

ZO WERKT BLOOM

ALGEMENE INFORMATIE



Buzzing Bos en Lommer

INHOUD

BLOOM	3
Locatie en ligging	3
Casco dubbele benedenwoningen	4
Hoogwaardig gerenoveerde appartementen	5
Koopovereenkomst, Financiering en VvE	5
Verkoopprocedure	7
Meer informatie	9

Ymere, 11 april 2018

Hoewel deze informatie met de meest grote zorgvuldigheid is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

www.woneninbloom.nl

Ymere



BLOOM

BLOOM is een gebouw uit de jaren '30 en bestaat in totaal uit 283 appartementen en 9 bedrijfsruimten. Ongeveer 113 woningen worden gerenoveerd en zijn beschikbaar voor sociale huur. Ymere verkoopt in BLOOM woningen, zodat er met dit geld op andere plekken weer extra geïnvesteerd kan worden. Circa 152 woningen komen beschikbaar voor koop. De koopwoningen kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke fietsenstalling. De ingang van de fietsenstalling is op de hoek De Rijkgracht / Jan den Haenstraat.

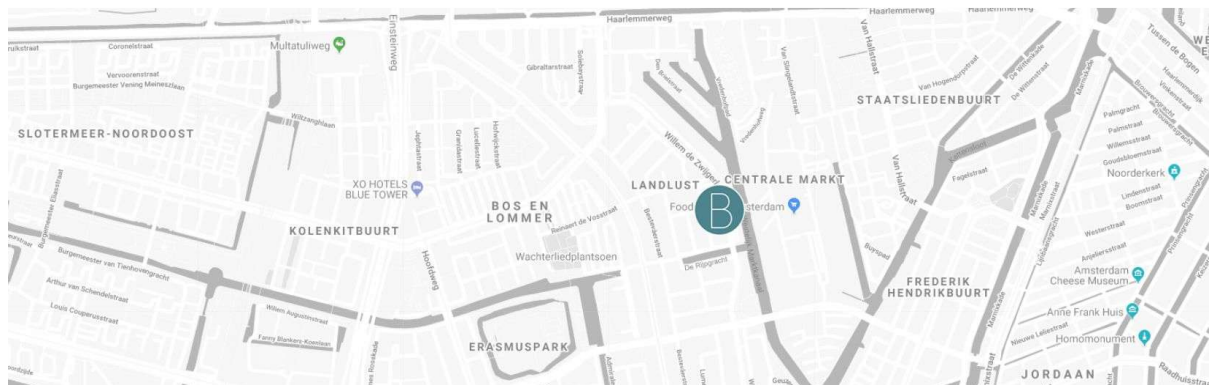
De dubbele benedenwoningen worden volledig casco opgeleverd. Dit betekent dat de kopers in deze woningen alle vrijheid hebben om zelf de woning in te delen en af te bouwen. De koper moet wel rekening houden met de aanwezige wanden in de woning. Deze behoren tot de constructie en mogen niet verwijderd of doorbroken worden.

De woningen op de verdiepingen worden zo goed als afgebouwd. De kopers moeten alleen nog zelf een keuken plaatsen, de wanden afwerken en een vloer leggen. De kopers van de woningen in de kap moeten de plafonds van de kapverdieping nog afwerken.

De informatie in dit boekje gaat over de koopwoningen.

LOCATIE EN LIGGING VAN BLOOM

BLOOM ligt in de buurt Landlust in Bos en Lommer. Landlust is een rustige, ruim opgezette wijk. De naam Landlust komt van een voormalige boerderij aan de Haarlemmerweg. Landlust werd gebouwd in de late jaren dertig van de vorige eeuw.



BLOOM ligt opvallend dicht bij de stad. Binnen 5 minuten fietsen zit je in het Westerpark en op het Hugo de Grootplein. Voor heel veel zaken hoef je de buurt niet eens uit: de Bos en Lommerweg is een serieuze winkelstraat met niet alleen een AH of een Dirk maar ook een hele goede viszaak en zelfs één van de beste boekhandels van Nederland: de Nieuwe Boekerij. Op het Bos en Lommerplein kun je bovendien bijna dagelijks naar de markt. Vergeet ook niet eens naar de Jan van Galenstraat te fietsen. Daar vind je vele winkels en horeca.



Leuke eet- en koffie tentjes, ambachtelijke speciaalzaken en winkeltjes schieten als paddenstoelen uit de grond. Ook vind je in de buurt tal van buurtwinkels en toko's. Juist die diversiteit maakt de wijk zo aantrekkelijk om te wonen en/of te werken.

Casco dubbele benedenwoning

De dubbele benedenwoningen worden casco opgeleverd. De buitenkant wordt opgeknapt. Aan de binnenkant wordt niets gedaan. Dit betekent voor de koper alle vrijheid. Je kunt zelf de indeling en de afwerking bepalen. Bij de start ben je ervan verzekerd dat de basis, het casco, goed is. Je bepaalt zelf waar de keuken komt, waar de woonkamer komt en hoeveel slaapkamers je maakt. Je moet wel rekening houden met de aanwezige wanden in de woning. Deze behoren tot de constructie en mogen niet verwijderd of doorbroken worden.

Inspectie tijdens de afbouw van de casco woningen

De woningen van BLOOM waren voorheen sociale huurwoningen. Om deze woningen te mogen verkopen, moeten ze juridisch gesplitst zijn. Hiervoor is een splitsingsvergunning nodig die het stadsdeel verleent. Een voorwaarde in deze vergunning is dat het casco en de woningen binnen een bepaalde tijd aan een vastgestelde technische kwaliteit moeten voldoen. Zo moeten onder andere de fundering en het casco van het gebouw goed zijn en moet de woning bewoonbaar zijn volgens de gestelde eisen.

Voor wat betreft de afbouw van de casco woningen gelden er dus wettelijke voorschriften (Bouwbesluit en Bouwverordening) waaraan je moet voldoen voordat je de woning mag bewonen. Hierdoor ben je verplicht om een aantal zaken in de afbouw mee te nemen. Wij hebben een 'Checklist Afbouw' opgesteld. Hiermee kun je controleren of je voldoet aan de gestelde eisen. Een aantal punten van de Checklist Afbouw zijn erg belangrijk en worden daarom tijdens de bouw door de kopersbegeleider gecontroleerd. Als de kopersbegeleider een punt heeft goedgekeurd dan mag je verder met de volgende fase. Je bent verplicht om hier aan mee te werken.

Wanneer de notariële levering van de woning heeft plaatsgevonden dan kun je bij onze kopersbegeleider terecht voor meer informatie over het afbouwtraject. De woning moet binnen 12 maanden na levering afgebouwd en bewoond zijn. Wanneer de woning gereed is, meld je dit bij kopersbegeleider en de Vereniging van Eigenaren.

Voor verdere informatie over de werkzaamheden die de aannemer verricht heeft, verwijzen wij je naar de "Technische omschrijving casco dubbele benedenwoningen".



Hoogwaardig gerenoveerde appartementen

Er zijn verschillende typen appartementen te koop. De meest voorkomende typen zijn gelegen aan Jan den Haenstraat en Willem de Zwijgerlaan:

Type 2 – Charmant 2 kamer appartement

Deze woningen ligt op de 4e verdieping, in de kap met de balken in het zicht. De entree van de woning ligt op de 3e verdieping. De woningen zijn circa 51 m² GBO en hebben een mooi terras.

Type 4 – Praktisch 2 kamer appartement

Deze woningen liggen op de 2e en 3e verdieping. De woningen zijn praktisch ingedeeld en hebben ongeveer 52 m² vloeroppervlak. Vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

Type 4 – Comfortabel 3 kamer appartement

Deze woningen liggen op de 2e en 3e verdieping. De woningen zijn praktisch ingedeeld en hebben een 2e slaapkamer of studeerruimte. Vanuit de slaapkamer is het balkon bereikbaar. De woningen zijn circa 52 m² GBO.

Type 15 – Riante 4 kamer dubbele bovenwoning

Deze woningen liggen op de 3e en 4e verdieping. De entrees van de woningen liggen op de 2e verdieping. Op de 3e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en de badkamer. In de kap (met balken in het zicht), op de 4e verdieping, vind je de speelse woonkamer met keuken. Het terras ligt aan de woonkamer aan de rustige achterzijde. De woningen zijn circa 112 m² GBO.

NB: de woningen (type 15) gelegen aan de Jan den Haenstraat hebben ook nog een balkon op de 3e verdieping.

Voor verdere informatie over de werkzaamheden die de aannemer verricht heeft in de woningen, verwijzen wij je naar de "Technische omschrijving gerenoveerde bovenwoningen".

KOOPOVEREENKOMST, FINANCIERING EN VVE

Koopovereenkomst

Voor de koop van een woning in BLOOM sluit je een koopovereenkomst. Deze overeenkomst betreft het appartementsrecht, inclusief de afkoop van 50 jaar erfpacht. De precieze inhoud van de koopakte en de voorwaarden worden in het verkoopgesprek bij de makelaar toegelicht en besproken.

Na toewijzing wordt zo snel mogelijk een afspraak gemaakt voor het tekenen van de koopovereenkomst. Een concept van de koopovereenkomst ontvang je voor de tekenafpraak. Aan de overeenkomst kunnen



pas rechten worden ontleend, zodra deze is voorzien van handtekening door beider partijen. Voordat je de koopovereenkomst tekent krijg je de gelegenheid de toegewezen woning (nog een keer) te zien.

Het kan soms gebeuren dat de kandidaat zich na toewijzing bedenkt en afziet van de koop. In dat geval benadert de makelaar de eerstvolgende gegadigde voor een verkoopgesprek.

Verkoopprijzen

Voor een volledig overzicht van de vraagprijzen en oppervlaktes per woning verwijzen we je naar de prijslijst en naar de website www.woneninbloom.nl.

Met GBO wordt de gebruiksoppervlakte aangeduid. Dit houdt globaal in de binnenmaat van de woning van muur tot muur exclusief de dragende binnenwanden en de oppervlakte van de buitenruimte.

In de verkoopprijs is opgenomen:

- Het appartement inclusief de (casco) renovatie;
- 50 jaar afgekochte erfpacht;
- Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- Honoraria van architect en overige adviseurs;
- Legeskosten;
- Omzetbelasting (21% BTW);
- Courtage verkopende makelaar.

Kosten Koper (k.k.)

De koopsom van de woning is 'kosten koper' (k.k.). Dit wil zeggen dat o.a. de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, voor de koper zijn

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de koop- en leveringsakte;
- Kadastrale kosten verbonden aan de overdracht;
- Financieringskosten;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Kadastrale kosten verbonden aan de hypotheekakte;
- Aansluitkosten voor telefoon en kabeltelevisie
- Taxatiekosten;
- Overige kosten verbonden aan de financiering;
- Eventueel aanwezige makelaar adviserend voor de aankoop.

Erfpacht

De erfpachtrechten van de appartementsrechten in BLOOM zijn voor 50 jaar afgekocht. Het afgekochte bedrag is opgenomen in de koopsom. Het tijdvak van de erfpacht loopt van 1 mei 2017 tot en met 30 april 2067.



Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het gebouw wordt door middel van een akte van splitsing en op basis van splitsingstekeningen door de notaris verdeeld in appartementsrechten. Een appartementsrecht is een aandeel in het gebouw dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw, namelijk uw privégedeelte. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan alle eigenaren gezamenlijk. Daarnaast heeft iedere appartementseigenaar het gebruiksrecht van de gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld (bijvoorbeeld: het trappenhuis en de gemeenschappelijke fietsenberging). Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaren opgericht. Iedere appartementseigenaar wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging. Het bestuur wordt door de gezamenlijke eigenaren benoemd. In het reglement van de vereniging, worden zaken geregeld m.b.t. het gebruik, het beheer, en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De appartement eigenaren betalen maandelijks een bijdrage te weten een eigenaarsbijdrage (de servicekosten). Deze bijdrage bestaat onder meer uit kosten voor onderhoud en instandhouding van het gebouw, de daarbij horende installaties en de opstalverzekering. Jaarlijks wordt de maandelijks bijdrage opnieuw vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren. Het reglement eist dat de vereniging eenmaal per jaar een ledenvergadering belegd.

In de splitsingsakte wordt de administrateur (Ymere VvE Beheer) voor een bepaalde tijd aangewezen voor de Vereniging van Eigenaren. De administrateur zorgt onder andere voor het opstellen van de jaarstukken: de balans, de exploitatieberekening en zal ook voor een bankrekening en opstalverzekering zorgen.

VERKOOPPROCEDURE

Kijkdagen

Op de kijkdagen kun je een goede indruk krijgen van de verschillende typen woningen, de ligging en het afwerkingsniveau. Op de kijkdagen zijn er begeleiders en makelaars aanwezig om je zoveel mogelijk antwoord te geven op je vragen over de verkoopprocedure, technische zaken, financiering etc. Tijdens de kijkdagen ontvang je verkoopinformatie.

Biedingsformulier

Bij de verkoopstukken ontvang je een biedingsformulier. Op dit formulier kun je een bieding doen op één of meerdere woningen waar jouw interesse naar uitgaat. Er kan maximaal één woning toegewezen worden. Met het indienen van dit formulier geef je te kennen serieus geïnteresseerd te zijn in het kopen van de woning. Het ingevulde formulier kun je mailen naar één van de verkopende makelaars:

makelaardij@scholten.nl

óf

info@hallie-vanklooster.nl

Je ontvangt van de inzending een ontvangstbevestiging.



De inhoud van het biedingsformulier vormt de basis van de eventueel te sluiten koopovereenkomst. Over de inhoud van de bieding en de onderliggende condities worden nadien geen verdere onderhandelingen gevoerd.

Eigen bewoning en anti-speculatiebeding

De woning kan alleen aangekocht worden door een natuurlijk persoon voor eigen bewoning of voor meerderjarige kinderen of ouders. Dit betekent dat de woning niet voor commerciële doeleinden of als tweede woning gekocht mag worden. Bij toewijzing van de woningen wordt hierop gecontroleerd.

Voor alle woningen geldt een anti-speculatiebeding van 2 jaar. Dit houdt in dat koper de woning niet binnen 2 jaar vanaf notariële levering mag verkopen.

Financiële toets

Belangrijk voor de toewijzing van de woningen aan de kopers, is de slagingskans dat je ook daadwerkelijk de woning kunt betalen c.q. financieren. Bij voorkeur zien wij dan ook graag dat de biedingsformulieren vergezeld zijn met bewijzen van financiële gegoedheid. Hieronder kan worden verstaan: berekening erkend hypotheekadviseur, accountantsverklaring, inkomsten ib-aangifte of dergelijks. Het is dus belangrijk dat je kunt aangeven dat je inkomen (eventueel in combinatie met eigen vermogen) toereikend is om aankoop en eventuele afbouw tot een succes te brengen.

Voor de casco woningen geldt dat de kopers niet alleen de aankoopsom moeten kunnen financieren, maar ook de afbouw. Voor de financiering hebben de kopers van een casco dubbele benedenwoning een afbouwplan met een financiële onderbouwing nodig. Het afbouwplan geeft je inzicht in de kosten van de verbouwing. Het is mogelijk – en aan te bevelen – het bouwdepot mee te financieren. Hierbij kan een hypotheekadviseur je nader adviseren. Heb je geen hypotheekadviseur op het oog: de makelaars willen je graag nader adviseren over betrouwbare en deskundige partijen.

Gunning / toewijzing

Na het sluiten van de inschrijvingsdatum inventariseren de makelaars en verkoper de biedingsformulieren. Binnen vijf werkdagen krijg je bericht over de toewijzing van de woning. Indien een woning aan je wordt toegewezen dan wordt je door de makelaar uitgenodigd voor een verkoopgesprek. Tijdens dit gesprek onderteken je de koopakte. Voorafgaand aan het gesprek heb je alle informatie over de woning ontvangen. Koper heeft ook eigen onderzoeksplicht.

De verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaft van redenen niet te gunnen of aan een ander dan de hoogste inschrijver dan wel de inschrijving steeds en zonder opgaaft van redenen af te gelasten, dit alles uitsluitend ter beoordeling van verkoper.

Levering

Na de ondertekening van de koopovereenkomst heb je een periode van maximaal 8 weken om de financiering te regelen. De koopakte zal worden opgemaakt door de verkopende makelaar. De koopakte zal overeenkomstig het in Amsterdam bij notarissen gebruikelijke model zijn. De akte van levering zal plaatsvinden bij notariskantoor Spier & Hazenberg te Amsterdam. Levering vindt plaats tegen kosten koper.



Betaling waarborgsom

De koopsom en het overige verschuldigde dient bij levering te worden voldaan. Uiterlijk 5 weken na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper een waarborgsom van 10% van de koopprijs bij de notaris te storten dan wel een bankgarantie tot een zodanig bedrag gesteld te hebben.

MEER INFORMATIE

Website

Op de website van BLOOM kun je alle informatie vinden over beschikbare woningen, plattegronden, verkoopprijzen etc. www.woneninbloom.nl

Overige documentatie

Naast deze verkoopinformatie zijn de volgende relevante documenten over dit project beschikbaar:

- Technische omschrijving voor casco dubbele benedenwoningen
- Technische omschrijving voor gerenoveerde bovenwoningen
- Woningplattegronden
- Checklist Afbouw voor de casco dubbele benedenwoningen
- (Concept) Splitsingsakte
- (Concept) Servicekosten begroting VvE

Deze stukken zijn ook op de website www.woneninbloom.nl te vinden en op te vragen bij de makelaars. Eventuele bouwtekeningen heeft Ymere niet in bezit. Deze kun je bij de Gemeente opvragen.

Verkopende makelaars

De verkopende makelaars zijn:

Hallie & Van Klooster Makelaardij
Frederik Hendrikstraat 84, 1052 HX Amsterdam
Telefoon: 020 681 6716
info@hallie-vanklooster.nl

en

Scholten Makelaars
Willem de Zwijgerlaan 119-121, 1056 JK Amsterdam
Telefoon: 020 689 0505
makelaardij@scholten.nl



Disclaimer

De woningplattegronden, afbeeldingen en sfeerbeelden zoals opgenomen, op de website en andere verkoopdocumentatie, zijn bedoeld om een indruk te geven van de situatie en woning, maar zijn geen contractstukken. De maatvoeringen in de plattegronden kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Definitieve maten zijn op te nemen in de specifieke woning. Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk.

