



AM Koop Veilig

Informatie voor de kandidaat-koper

De "spelregels" op een rij.

Algemeen:

1. U bent geïnteresseerd in een nieuwbouwwoning van AM.
2. U bent een particulier en de eventuele aankoop van de nieuwbouwwoning is bedoeld om deze zelf te bewonen.
3. U heeft momenteel een woning in eigendom die u graag eerst verkoopt voordat u overgaat tot de definitieve aankoop van een nieuwbouwwoning van AM.
4. Gedurende een periode van maximaal 6 maanden begeleidt AM u bij de verkoop van uw huidige woning.

De verkopende makelaar:

5. Heeft u nog geen makelaar voor de verkoop van uw huidige woning, dan schakelt AM voor eigen kosten een door hen te bepalen NVM makelaar in.
6. Heeft u wel al een eigen makelaar en moet of wilt u deze graag 'aanhouden', dan zal AM op haar kosten een tweede makelaar voor de verkoop van uw huidige woning inschakelen.

Waardebepaling:

7. De makelaar van AM maakt een vrijblijvende afspraak met u om een kosteloze waarde-bepaling van uw huidige woning af te geven en in overleg met u de vraagprijs en taxatieprijs te bepalen om de huidige woning binnen 6 maanden te kunnen verkopen. De taxatieprijs is de marktconforme waarde van uw huidige woning.
8. Indien u niet tot overeenstemming met de makelaar van AM komt over de vraag- en taxatieprijs zal uw huidige woning worden afgewezen voor de AM Koop Veilig regeling.
9. De makelaar geeft zijn advies over een vraagprijs en zijn inschatting van de taxatie- prijs af aan AM met een oordeel over de verkoopbaarheid binnen 6 maanden.

Acceptatie huidige woning voor de regeling:

10. AM bevestigt vervolgens aan de makelaar of de AM Koop Veilig-regeling wel of niet definitief van toepassing is op de door u gewenste nieuwbouwwoning in combinatie met uw huidige woning. De taxatieprijs is daarbij de minimale verkoopprijs van uw woning. De vraagprijs is de prijs waarvoor de huidige woning te koop wordt aangeboden.
11. Indien uw huidige woning niet in aanmerking komt voor de AM Koop Veilig-regeling, dan nodigt AM u graag uit om te onderzoeken wat zij wel voor u kan betekenen.

Overeenkomsten:

12. Indien u akkoord bent met de taxatieprijs als minimale verkoopprijs van uw huidige woning, tekent u de koop- en aannemingsovereenkomst met ontbindende voorwaarden voor de

betreffende nieuwbouwwoning en wordt vervolgens uw huidige woning door onze makelaar voor de vastgestelde vraagprijs in verkoop genomen/gebracht.

13. In uw nieuwbouw koop- en aannemingsovereenkomst worden over de volgende zaken bepalingen opgenomen:
 - een ontbindende voorwaarde dat uw huidige woning niet binnen 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst wordt verkocht tegen de overeengekomen taxatieprijs.
 - Indien zich binnen 3 maanden na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst voor de nieuwbouwwoning een serieuze gegadigde bij ons meldt, die uw nieuwbouwwoning zonder enig voorbehoud wil kopen, dan brengen wij u hiervan op de hoogte en geven u 10 werkdagen de gelegenheid om hetzij de koop- en aannemingsovereenkomst te ontbinden, hetzij afstand te doen van de nog resterende termijn van de ontbindende voorwaarde.
 - Met betrekking tot eventueel meer- en minderwerk voor de nieuwbouwwoning bent u vrij om meerwerk voor een bedrag tot € 5.000,00 inclusief btw voor uw eigen rekening overeen te komen met de projectaannemer. Inzake meerwerkwenen die het bedrag van € 5.000,00 inclusief btw overstijgen dient u AM op de hoogte te brengen en zal AM beoordelen of er met de meerwerkwenen ingestemd kan worden.
14. .Indien zich bijzondere omstandigheden voordoen waardoor deze termijn van 6 maanden wellicht verlengd moet worden, is dit bespreekbaar. Denkbaar is bijvoorbeeld dat er een getekende koopovereenkomst voor uw woning is, maar dat uw koper zich beroept op het financieringsvoorbehoud waardoor die koopovereenkomst (alsnog) ontbonden kan worden.
15. De koper overlegt binnen 4 weken na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst een hypotheekofferte met een looptijd van 6 maanden waaruit blijkt dat de koper de aankoop van de nieuwe woning kan financieren.

Verkoop bestaande woning:

16. Er wordt een overeenkomst verkoop bestaande woning ondertekend tussen u en AM. Hierin worden onder andere bepalingen opgenomen met betrekking tot:
 - De verkoopprocedure
 - De acceptatie van de woning voor de AM Koop Veilig-regeling
 - De kosten
 - De duur van de overeenkomst
17. Op kosten van AM kan een woningstylist(e) u adviseren over de meest optimale presentatie van uw huidige woning.
18. Op kosten van AM zal een complete verkoopaanmelding en presentatie verzorgd worden door de makelaar.
19. De koop- en aannemingsovereenkomst voor de nieuwbouwwoning kan niet meer ontbonden worden als binnen 6 maanden uw woning verkocht wordt ('verkocht' = 'de beschikking hebben over een door koper en verkoper getekende onherroepelijke koopovereenkomst').
20. Als uw huidige woning verkocht wordt binnen 6 maanden en de overeenkomst voor de nieuwe woning daardoor niet meer ontbonden kan worden, betaalt AM de kosten van de door AM ingeschakelde makelaar.
21. Mocht uw huidige woning worden verkocht binnen de genoemde periode, maar wordt de overeenkomst voor de nieuwbouwwoning ontbonden omdat u zich beroept op het financieringsvoorbehoud, dan komen de kosten van de makelaar van AM (inclusief gemaakte gemaximaliseerde advertentiekosten enz.) alsnog voor uw rekening.
22. Als uw huidige woning wordt verkocht door uw eigen makelaar(naast de makelaar van AM), als u deze heeft of heeft aangehouden, dan neemt AM de gemaakte kosten voor de door AM ingeschakelde makelaar op zich.

23. Als er een gegadigde is voor uw huidige woning dan zal de makelaar zowel met u als met AM bespreken hoe om te gaan met een (eventueel) bod en andere koopvoorwaarden.
24. Het uitgangspunt is dat de huidige woning niet wordt verkocht onder de getaxeerde waarde. De koper is altijd verplicht een bod conform of hoger dan de taxatieprijs te aanvaarden.

Ontbinding koop- en aannemingsovereenkomst:

25. Indien uw huidige woning niet binnen 6 maanden wordt verkocht dan heeft u het recht om de koop- en aannemingsovereenkomst van de nieuwbouwwoning kostenloos te ontbinden, binnen 8 dagen.
26. Door de ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst van de nieuwbouwwoning vervalt automatisch de opdracht aan de makelaar van AM tot verkoop van de huidige woning, zonder dat daar voor u kosten aan zijn verbonden.

Algemeen:

AM behoudt zich het recht voor om woningen te weigeren voor deze regeling, de voorwaarden van de regeling algemeen of projectspecifiek aan te passen, projecten toe te voegen of uit te sluiten voor deze regeling. En de AM Koop Veilig-regeling op ieder gewenst moment te wijzigen of te beëindigen

Voorbehoud

Deze publicatie is informatief bedoeld en verplicht AM noch koper tot aan- of verkoopopdrachten. Hoewel deze publicatie zorgvuldig en met aandacht is samengesteld, kan het zijn dat er actuele(re) informatie beschikbaar is, de gepubliceerde regeling inmiddels gewijzigd is, is opgehouden te bestaan of dat bijvoorbeeld de lijst van de projecten aangepast is. Om die reden kunt u aan de publicaties met betrekking tot de AM Koop Veilig-regeling op deze website geen rechten ontlenen. Voor actuele informatie verzoeken wij u zich te wenden tot de makelaar van het project van uw keuze. De definitieve AM Koop Veilig-regeling wordt gehecht aan de (concept) koop- en aannemingsovereenkomst van de nieuwbouwwoning.

Nieuwegein, 11 november 2011

* Waar staat nieuwbouwwoning moet men lezen nieuwbouwwoning of nieuwbouwappartement

* Waar staat koop- en aannemingsovereenkomst moet men lezen koop- en aannemingsovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst welke van de twee overeenkomsten voor het specifieke nieuwbouwproject geldt hangt af van de afspraken tussen AM en de projectaannemer.