om deze grond te gebruiken tegen betaling van een jaarlijkse canon. Aan het einde van het lopende tijdvak stelt de gemeente Amsterdam de erfpachtvoorwaarden en de daarbij behorende canon opnieuw vast.

Na de juridische levering van de woning bestaat de mogelijkheid om een overstap naar de Algemene Bepalingen 2016 (AB 2016) aan te vragen en/of de erfpacht af te kopen. Een dergelijk verzoek dient door de koper zelf bij de gemeente Amsterdam te worden ingediend.

Verzekering

Vanaf het moment van oplevering is het raadzaam een inboedelverzekering af te sluiten. Dit biedt dekking voor de inboedel en eventuele werkzaamheden die na oplevering in de woning worden uitgevoerd.

Het afsluiten van een opstalverzekering is niet noodzakelijk. Deze verzekering wordt collectief geregeld via de Vereniging van Eigenaars (VvE) en maakt onderdeel uit van het beheer van het gebouw.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Het dagelijks gebruik van de centrale voorzieningen in een appartementengebouw brengt kosten met zich mee, zoals het energiegebruik in de algemene ruimten, schoonmaak en onderhoud. Daarnaast

worden kosten gemaakt voor de opstalverzekering van het appartementengebouw en reservering voor toekomstig groot onderhoud. Deze kosten zijn voor gezamenlijke rekening.

De notaris, die belast is met de juridische overdracht, maakt de splitsingsakten van de appartementsrechten op en richt daarmee de VvE op. In de splitsingsakten staan alle appartementen uit het gebouw vermeld en bijbehorende berging(en), maar ook de algemene ruimten en de bedrijfsruimte. Om alle appartementen juridisch aan de kopers over te kunnen dragen, zullen er evenzoveel zogenaamde 'appartementsrechten' worden gevestigd.

De VvE regelt zaken die met het dagelijks gebruik te maken hebben. De besluitvorming berust bij de algemene ledenvergadering (ALV) van eigenaars. Het aantal stemmen per appartementsrecht is 1. Het aandeel van ieder appartementsrecht in de VvE wordt bepaald op basis van de weging van het betreffende appartement, afgeleid van de woningoppervlakte.

De VvE maakt tevens een begroting van de hoogte van de periodiek in rekening te brengen voorschotbedragen, waaruit de gezamenlijke kosten worden voldaan; de zogenaamde verenigingsbijdragen. Deze raming zal door de VvE jaarlijks opnieuw worden vastgesteld.

Terreininrichting en erfdienstbaarheden

Het terrein, de passage ten oosten grenzend aan HK145, maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke ruimte van het gebouw HK145 en behoort toe aan alle eigenaren gezamenlijk. De eigenaren van de appartementen en de bedrijfsruimte dienen het terrein gezamenlijk te beheren en te onderhouden. De terreininrichting zal worden voorzien van bestrating, plantvakken en gevelbeplanting, postkasten ten behoeve van de bewoners HK145 als ook postkasten voor de bewoners van Het Werfgebouw.

In de ondergrond zijn diverse voorzieningen van algemeen nut zoals kabels, leidingen en rioleringen, waarop het gebouw HK145 als ook het achtergelegen Werfgebouw zijn aangesloten, opgenomen.

Op het terrein zijn de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

- ten laste van het terrein en ten behoeve van het achtergelegen terrein 'het Werfgebouw' het recht van overpad om te komen en gaan naar de openbare weg al dan niet met motorvoertuigen en bouwverkeer;
- ten laste van het terrein en ten behoeve van het achtergelegen terrein 'het Werfgebouw' het hebben en houden van nutsvoorzieningen, kabels, leidingen en riolering. En in geval van onderhoud aan voormelde nutsvoorzieningen, kabels, leidingen en rioleringen dulden dat onderhoud kan worden gepleegd;
- ten laste van het terrein en ten behoeve van het achtergelegen terrein 'het Werfgebouw' het hebben en houden van een fietsenstalling;
- ten laste van het terrein en ten behoeve van het achtergelegen terrein 'het Werfgebouw' het recht van overpad om te voet te komen en te gaan naar de ligplaatsen in het water van de Nieuwe Vaart (met name bedoelt voor bezoekers bedrijfsruimte botenloods);

Het ontwerp van de terreininrichting is ten tijde van de verkoop van gebouw HK145 nog in ontwikkeling en kan nog wijzigen.

Parkeervoorziening

Er worden geen parkeervoorzieningen voor auto's gerealiseerd in project HK145. Tevens worden er geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied.

Conform het beleid van de Gemeente Amsterdam is het voor de bewoners niet mogelijk om een bewonersvergunning voor parkeren in de openbare ruimte aan te vragen.

Voor de bewoners en gebruikers van gebouw HK145 wordt de mogelijkheid geboden om één van de vier parkeerplaatsen onder het achtergelegen Werfgebouw te huren. Voor de huur van een parkeerplaats kan er een huurovereenkomst worden gesloten met BLVG Ontwikkeling.

Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte op de begane grond aan de achterzijde van HK145 maakt onderdeel uit van een kleinschalige werf en jachthaven, vergelijkbaar met de naastgelegen werf 't Kromhout. De eigenaar en de gebruiker is Bootservice Amsterdam.

De activiteiten bestaan uit onderhoud, service, reparatie en technische werkzaamheden aan vaartuigen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van werkzaamheden zoals slijpen, lassen en overige bij werfactiviteiten behorende werkzaamheden. De werkplaatsfunctie is ondersteunend aan de achterliggende jachthaven.

Werkzaamheden in de werkplaats vinden plaats op werkdagen en op zaterdag tussen 08:00 en 18:00 uur. Zoals gebruikelijk bij een jachthaven is toegang tot de steigers en ligplaatsen 24 uur per dag mogelijk voor eigenaren en gebruikers van de boten. Door het karakter van een werf en jachthaven is sprake van een levendige omgeving met bijbehorende reuring en bedrijvigheid. Het betreft nadrukkelijk geen stille woonomgeving, maar een locatie waar wonen en bedrijvigheid naast elkaar bestaan, passend binnen het historische karakter van de Hoogte Kadijk en de omliggende werven.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose afgegeven. De bouwondernemer zal daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop uw woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Voor de oplevering vindt de aansluiting van water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. U dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, data en/of telefoon af te sluiten.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Bij de oplevering wordt de hele woning bezemschoon opgeleverd. Glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd.