

VERKOOPPROCEDURE

1. Koopsom/bieden

De door verkoper opgegeven koopsom is een uitnodiging tot het doen van een voorstel via het online woning dossier. De wijze waarop u het uiterst voorstel kunt doen staat beschreven op de website. Verkoper behoudt te allen tijde het recht van gunning voor. Dat betekent dat verkoper te allen tijde zelf mag bepalen om wel of niet aan een bepaalde partij te verkopen. Dat betekent dat het verkoper te allen tijde vrij staat om het door u gedane voorstel niet te accepteren.

2. Koopovereenkomst

De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening door beide partijen van de koopakte, onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. Een concept van de koopakte is te vinden op de website.

3. Bedenktijd

Een koper (consument) die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd (artikel 2 lid 2 Boek 7 BW). Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze bepaling niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

4. Vrij op naam

De woningen worden "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden voor alle kosten behalve de notariskosten en kadasterkosten voor de levering en de hypotheek. Dit betekent dat de verkoper de overdrachtsbelasting en/of BTW op zich neemt. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten. Als koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning, dan zal koper de kosten van deze makelaar moeten betalen en als verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van een woning, dan zal verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

5. Recht van erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een aan een ander toebehorend stuk grond te houden en te gebruiken (artikel 85 Boek 5 BW). Dit houdt in dat bijvoorbeeld de gemeente eigenaar van de grond is en de op die grond gelegen opstal (een bebouwing) toebehoort aan een ander.

Voor het gebruik van de grond dient de erfpachter een jaarlijkse geldsom "canon" te betalen. De canon wordt bepaald op basis van de grondwaarde. De waarde van de grond is afhankelijk van de bestemming en locatie. Het afkopen van de canon houdt in dat de nog niet vervallen canontermijnen, voor het resterende deel van de periode (het tijdvak), in zijn geheel worden vooruit betaald. In het onderhavige project is de canon afgekocht tot en met 30 november 2060.

In het project de Nieuwpoort is sprake van voortdurende erfpacht die is uitgegeven voor een (eerste) tijdvak van vijftig jaar (tot en met 30 november 2060).

Voortdurende erfpacht wil zeggen voor onbepaalde tijd. Deze onbepaalde looptijd wordt steeds opgedeeld in administratieve perioden (tijdvakken). Aan het einde van een tijdvak vindt er een herziening plaats van het recht van erfpacht en de canon. De herziening heeft betrekking op de administratieve periode, de algemene bepalingen van het recht van erfpacht en het canonbedrag. De gemeente geeft aan welke wijzigingen plaatsvinden. De

gemeente maakt dit een aantal jaren voor het verlopen van de periode kenbaar. Uiterlijk 1 jaar voor de definitieve verloopdatum dienen de nieuwe periode, de bepalingen en het canonbedrag te zijn vastgesteld.

De belangrijkste bijzondere erfpachtbepalingen staan vermeld in de koopakte. De Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing en zijn vermeld op de website.

6. Appartementrecht

Wie een appartementrecht heeft, bezit een aandeel in een gebouw. Dat aandeel geeft recht op alleengebruik van een bepaald (privé)gedeelte van een gebouw. Bovendien geeft het appartementrecht recht op gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, zoals het trappenhuis. Het aandeel en het bijhorende gebruiksrecht vormen samen het appartementrecht. Alle appartementseigenaars zijn samen eigenaar van het hele flatgebouw of complex. Een appartementrecht kan het uitsluitend gebruik omvatten van een woning, maar ook een bedrijfs- of een kantoorruimte. Een appartementrecht kan worden bezwaard met bijvoorbeeld een hypotheek.

7. Splitsing in appartementrechten

De wettelijke regeling van appartementrechten is terug te vinden in titel 9 van Boek 5 BW.

Appartementrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. De splitsing geschiedt door een notariële akte die met bijbehorende tekening wordt ingeschreven in de openbare registers: de splitsingsakte.

De akte van splitsing moet het volgende inhouden (artikel III Boek 5 BW):

- vermelding van de plaatselijke ligging;
- een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte; de appartementrechten; - de kadastrale aanduiding van de appartementrechten; en - het splitsingsreglement.

In het splitsingsreglement moeten, respectievelijk kunnen, volgens de wet bepaalde regelingen worden opgenomen. Zo moet het splitsingsreglement inhouden (artikel II2 Boek 5 BW):

- welke schulden en kosten voor rekening van gezamenlijke appartement eigenaars komen;
- een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen;
- een regeling omtrent het gebruik, beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten;
- verzekering en uitkering bij schade; en de oprichting van de vereniging van eigenaars.; en kan het eventueel inhouden:
- een regeling omtrent het gebruik, beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten.

In de splitsingsakte wordt vaak verwezen naar een bepaald modelreglement. Vaak wordt het modelreglement onverkort van toepassing verklaard voor zover daarvan in de splitsingsakte niet wordt afgeweken. De Koninklijke Notariële Broederschap heeft een standaard model geïntroduceerd. Het meest recente model stamt uit 2006 "model splitsingsreglement 2006". Het spreekt voor zich dat bij toepasselijkheid van een dergelijk modelreglement koper ook van dit stuk terdege kennis dient te nemen.

Bij de splitsing in appartementrechten is een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere appartementseigenaar is daar automatisch lid van. De artikelen I24 e.v. Boek 5 BW geven regels over de Vereniging van Eigenaars. De Vereniging van Eigenaars komt bijeen op de ledenvergadering (Vergadering van Eigenaars). De Vergadering van Eigenaars staat onder leiding van een uit de eigenaars gekozen voorzitter. In de statuten kan de mogelijkheid zijn

opgenomen dat een buitenstaander tot voorzitter wordt benoemd (artikel 127 lid 2 Boek 5 BW).

Voor het beheer en de administratie van de Vereniging van Eigenaars is een administratiekantoor ingeschakeld.

8. Mededelingsplicht/Onderzoeksplicht

Verkoper en diens makelaar zullen een aspirant koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de koper verlangd mag worden, door de verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant koper dient zelf voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

9. Notariskeuze

Voor de eigendomsoverdracht (koop en levering) heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Bovenstaande teksten zijn bedoeld om algemene informatie te verstrekken en de voorwaarden die betrekking hebben op de koop van het appartementsrecht. Middels het uitbrengen van een voorstel conformeert aspirant koper zich aan alle hierboven gestelde voorwaarden.

Aan de algemene informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien zonder nadere verificatie of advies van de informatie gebruik wordt gemaakt, geschiedt dit geheel voor eigen rekening en risico.