

Belangrijke zaken bij een aankooptraject

U heeft mogelijk belangstelling voor een onroerende zaak waarbij wij namens de eigenaar optreden als verkopend makelaar. Derhalve informeren wij u graag over het meest gebruikelijke verloop van de aankoopbrochure.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. oftewel kosten koper vermeld. U dient dan ook rekening te houden met bijkomende kosten. Deze kosten bestaan uit o.a. overdrachtsbelasting, notariskosten voor de akte van levering en de hypotheekakte, kadasterkosten voor de inschrijving van de akten, taxatie-kosten en afsluitkosten voor de hypotheek.

Biedingen

Een bieding bestaat meestal uit 3 elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt
- 2) een gewenste datum van aanvaarding
- 3) eventuele ontbindende voorwaarden.

Uw bieding wordt door ons aan de verkoper overgebracht en daarop kan dan een tegenvoorstel van de verkoper volgen. Indien partijen het met elkaar eens worden, worden de afspraken, zoals deze zijn gemaakt tussen koper en verkoper, vastgelegd in een koopakte.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die in dit model zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Schriftelijkheidvereiste

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de koop-overeenkomst niet eerder tot stand komt dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, roerende zaken, etc) schriftelijke overeenstemming is bereikt. Dit impliceert dat er pas wederzijdse verplichtingen bestaan als beide partijen de koopakte hebben ondertekend en nadat de wettelijke bedenktijd voor de koper is verstreken.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen 3 dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De bedenktijd van drie dagen voor de koper kan niet worden uitgesloten.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeen-gekomen koopsom worden verlangd.

Ontbindende voorwaarde(n)

Het is mogelijk om in de koopakte ontbindende of opschortende voorwaarden op te nemen. In de koopakte kan bijvoorbeeld een termijn worden opgenomen waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering af te sluiten. Indien er geen passende financiering kan worden verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn kostenloos worden ontbonden.

De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopakte. Wordt er binnen de gestelde termijn geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is het zonder medewerking van de verkoper niet meer mogelijk om zonder schadevergoeding van de koop af te zien.

Concept overdrachtsakte

Enkele dagen voor de eigendomsoverdracht ontvangt u van de notaris een concept van de leveringsakte, alsmede uw nota van afrekening. In de nota wordt precies uiteen gezet wat u bij de eigendomsoverdracht totaal verschuldigd bent. Tevens vindt er een verrekening plaats van de aan de woning verbonden zakelijke lasten, zoals onroerende zaakbelasting en waterschapslasten.

Inspectie

Voor de overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het verkochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning of het appartement nog in dezelfde staat verkeer als ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst en voor het opnemen van de meterstanden.

Overdracht

De overdracht bij de notaris is de laatste schakel in de verwerving van de woning of het appartement. Na het ondertekenen van de akte vindt de sleuteloverdracht plaats. U kunt dus meteen beschikken over uw nieuwe woning of appartement.

Wij wensen u veel woonplezier!