

WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koopsom van het door u te kopen appartement staat vermeld in de te ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden derhalve niet aan u doorberekend. In de koopsom v.o.n. zijn voorts begrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten voor gas, water en elektra. Kosten welke vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden zijn niet begrepen in de 'vrij-op-naam-koopsom', zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en - voor zover van toepassing - (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 19 %) worden wel met u verrekend.

Koop-/aannemings- overeenkomst

Door het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot het leveren van de grond en de bouw van uw appartement. Na ondertekening van de overeenkomsten door alle partijen

ontvangt u een getekend exemplaar van de overeenkomsten. Een kopie wordt aan de notaris toegezonden.

Opschortingsdatum

De opschortingdatum is de feitelijke datum waarop de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst van kracht wordt. Deze opschortingsdatum heeft betrekking op enkele zogenaamde opschortende voorwaarden. Dit zijn voorwaarden waaraan moet worden voldaan, als we met de realisatie van de appartementen willen beginnen. Voor de exacte opschortingdatum verwijzen wij u naar het betreffende artikel in de koop-/aannemingsovereenkomst. Op het moment van tekeningen van de koop-/aannemingsovereenkomst zijn twee situaties mogelijk:

1. De opschortingdatum is nog niet verstreken. In dit geval hoort u enige tijd (tot enkele dagen voor de opschortingdatum) niets van ons. Rond de datum van opschorting krijgt u van ons schriftelijk bericht met twee mogelijkheden:
 - het project gaat door óf
 - de opschortende voorwaarden zijn niet allemaal vervuld.In dat laatste geval stellen wij een nieuwe opschortingdatum voor. Er zal u worden verzocht hier schriftelijk mee akkoord te gaan. Als u om moverende redenen niet akkoord kunt gaan met de voorgestelde gewijzigde opschorting-

datum, heeft u het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te laten ontbinden. U doet dan afstand van het appartement, waardoor deze weer vrij komt voor de verkoop.

2. De opschortingdatum is wel verstreken en aan de gestelde opschortingvoorwaarden is voldaan. De overeenkomst is dan bindend en het project wordt gerealiseerd. Het betreffende artikel is dan niet meer van toepassing. Als het notarieel transport heeft plaatsgevonden en dus de grond, eventuele vervallen termijnen en rente zijn betaald, bent u juridisch eigenaar van de grond en de eventueel reeds gerealiseerde opstallen. Vanaf dat moment ontvangt u facturen van ons en dient u zelf, eventueel in overleg met uw geldverstrekker, te zorgen voor betaling van deze facturen.

Facturen

De facturen die u na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt, zijn te onderscheiden in vier typen:

1. Grondfactuur: een factuur voor de grondkosten als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst.
2. Termijnfactuur: in de koop-/aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen. Afhankelijk van de voortgang van de bouw ontvangt u hiervoor een termijnfactuur. Als bepaalde werkzaamheden

zijn afgerond, ontvangt u de hierbij behorende termijnfactuur.

3. Rentefactuur: in de koop-/aannemingsovereenkomst kan een bedrag zijn opgenomen voor "bouwrente". Dit is de rente over de vervallen grondtermijn en eventueel vervallen bouwtermijnen van de vervaldatum tot het moment dat u de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekent. In de praktijk kan dit voorkomen als u de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekent nadat de bouwwerkzaamheden zijn begonnen.

Anderzijds kan ook sprake zijn zogenaamde 'uitstelrente'. Dit is de rente over de vervallen grondtermijn en eventuele bouwtermijnen vanaf de datum waarop u de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekent tot het moment van betalen bij de notaris. Om het betalen van uitstelrente te voorkomen, dient u zo snel mogelijk na het vervallen van de grondtermijn en eventuele bouwtermijnen, naar de notaris te gaan om de grond te transporteren. Tenslotte kan sprake zijn van 'boeterente' als gevolg van te late betaling. Deze rente wordt u bij de laatste afrekeningfactuur, ca. 30 dagen voor oplevering van het appartement, in rekening gebracht. Boeterente kunt u voorkomen door de facturen binnen de gestelde termijn te betalen. De termijn

waarbinnen de facturen betaald dienen te worden, staat op de betreffende factuur.

4. Meerwerk-/minderwerkfactuur: op deze factuur wordt het saldo van het eventuele door u in opdracht gegeven meerwerk en minderwerk in rekening gebracht.

Notaris

Wanneer de notaris in het bezit is van de door beide partijen getekende koop-/aannemingsovereenkomst, er aan de gestelde opschortende voorwaarden is voldaan en u uw hypotheekstukken van de financier bij hem heeft aangeleverd, zal hij u uitnodigen voor het notarieel transport. Notarieel transport betekent: eigendomsoverdracht door middel van het passeren van de akte van levering. Vóór de datum van het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is vermeld (inclusief de bijkomende kosten) Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te (laten) maken. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van levering van de grond.
- De hypotheekakte van betrekking tot de lening die u van uw financier ontvangt.