

Algemene verkoop- informatie



Om te beginnen: mocht u na het lezen hiervan nadere toelichting wensen, dan kunt u geheel vrijblijvend contact opnemen met één van de adviseurs van EKZ | Makelaars en Koop Lenstra Makelaars. Zij beantwoorden uw vragen graag en vakkundig!

Vrij op naam

De op de prijslijst vermelde woningprijzen zijn vrij op naam (V.O.N.), tenzij anders is vermeld. 'Vrij op naam' wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die komen kijken bij de totstandkoming van een woning, in de prijs van de woning zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Verwarming en warmwaterapparatuur
- Architecten- en constructeurshonorarium en overige adviseurs
- Notarishonorarium t.b.v. leveringsakte
- BTW (thans 21%; eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale uitmeting en inmeting en inschrijving
- Omgevingsvergunning/gemeenteleges
- Aansluitkosten water, riool en elektriciteit
- Kosten garantieregeling
- Verkoop- en bemiddelingskosten

De kosten voor de financiering van uw woning zijn niet in de prijs van de woning opgenomen:

- Notariskosten inzake de hypotheekakte
- Advieskosten hypotheek
- Renteverlies tijdens de bouw (rente over vervallen maar nog niet betaalde termijnen)

Overige kosten die buiten de prijs van de woning vallen zijn:

- Kosten voor aansluiting op centraal antennesysteem en of kabelnet
- Aansluitkosten op het telefoon
- Keukeninrichting
- Aanvraagkosten energielevering

Verkoopprocedure

Prijsstijgingen

De overeengekomen prijs van de woning staat vast, met uitzondering van het BTW-tarief. Wijzigingen in het BTW-tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Gescheiden koop en aanneming

Bij aankoop van een woning worden er twee overeenkomsten ter ondertekening aan u voorgelegd. De eerste is de koopovereenkomst en betreft de aankoop van de grond. Deze komt tot stand tussen u en ZeemanVastgoed. De tweede is de aannemingsovereenkomst en betreft de bouw van de woning. Deze komt tot stand tussen u en de aannemer.

U dient zich derhalve te realiseren, dat ZeemanVastgoed geen partij is bij de aannemingsovereenkomst en dus niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

De overeenkomsten als hiervoor bedoeld krijgt u na het eerste gesprek digitaal toegestuurd van de makelaar, zodat u deze thuis rustig door kunt lezen alvorens u overgaat tot aankoop.

Het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs. Met de mede-ondertekening verplichten ZeemanVastgoed respectievelijk de aannemer zich tot levering van de grond respectievelijk de bouw van de woning, behoudens de in de beide overeenkomsten vermelde ontbindende resp. opschortende voorwaarden. Nadat de beide overeenkomsten door de betreffende partijen zijn onderte-

kend, ontvangt u daarvan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gestuurd, die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt. De ondertekening van de overeenkomsten geschiedt digitaal. Deze manier van ondertekenen is betrouwbaar, veilig en snel.

Wat betaalt u wanneer?

De koopprijs is verdeeld in een koopsom voor de grond en in een aanneemsom voor de te bouwen woning. Als u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht terwijl de bouw nog niet is begonnen, betaalt u als dan alleen de koopsom van de grond. De aanneemsom betaalt u vervolgens in termijnen. Als na de start van de bouw een bepaald vooraf overeengekomen punt wordt bereikt, ontvangt u een factuur per mail, die binnen twee weken overgemaakt dient te worden. U kunt de betaling regelen door de originele factuur te ondertekenen en door te sturen naar uw financier. Indien de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden, zal de financier zorg dragen voor betaling.

Als u een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst heeft getekend en na de start van de bouw naar de notaris gaat, betaalt u bij eigendomsoverdracht de koopsom van de grond en de reeds verschuldigde termijnen van de aanneemsom. Zodra de grond en de daarop in aanbouw zijnde opstallen aan u zijn geleverd, worden de termijnen aan u gefactureerd zoals hierboven beschreven.

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst krijgt u een factuur voor de reeds verschuldigde termijnen. Indien u over 'eigen geld' beschikt, betaalt u de factuur zelf. Heeft u geen 'eigen geld' en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan krijgt u automatisch uitstel van betaling, zoals ook in de

overeenkomsten staat. Over de vervallen maar nog niet betaalde termijnen wordt dan de overeengekomen bouwrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Over de verschuldigde rente wordt BTW gerekend.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. De rente wordt berekend over uw netto hypotheekbedrag: dat is de hoofdsom van uw hypotheek minus het nog beschikbare bedrag van uw (bouw)depot.

De aannemer heeft de termijnbetalingen overgedragen aan ZeemanVastgoed, dat betekent dat u voor de termijnen een factuur ontvangt van ZeemanVastgoed (dit heet 'bevrijdend betalen').

Eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van juridische levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste transportdatum vermeld. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven.

Dat bedrag is inclusief bijkomende kosten zoals:

- (Bouw)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum
- Notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- Afsluitkosten van de hypotheek

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dat niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen of moeten worden zeker gesteld door bijvoorbeeld een overbruggingskrediet. In het algemeen wor-

den op de transportdatum twee akten ondertekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Toelichting woonwensen

Voor de start van de bouw wordt tijdens een kopersvergadering of in een individueel gesprek de gewenste woonwensen doorgenomen. Tijdens een eventuele (digitale) kopersvergadering ontmoet u o.a. de andere kopers, de uitvoerder van de aannemer en de coördinator voor de woonwensen. Ook wordt het te gebruiken materiaal aangegeven, het bouwproces uitgelegd, de procedure voor de woonwensen verwoord. Ook de tekeningen, de bouw en de bouwplanning komen aan bod. Tenslotte worden uw persoonlijke woonwensen doorgenomen en aan de hand van de eerder aan u verstrekte woonwensenlijst. Bij een individueel gesprek wordt e.e.a. mondeling toegelicht over het bouwproces en worden natuurlijk uw wensen aan de hand van de eerder aan u woonwensenlijst bepaald.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw woning naar verwachting klaar zal zijn voor bewoning. In de door u getekende aannemingsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen over hoe lang de bouw van uw woning mag duren, de zogenaamde werkbare werkdagen. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer (daarop) door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de aannemer om niet kan worden gewerkt gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines. De algemeen erkende, door de overheid of collectieve arbeidsovereenkomst in de bouw voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen worden niet beschouwd als werkdagen. De opleverings-

prognose is derhalve mede-afhankelijk van overmacht-situaties en kan dus vertraging oplopen.

Als de woning gereed is, wordt deze aan u overgedragen, mits door u aan alle financiële verplichtingen is voldaan. Bij oplevering wordt aan u, nadat de woning is opgenomen, een opnamestaat (eventueel voorzien van de nodige opmerkingen) ter ondertekening aangeboden. De eventuele gebreken worden zo spoedig mogelijk hersteld.

Onderhoudstermijn

Uiterlijk elf weken na de oplevering kunt u uw herstelpunten vanuit de onderhoudstermijn via een formulier insturen naar de aannemer.