

Verkoopinformatie

Project : **De Boterlinie - Roden**

Onderwerp: Verkoopinformatie

Datum : 09 januari 2025

In het onderstaande document wordt toelichting gegeven op een aantal termen en processen. Het is van belang dat u dit document goed doorneemt. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met Hanne Alberts via het nummer: 06 - 421 567 89.

VRIJ OP NAAM

De prijzen van de woningen zijn vrij op naam, hetgeen wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten

die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Rentekosten over de grondkosten tot 1 juni 2025
- Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw
- Honoraria van architect en overige adviseurs
- Notariskosten voor de splitsingsakte en leveringsakte
- Verkoopkosten
- Eenmalige aansluitkosten van water, elektra en riolering.
- Legeskosten
- Kosten kadaster
- Verzekering tijdens de bouw
- Omzetbelasting (BTW) 21%
- Garantie- en waarborgregeling

Niet inbegrepen zijn:

- Financieringskosten o.a. afsluitprovisie hypothecaire geldlening
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Rentekosten over de grondkosten vanaf 1 juni 2025 tot datum notarieel transport
- Rentekosten over de vervallen bouwtermijnen
- Entreekosten telefoon en kabeltelevisie
- Kosten met betrekking tot koperskeuzes-opties
- Eventuele wijzigingen in het BTW tarief

HET TEKENEN VAN DE KOOP- AANNEEMOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop-/aanneemovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van de koop- en aanneemsom aan Nijhuis Bouw B.V.. Op haar beurt verplicht Nijhuis Bouw B.V. zich respectievelijk tot levering van de grond en de bouw en oplevering van de woning. Nadat de overeenkomst door u als koper, Nijhuis Bouw B.V. als verkoper grond en aannemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. Het origineel exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Gelijktijdig bij versturing van uw kopie overeenkomst wordt het garantiecertificaat aangevraagd. Dit certificaat wordt dan binnen ca. 2 weken rechtstreeks aan u toegezonden.

UW BUDGET EN FINANCIERING

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning 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 aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een te kort wordt geconfronteerd. Laat u zich op deze punten door de makelaar en/of hypotheekverstrekker grondig informeren.

WANNEER MOET U GAAN BETALEN

De grondkosten worden gedeclareerd in één termijn voorafgaand aan het tekenen van de akte van eigendomsoverdracht. De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. Na de ondertekening van de koop-/aanneemovereenkomst wacht u gewoon af tot Nijhuis Bouw B.V. u een factuur stuurt, waarop de vervallen (bouw)termijnen in rekening worden gebracht. U begint pas met betalen nadat uw woning bij notariële akte aan u is overgedragen.

Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die (later) bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Vanaf de overdracht, telkens wanneer de bouw zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van Nijhuis Bouw B.V. een verzoek tot betaling. De originele factuur zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht van de woningen geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” die in het algemeen gelijktijdig met de hypotheekakte bij de notaris wordt ondertekend. Wanneer de notaris alle stukken gereed heeft en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld neemt hij contact met u op voor het maken van een afspraak. Voor de overdracht krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De rente over de grond en vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.
- De notariskosten voor de hypotheekakte.
- De advieskosten en de afsluitkosten van de hypotheek.

OPLEVERINGSPROGNOSE

Tijdens de bouw wordt u door middel van een informatiebrief op de hoogte gehouden van de vorderingen alsmede de verwachte periode van oplevering. Omdat naast de planning ook weerfactoren en andere bouwrisico's een rol spelen, kan deze opleveringsprognose ten alle tijden, zelfs tot twee weken voor de oplevering, worden bijgesteld. Bij de eventuele verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan de datum van oplevering of opzeggen variabel te stellen. Ook bij het opzeggen van een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af alvorens u definitieve maatregelen treft. De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de koopovereenkomst is vermeld.

OPLEVERING

Circa 15 dagen voor de oplevering krijgt u nog de mogelijkheid om uw woning te bezichtigen. Daar wordt geïnventariseerd wat er nog moet gebeuren voordat uw woning gereed is. Vervolgens zet de aannemer de laatste puntjes op de i. De oplevering is de feitelijke overdracht van uw woning. Er wordt een rapport opgemaakt: het proces-verbaal van oplevering. Omdat in relatief kort tijdsbestek veel bouwkundige en technische zaken beoordeeld worden, is het aan te bevelen dat u zich hierin laat bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld via de Vereniging Eigen Huis.

DE 5%-REGELING

De zogenaamde 5%-regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Voor de oplevering van uw woning dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te zijn voldaan. De laatste 5% van de aanneemsom wordt in de vorm van een bankgarantie van Nijhuis Bouw B.V. bij de notaris zeker gesteld. De bankgarantie valt na 3 maanden na de oplevering vrij nadat de opleveringsgebreken c.q. geconstateerde onvolkomenheden eveneens binnen deze termijn zijn verholpen. Bij het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

ONDERHOUDSPERIODE

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht treden, zoals een kraan die gaat lekken of een afvoer die verstopt blijkt. Nadat de woning aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van zes maanden in werking. De SWK-garantie van uw woning gaat drie maanden na de oplevering in.

KOPERSKEUZEN MOGELIJKHEDEN

Bij al onze woningen worden kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld in de meer-/minderwerk lijst. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met iedere individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet mogelijk alle verzoeken te honoreren. Dit heeft als reden dat uw woning deel uitmaakt van een seriematige bouwproces en de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van het SWK.

DE KLEINE LETTERTJES GROOT GESCHREVEN

- De aannemer behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke, architectonische en/of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht, alsmede de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekeningen geven een impressie. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Aan deze tekening kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- De inrichtingsvoorstellen geven een impressie van de binnen- en buitenruimten. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- De aangegeven nummers zijn de bouwnummers; de huisnummers worden op een later tijdstip bekend gemaakt.

- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- De op de tekening ingeschreven maten zijn circa-maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij inrichting de maten ter plaatse op te nemen.
- Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- Situatietekening(en) geldt c.q. gelden alleen voor de erfgrenzen van de kavel.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening(en) met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
- Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de tekeningen en de technische omschrijvingen is de technische omschrijving bindend.