

KOPERSINFORMATIE

Inleiding

U kunt er van overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een bedrijfsunit(s) van ons te kopen, alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken.

Bouwnummers

De cijferaanwijzingen van de bedrijfsunits zijn op de situatietekeningen aangegeven en hebben betrekking op het type en het bouwnummer. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken, koop-/aannemingsovereenkomsten en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers en hebben daarom geen betrekking op uw nieuwe adres. De definitieve huisnummers worden toegekend door de gemeente als de bedrijfsunits klaar zijn. Wij zullen u zo spoedig mogelijk informeren wanneer de huisnummers bekend zijn.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Bij deze akte gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom van de bedrijfsunit(s), terwijl de verkoper zich verplicht tot de bouw van de bedrijfsunit(s) en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door de koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele akte wordt naar de projectnotaris gezonden, die dan de notariële akte van transport (akte van levering) kan opmaken.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een akte van levering bij de notaris. Voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening. Op de transport datum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten: de transportakte van bedrijfsunit en de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van uw bank ontvangt. Alle notariële werkzaamheden voor de Vrij Op Naam levering zullen worden uitgevoerd door de projectnotaris VAD Notarissen Rotterdam.

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

In de koopsom Vrij Op Naam exclusief BTW zijn onder meer begrepen de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, constructeur, planontwikkelaar, verkoopkosten, bouwkosten, notaris, leges van de gemeente, kadastrale meting en bouwvergunning. Kosten welke niet zijn begrepen in de Vrij Op Naam koopsom zijn onder andere de aansluitkosten nutsvoorzieningen en telefonie, de kosten die koper maakt ten behoeve van zijn financiering, de depotstorting voor de Vereniging van Eigenaren en, voor zover van toepassing, de rente over reeds vervallen termijnen.

Wat en wanneer te betalen

De koop-/aanneemsom, inclusief de vergoeding over de grondkosten en overige vervallen termijnen, worden u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. Op de datum van het notarieel transport voldoet u de grondkosten en reeds verlopen bouwtermijnen en de eventueel daarover verschuldigde rente (te rekenen vanaf 1 Juli 2019). Over deze rente is B.T.W. verschuldigd. Na het notarieel transport ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota.

Prijsstijgingen

De met in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen koopsom is vast, met uitzondering van eventuele wijzigingen in het B.T.W. tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Gesplitste en horizontaal eigendom (appartementenrechten)

Het gebouw wordt door middel van een akte van splitsing door de notaris verdeeld in 24 appartementenrechten, zijnde de bedrijfsunits. De eigendomsoverdracht van het appartementenrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementenrechten en de oprichting van de Vereniging van Eigenaars heeft plaatsgevonden.

Reglement van splitsing

In de splitsingsakte is ook het reglement van splitsing opgenomen. Hierin staan de regels waaraan alle eigenaren zich moeten houden. Deze regels betreffen in hoofdzaak het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privé-gedeelten en de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw.

Huishoudelijk reglement

Naast de splitsingsakte en het reglement van splitsing kan er door de vergadering van eigenaars een huishoudelijk reglement vastgesteld worden. Een dergelijk reglement is niet verplicht. Hierin kunnen zaken van 'huishoudelijke' aard worden geregeld, zoals bijvoorbeeld de kleur en soort zonneschermen die mogen worden toegepast e.d.

Vereniging van Eigenaars

Door het kopen van een bedrijfsunit wordt u als appartementseigenaar van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw. Het doel van de Vereniging van Eigenaars is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementenrechten. Hieronder valt met name het onderhoud van het bebouw en terrein. Om de vereniging te voorzien van een startkapitaal wordt bij de notariële overdracht een depotstorting in rekening gebracht.

Het bestuur en vergadering van eigenaars

De twee belangrijkste organen van de Vereniging van Eigenaars zijn het bestuur en de vergadering van eigenaars:

- Het bestuur bestaat bij Verenigingen van Eigenaars vaak uit een professionele externe bestuurder ook wel beheerder of administrateur genoemd. Het onderhoud van het gebouw, dagelijkse reparaties en dergelijke zijn aan zijn zorgen toevertrouwd. Hij beheert verder de gelden en zorgt voor de verzekering (zie verzekeringen). Ook roept de bestuurder de vergaderingen van eigenaars bijeen. Het zijn uiteindelijk altijd de eigenaren van de bedrijfsunits die de besluiten nemen.
- De vergadering van eigenaars is het belangrijkste orgaan binnen de Vereniging van Eigenaars. Over alle belangrijke gemeenschappelijke zaken die moeten worden geregeld, beslist de vergadering van eigenaars. De vergadering komt minimaal éénmaal per jaar bijeen, of zoveel vaker als gewenst of noodzakelijk is. Meestal wordt uit de leden een voorzitter gekozen die, volgens de splitsingsakte, over het algemeen niet veel meer bevoegdheden heeft dan het voorzitten van de vergadering.

Uitvoering bouw en opleveringsprognose

De bouw werkzaamheden vinden plaats binnen een termijn die is vastgesteld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Tijdens de bouw zullen de laatste ontwikkelingen rondom het project op Facebook worden geplaatst. Naarmate de bouw vordert zal er een opleveringsprognose worden gegeven.

Oplevering/ sleuteloverdracht

Wanneer de bedrijfsunit geheel is afgebouwd, wordt deze aan u opgeleverd en krijgt u de sleutel. Onderstaand wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering. Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met verkoper de bedrijfsunit(s) op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele gebreken worden genoteerd op de opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door ieder der partijen wordt ondertekend. Indien er gebreken zijn worden deze door verkoper zo spoedig mogelijk verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens verkoper te zijn voldaan. Nadat eventuele gebreken waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt zijn verholpen, wordt verkoper geacht aan zijn leveringsverplichtingen te hebben voldaan.

Verzekering

Tijdens de bouw is het bedrijfsverzamelgebouw verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Deze verzekering eindigt op het moment dat de bedrijfsunit(s) aan de koper per oplevering wordt overgedragen, dan wel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Alsdan gaat het risico van verkoper over op de koper. De Vereniging van Eigenaren draagt zorg voor de opstalverzekering en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering. Zelf bent u verantwoordelijk voor de inboedelverzekering en overige verzekeringen ten behoeve van uw bedrijfsvoering.

Meer- en minderwerk

Als u bedrijfsunits wilt koppelen dan kan er sprake zijn van minderwerk. Wij bieden geen keuzelijst voor meerwerk. Het enige wat standaard geboden wordt tegen een meerprijs is een elektrische bediening met afstandbediening voor de transportdeuren die standaard handbediend worden uitgevoerd.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien zal door verkoper een regeling worden opgesteld waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

Disclaimer

Alle verstrekte informatie die te vinden is op de website van verkoper (inclusief de downloadbare documenten) is met zorg samengesteld. De gebruikte gebouwfotografieën zijn artist-impressions en dienen enkel ter illustratie. De definitieve kleurstellingen worden bepaald door de architect. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend. De vrijblijvende informatieverstrekking dient niet te worden gezien als een aanbieding of offerte. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.