

## TOELICHTING BIJ AANKOOP LOFTS LINDENGRACHT 85 A,B

**Een woning koopt u niet dagelijks, het is een belangrijke stap en het gaat om een forse investering. In deze toelichting informeren we u over de procedures en waar u mee te maken krijgt bij de koop van een (ver)nieuwbouwappartement.**

### **De ontwikkelaar SOM**

SOM, Stedelijke ontwikkelmaatschappij Amsterdam, is een organisatie die zich richt op binnenstedelijke projectontwikkeling en heeft zodoende veel expertise in de ontwikkeling van bestaande monumentale panden en binnenstedelijke nieuwbouw.

In de Jan Ligtharthof komen deze twee disciplines bij elkaar.

### **Casco Loft Lindengracht 85 A**

De loft die wordt aangeboden aan de Lindengracht 85 A betreft een casco ruimte. De begane grond van het voorhuis en de voormalige gymzaal en het achterhuis worden gerenoveerd en casco opgeleverd. De koper kan vervolgens kiezen voor volledige afbouw door de betrokken aannemer of de afbouw in eigen beheer laten uitvoeren, na oplevering van het casco. Voor de afbouw is een ontwerp gemaakt door interieurarchitect Diana van den Boomen.

### **Afgebouwde Loft Lindengracht 85 B**

Voor deze loft, die zich bevindt op de eerste en tweede etage van het voorhuis, is de afbouw inbegrepen. Interieurarchitect Diana van den Boomen heeft daarvoor een ontwerp gemaakt, in overleg kunnen daarin aanpassingen worden doorgevoerd.

### **De aankoop**

Indien u met de verkoper overeen komt tot koop over te gaan wordt dat vastgelegd in een koop- en een aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst sluit u met de ontwikkelaar, de aannemingsovereenkomst met de betrokken aannemer. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Als basis voor de overeenkomst dienen de technische omschrijving en contracttekeningen. Deze maken onderdeel uit van de overeenkomst en beschrijven de woning zoals u deze koopt.

Het aangaan van een koop- en aannemingsovereenkomst brengt voor zowel de verkoper als voor u als koper verplichtingen met zich mee.

De verkoper is verplicht het appartementsrecht (eigendomsrecht) te leveren, de aannemer is verplicht de woning te (ver)bouwen en als koper verplicht u zich

de koop- en aanneemsom te betalen. Alle betalingen, inclusief het eventueel overeengekomen meerwerk, dienen voor de feitelijke levering, dus voor ontvangst van de sleutel te zijn voldaan.

De overeenkomst(en) worden bij de projectnotaris getekend. Op basis hiervan wordt de notariële leveringsakte voor de eigendomsoverdracht opgemaakt. Zie ook juridische levering.

### **De koopovereenkomst**

In de koopovereenkomst wordt de koop van het appartementsrecht juridisch vastgelegd.

De verkoper, koper en de kadastrale aanduiding van het appartementsrecht zijn hierin omschreven, alsmede de garanties en voorwaarden waaronder de koop geschiedt.

### **De aannemingsovereenkomst**

In de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd op welke wijze en onder welke voorwaarden het gebouw en uw appartement zullen worden (af)gebouwd. De bouw wordt gerealiseerd door Van der Leij Bouwprojecten ([www.vdleij.nl](http://www.vdleij.nl)). Belangrijke aspecten zijn: de afspraken over de start en de duur van de (ver)bouw en de betalingstermijnen waarin u als koper de aanneemsom vergoedt aan de aannemer gedurende de bouwperiode.

### **Juridische levering**

Binnen de in de koop-/aannemingsovereenkomst gestelde termijn, maakt het notariskantoor een afspraak met u voor het tekenen van de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte. Bij de juridische levering dient de koopsom voor het eigendomsrecht (appartementsrecht) te worden voldaan. Deze koopsom is een gedeelte van de overeengekomen prijs en bevat nog niet de betaling aan de aannemer. Het overgebleven deel van de prijs, de aanneemsom, betaalt u in termijnen tijdens de (ver)bouw aan de aannemer. Deze termijnen zijn momenten gedurende de bouw en zijn beschreven in de aannemingsovereenkomst.

**Lees verder op de achterzijde >**

## TOELICHTING BIJ AANKOOP LOFTS LINDENGRACHT 85 A,B

### > vervolg

#### De prijs van uw loft woning

De koop- / aanneemsom van de woning is inclusief:

- bouwkosten;
- architecten honorarium;
- constructeurs honorarium;
- notarishonorarium betreffende transportakte;
- gemeenteleges;
- kadastraal recht;
- bouwvergunning;
- kosten waarborgcertificaat Bouw Garant;
- technische aansluitkosten: water, riool, gas, elektra, telefoon en CAI (het betreft hier de kosten van de huis aansluitingen, niet de kosten om een abonnement af te sluiten).

Niet alle kosten zijn in de koop- /aanneemsom opgenomen, bijvoorbeeld:

- overdrachtsbelasting
- de bouwrente en grondrente, indien van toepassing;
- de kosten van eventueel meerwerk.

Indien u een hypothecaire lening afsluit, zijn hieraan eenmalige kosten verbonden, zoals:

- de kosten van uw hypotheekadviseur;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht.

#### Appartementsrecht

Het appartement dat u koopt, maakt deel uit van een gebouw met ondergrond. De grond is eigendom, er is géén erfpacht van toepassing. Het gebouw - 'de gemeenschap' - wordt juridisch gesplitst in appartementsrechten en gemeenschappelijke ruimten. U koopt dus feitelijk niet een woning, maar een appartementsrecht in een gebouw. Daarmee krijgt u een aandeel in het hele gebouw, met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan: uw appartementsrecht. Daarnaast heeft u het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten, zoals de entree en het trappenhuis. Dit houdt in dat u behalve voor uw eigen appartement ook medeverantwoordelijk bent voor het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke installaties. Dit wordt vastgelegd in de akte van splitsing met bijbehorende splitsingstekening, die de notaris in concept heeft opgesteld. In deze akte staan ook zaken als toegestaan gebruik, bepalingen omtrent geluidsoverdracht van vloeren en de wijze van vergaderen van de Vereniging van Eigenaars, de

VVE Lindengracht 85. De concept splitsingsakte en splitsingstekening vindt u in de kopers documentatie.

#### Vereniging van Eigenaars

U vormt als loft kopers in het monument samen de Vereniging van Eigenaars (VVE). In dit geval bestaat de vereniging dan ook uit twee leden, de kopers van de nieuwbouw appartementen vormen een aparte vereniging. U krijgt toegang naar uw appartement via de nieuw te bouwen entree, daarvoor zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd. Er zal een bijdrage verschuldigd zijn aan deze VVE voor onderhoud en gebruik.

De leden van een VVE behartigen samen de gemeenschappelijke belangen, waaronder het onderhoud op lange termijn en de – verplichte – verzekering van het gebouw. U betaalt als lid van de VVE een maandelijkse bijdrage. Hiervoor is een concept exploitatiebegroting opgesteld, die u vindt in de kopers documentatie. De oprichtingsvergadering van de VVE zal worden geïnitieerd door Inxxx vastgoedbeheer.

#### Verzekering

Tijdens de bouw is het complex door de aannemer verzekerd. Zodra de woning aan u is opgeleverd (sleuteloverdracht) eindigt deze verzekering. De Vereniging van Eigenaren dient vervolgens de opstal- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Een inboedelverzekering dient u als koper zelf af te sluiten.