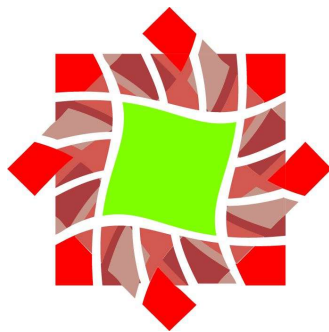


# ZO WERKT TUGELA

ALGEMENE INFORMATIE



# INHOUD

<b>Tugela</b>	<b>3</b>
<b>Locatie en ligging</b>	<b>3</b>
<b>Casco gerenoveerde woningen</b>	<b>4</b>
<b>Casco woningen</b>	<b>4</b>
<b>Koopovereenkomst, Financiering en VvE</b>	<b>5</b>
<b>Verkoopprocedure</b>	<b>7</b>
<b>Meer informatie</b>	<b>9</b>

Ymere, 14 juli 2018

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

[www.tugela.nl](http://www.tugela.nl)

**Ymere**



# Tugela

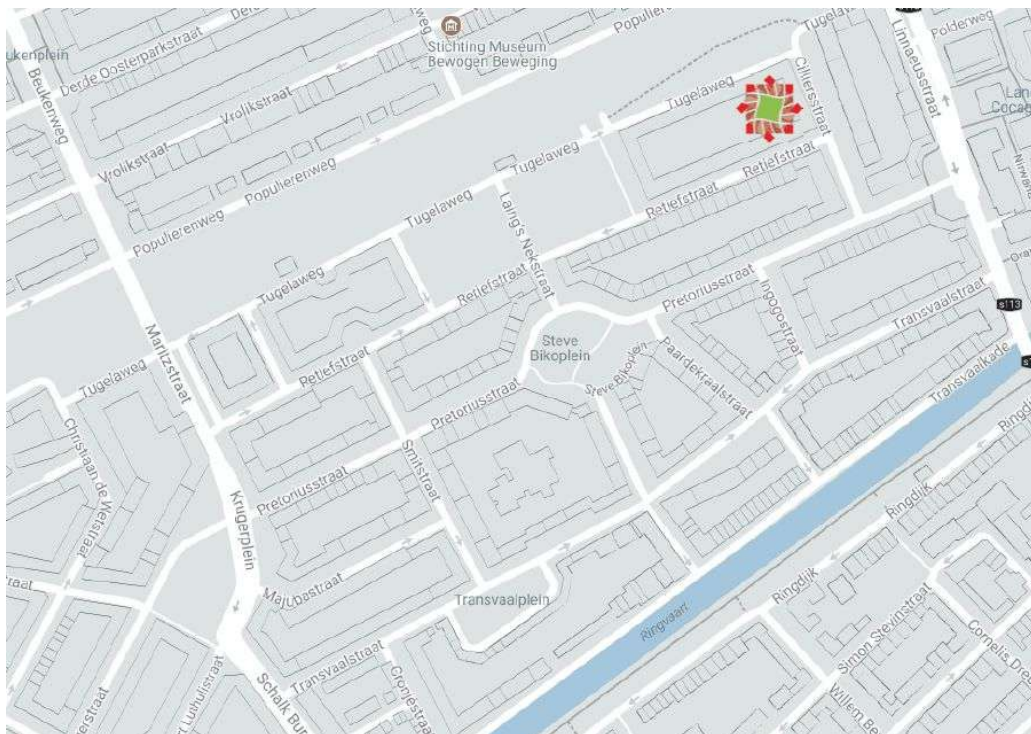
Tugela is een stijlvol gebouw uit circa 1917 en bestaat in totaal uit circa 170 appartementen. Ongeveer 83 woningen worden gerenoveerd en zijn beschikbaar voor sociale huur. Ymere verkoopt in Tugela woningen, zodat er met dit geld op andere plekken weer extra geïnvesteerd kan worden in sociale woningbouw. Circa 88 woningen komen beschikbaar voor koop. De koopwoningen kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke binnentuin. De gemeenschappelijke binnentuin is bereikbaar via de trappenhuizen en de gemeenschappelijke poort aan de Cilliersstraat. Iedere woning heeft een externe berging.

De woningen op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping worden casco gerenoveerd opgeleverd. Dit betekent dat de basis op orde is gebracht. De kopers moeten alleen nog zelf badkamer en toilet tegelen en voorzien van sanitair, een keuken plaatsen, de wanden afwerken, een zwevende dekvloer leggen en daarop vloerbedekking naar wens leggen. Groot voordeel is dat je nog je eigen draai aan de woning kunt geven!

De woningen op de 4<sup>e</sup> verdieping in de kap worden volledig casco opgeleverd, maar wel geheel geïsoleerd. Dit betekent dat de kopers in deze woningen alle vrijheid hebben om zelf de woning in te delen en af te bouwen. Hierbij moet je wel rekening gehouden worden met de eisen van bouwbesluit.

De informatie in dit boekje gaat over de koopwoningen.

## LOCATIE EN LIGGING VAN TUGELA



Tugela ligt in een rustige en groene buurt op een centrale plek in de stad. Het is dicht bij het Krugerplein en het Beukenplein, twee ideale ontmoetingsplekken, met leuke cafés en restaurantjes. Je woont hier dus rustig, maar tegelijk heb je alles wat de stad te bieden heeft binnen handbereik. Zo zijn er allerlei leuke eettentjes als Mama Dough aan het Beukenplein, Eddy Spaghetti aan het Krugerplein en, iets verderop, Fondue Oost in de Javastraat. De winkels van de Linnaeusstraat en Oostpoort zijn op loopafstand. Prima voor je dagelijkse boodschappen. In de zomer kan je lekker zwemmen in het Flevoparkbad of chillen in het Oosterpark. En voor Centraal Station of het centrum van de stad hoef je maar een kwartiertje te fietsen. Altijd gezellig voor een avondje film of schouwburg.

Er zijn verschillende typen appartementen te koop. In fase 1 hebben we de volgende typen woningen in verkoop.

## Casco gerenoveerde woningen

### **Benedenwoningen**

Ben je op zoek naar een benedenwoning met tuin, dan heb je de keuze uit 2-of 3-kamer appartementen met een woonoppervlakte tussen de circa 56 en 65 m<sup>2</sup>. De diepe tuinen van deze woningen zijn gelegen op het zonnige zuiden, zie je jezelf al zitten?

### **Bovenwoningen op 1e, 2e en 3e verdieping**

Wil je liever een bovenwoning met een fijn balkon, dan is er keuze uit 3- of 4-kamer appartementen op de eerste, tweede en derde etage. De woonoppervlaktes variëren van circa 60 tot 68 m<sup>2</sup>. Deze woningen kennen een zeer courante indeling.

In de "Technische omschrijving casco gerenoveerde woningen begane grond tot en met derde verdieping" vind je verdere informatie over de werkzaamheden die de aannemer verricht heeft in deze woningen.

## Casco woningen

### **Casco woningen op de 4<sup>e</sup> verdieping in de kap**

Deze casco woningen liggen op de 4e verdieping, in de fantastisch hoge kap met de spanten in het zicht. De woningen zijn circa 52-57 m<sup>2</sup> GBO. De woningen in de kap hebben in fase 1 geen buitenruimte. De woningen verschillen onderling van elkaar. Zo kan het zijn dat er nog wanden staan. Koper mag deze weghalen.

De woningen op de 4<sup>e</sup> verdieping worden helemaal casco opgeleverd. De buitenkant is opgeknapt. Aan de binnenkant zijn de buitengevels geïsoleerd. 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.



## **Afbouw van de casco woning moet voldoen aan de gestelde eisen**

De woningen van Tugela 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.

De woningen op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping voldoen bij oplevering aan de gestelde eisen.

**Let op:** Als je toch een plafond of leidingschacht openmaakt, in zaagt of in boort etc. dan ligt het risico bij jou en ben jij (juridisch) verantwoordelijk als de brandwering niet op orde is.

Voor wat betreft de afbouw van de casco woningen op de 4<sup>e</sup> verdieping gelden er dus wettelijke voorschriften (Bouwbesluit en Bouwverordening) waaraan je nog 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 na afbouw voldoet aan de gestelde eisen. De koper is zelf verantwoordelijk om te voldoen aan de gestelde eisen.

De woning moet binnen 6 maanden na notariële levering afgebouwd en bewoond zijn. Wanneer de woning gereed is, meld je dit bij de projectmanager van Ymere en de Vereniging van Eigenaren.

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

## **KOOPOVEREENKOMST, FINANCIERING EN VVE**

### **Koopovereenkomst**

Voor de koop van een woning in Tugela 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 bij Lubbers & Dijk notarissen 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.

### **Verkooprijzen**

Voor een volledig overzicht van de vraagprijzen en oppervlaktes per woning verwijzen we je naar de prijslijst en naar de website [www.tugela.nl](http://www.tugela.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 Tugela worden voor 50 jaar afgekocht. Het tijdvak loopt van 1 augustus 2018 tot en met 31 juli 2068. Het afgekochte bedrag is opgenomen in de koopsom.

## 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 binnentuin met toegangspoort en de paden naar de trappenhuisen). 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 maandelijkse bijdrage opnieuw vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren. Het reglement eist dat de vereniging eenmaal per jaar een ledenvergadering belegt.

In de splitsingsakte wordt de administrateur (Stedeplan) 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:

**info@eefjevoogd.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 3 jaar met een boeteclausule van € 50.000. Dit houdt in dat koper de woning niet binnen 3 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 goedgeheid. 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 alle woningen geldt dat de kopers niet alleen de aankoopssom moeten kunnen financieren, maar ook de verdere afwerking van de woning. Waarbij kopers van een casco woning op de 4<sup>e</sup> verdieping in de kap rekening moeten houden met extra afbouwkosten. Voor de financiering hebben de kopers van een woning op de 4<sup>e</sup> verdieping 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.

### **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 extra bezichtiging en wordt er een afspraak gemaakt voor het tekenen van de koopakte. De koopakte wordt bij Lubbers & Dijk notarissen getekend. Voorafgaand aan het tekenen van de koopakte heb je alle beschikbare informatie over de woning ontvangen. Als koper heb je daarnaast ook een eigen onderzoeksplicht.

De verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgave van redenen niet te gunnen of aan een ander dan de hoogste inschrijver dan wel de inschrijving steeds en zonder opgave 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 5 weken om de financiering te regelen. De koopakte zal worden opgemaakt door de projectnotaris. De koopakte zal overeenkomstig het in Amsterdam bij notarissen gebruikelijke model zijn. De akte van levering zal binnen 9 weken na tekenen koopovereenkomst plaatsvinden bij Lubbers & Dijk notarissen te Amsterdam. Levering vindt plaats tegen kosten koper.

### **Betaling waarborgsom**

De koopsom en het overige verschuldigde dient bij levering te worden voldaan. Uiterlijk 6 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 Tugela kun je alle informatie vinden over beschikbare woningen, plattegronden, verkoopprijzen etc. [www.tugela.nl](http://www.tugela.nl)

### Overige documentatie

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

- Prijslijst
- Woningplattegronden
- Technische omschrijving casco gerenoveerde woningen begane grond tot en met derde verdieping
- Technische omschrijving casco woningen 4<sup>e</sup> verdieping
- Checklist Afbouw casco woningen 4<sup>e</sup> verdieping
- Concept servicekosten begroting VvE

Deze stukken zijn ook op de website [www.tugela.nl](http://www.tugela.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](mailto:info@hallie-vanklooster.nl)

en

Eefje Voogd Makelaardij B.V.  
Parnassusweg 201, 1077 DG Amsterdam  
Telefoon: 020-305 0560  
[info@eefjevoogd.nl](mailto:info@eefjevoogd.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.*

