

KOPERSINFORMATIE

OCTAGON LEIDEN

KOPERSINFORMATIE

De aankoop van een nieuwbouwwoning (appartement) is meer dan een koop-/aannemingsovereenkomst tekenen. Nadat u de beslissing tot koop heeft genomen, krijgt u met een aantal uiteenlopende zaken te maken die betrekking hebben op uw nieuwe appartement. Hoe zit het met de betaling? Wanneer moet ik naar de notaris? Is het mogelijk om bepaalde wensen in de bouw mee te nemen? Hoe zorg ik dat ik andere tegels in de badkamer krijg? Is er een garantieregeling? Zo maar een aantal vragen die op u afkomen. Wij willen u hier graag in begeleiden zodat het proces van koop tot aan oplevering voor u zo prettig mogelijk verloopt.

Daarom hebben wij hier een kort overzicht gemaakt van een aantal procedures waar u mee te maken krijgt. Nadat u daadwerkelijk tot de koop van een appartement bent overgegaan wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek. Vanaf dat moment kunt u met uw vragen terecht bij de kopersbegeleider van J.P. van Eesteren.

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van het appartementsrecht en het bouwen van het appartement. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald. De laatste termijn moet vóór de oplevering van de appartement voldaan zijn, zodat u de sleutel in ontvangst kunt nemen bij de oplevering.

Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale afrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

Koperswijzigingen (Meerwerk)

Vanaf het moment dat u de aannemingsovereenkomst ondertekent tot het moment van de oplevering van uw appartement is de kopersbegeleider uw aanspreekpunt. Ieder appartement kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms. Daarnaast zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouw niet toegestaan.

Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van het appartement zijn vrij op naam (von), dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;

KOPERSINFORMATIE

OCTAGON LEIDEN

- bouwkosten;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verband houdende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- SWK garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw appartement zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen o.a. zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies voor en tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en abonnement van telefoon, kabeltelevisie (CAI) en internet/glasvezel;
- gemeentelijke heffingen (zoals OZB-belasting).

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door J.P. van Eesteren verzekerd tegen de risico's van o.a. diefstal en brandschade. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van uw woning. U dient daarom ruim-schoots voor oplevering van uw woning zelf te zorgen voor een verzekering vanaf de dag van oplevering (o.a. een inboedelverzekering). De opstalverzekering zal te zijner tijd worden geregeld door de Vereniging van Eigenaars (VvE).

Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast tot en met de oplevering van het appartement, met uitzondering van wijzigingen in het Btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat het appartement is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt het appartement opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van J.P. van Eesteren. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen 30 dagen in overleg met de koper afgewikkeld. Deze termijn kan overschreden worden indien de voor uitvoering van de werkzaamheden benodigde materialen niet tijdig aangeleverd kunnen worden.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer voor rekening van J.P. van Eesteren worden verholpen.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van het proces verbaal van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan het appartement in gebruik worden genomen.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk

KOPERSINFORMATIE

OCTAGON LEIDEN

bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de appartementen zal worden verzorgd door JP van Eesteren. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat het appartement kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer-/minderwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van het appartement. Naast de standaard meer-/minderwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van JP van Eesteren.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Naar mate de bouw vordert zal steeds minder mogelijk zijn gezien het inkoopproces van de aannemer. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunningstechnische redenen niet te realiseren zijn.

Krimpscheuren

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat zullen er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, warmte en koudelevering WKO, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van elektriciteit, warmte- en koudelevering en water zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van J.P. van Eesteren.