

Verkoopinformatie

Het kopen van een woning is niet iets dat dagelijks voorkomt. Het is daarom van belang dat u bij deze belangrijke stap goed geïnformeerd bent, zodat u weet waar u aan toe bent. In het navolgende treft u belangrijke aanvullende informatie aan. Mocht u na het lezen hiervan nog vragen hebben, dan kunt u natuurlijk te allen tijde contact opnemen met de verkopend makelaars van uw keuze.

Wijzigingen

Alle documentatie van het project Sparrenlaene is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld en bedoeld om een eerste indruk te geven van het project. Alle foto's, plaatjes en impressies dienen slechts ter illustratie. Deze documentatie is uitdrukkelijk geen contractstuk, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Er wordt daarom een voorbehoud gemaakt voor detailwijzigingen in het ontwerp, de constructie, de installaties en de afwerking. De door te voeren wijzigingen, die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die waarvan de wenselijkheid en noodzakelijkheid tijdens de bouw blijkt, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen tot gevolg hebben. De ondernemer heeft het recht af te wijken van het in deze brochure gestelde, indien dit gewenst is, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. De ondernemer behoudt zich het recht voor om de genoemde wijzigingen aan te brengen; indien noodzakelijk zonder voorkennis van de koper. Uiteraard zal de ondernemer deze wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden c.q. te beperken. Een en ander zal geen aanleiding geven tot reclame of ontbinding van de overeenkomst.

Van toepassing zijnde voorschriften:

- de algemene verkoopvoorwaarden van Cornelis Huygens Sparrenlaene B.V.;
- overheidseisen;
- de voorschriften van de nutsbedrijven;
- de van toepassing zijnde NEN-normen.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen de gevolgen van bouw-, brand- en stormschade. Vanaf de opleverdatum dient u de woning zelf te verzekeren.

Vrij op naam

De woningen worden "vrij op naam" verkocht, dat wil zeggen dat de volgende kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen:

- bouwkosten;
- koopsom aandeel in grond;
- notariskosten en kadastrale kosten m.b.t. de aankoop van de woning;
- aansluitkosten gas, water, elektra, CAI, telefonie en riool;
- architecten- en constructeurhonorarium;
- directievoering en toezicht tijdens de bouw;
- loon- en materiaalkostenstijgingen;
- legeskosten inzake de omgevingsvergunning;
- belastingen;
- verkoopkosten incl. courtage makelaar;
- grondonderzoekskosten;
- kosten van het waarborgcertificaat Woningborg.

De volgende kosten zijn bij deze prijs niet inbegrepen:

- kosten hypotheek en taxatiekosten;
- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- rentekosten over de vervallen maar niet betaalde termijnen;
- rentekosten aandeel in grond na peildatum;
- rentekosten tijdens de bouw;
- kosten voor eventueel meerwerk;
- kosten voor het aangaan van leveringsovereenkomsten met nutsleveranciers;
- aansluitkosten voor de ingebruikname van de centrale antenne installatie en telecommunicatie;
- gemeentelijke heffingen;
- eventuele wijziging van het BTW-tarief.

De overeenkomst

Wanneer u heeft besloten om een woning van dit project te kopen, zal er eerst een koop-/aannemingsovereenkomst worden opgesteld door de verkopend makelaar. Deze overeenkomst moet zowel door de koper als door de verkoper worden ondertekend. De koop-/aannemingsovereenkomst regelt naast de aankoop van de grond ook de bouw van de woning. In de overeenkomst zijn onder andere de navolgende zaken opgenomen:

- wie zijn de verkoper en de koper en wat wordt gekocht;
- aansprakelijkheden en garanties;
- de bouwtijd;
- de totale koopsom;
- de betalingstermijnen.

Woningborggarantie - en waarborgregeling

Voor meer zekerheid voor u als koper worden de woningen verkocht met Woningborggarantie. Woningborg behartigt primair de belangen van kopers van een nieuwbouw woning. De garantie betreft een waterdichte koop-/aannemingsovereenkomst, een afbouwgarantie indien de bouwer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou kunnen komen, normen met betrekking tot kwaliteit, toegepaste materialen en installaties, garantietermijnen en een geschillenregeling. Een uitgebreide toelichting op deze garantie vindt u op www.woningborggroep.nl of in de brochure "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2010".

De eigendomsoverdracht

Nadat de overeenkomst is getekend, wordt bij de notaris de koopakte voor de grond en de woning getekend en juridisch overgedragen. Het aankoopbedrag voor de grond inclusief de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen worden dan betaald. De notariële akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Vanaf dat moment is het eigendom overgedragen.

À la carte menu

De woningen kunnen geheel op individuele wensen worden afgestemd. Op het à la carte menu staan diverse mogelijkheden. Na de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd voor een gesprek om uw wensen door te spreken. Staan niet al uw wensen op het à la carte menu? Vraag dan tijdens dit gesprek of er mogelijkheden zijn om uw wensen alsnog in de bouw mee te nemen. Tijdens het gesprek ontvangt u tevens informatie over de termijnen waarbinnen de keuze en opdracht, in verband met de voortgang van de bouw, moeten plaatsvinden. Werkzaamheden in of om de woning door de koper en/of derden vóór het opleveren van de woning zijn niet toegestaan.

Kijkdagen

Gedurende de bouw wordt u enkele keren in de gelegenheid gesteld om een indruk van de woning op te doen. U ontvangt hiervoor een uitnodiging met daarin het tijdstip waarop de bouw voor u is opengesteld. De kijkdagen kunt u tevens aanwenden om de woning in te meten, bijvoorbeeld wanneer u er niet voor kiest om een keuken of badkamer vóór de oplevering te laten plaatsen door de bij het project betrokken leverancier. Buiten de kijkdagen is de bouwplaats voor iedereen verboden toegang. Dit is niet alleen voor uw eigen veiligheid, maar ook om de bouw ongestoord voort te laten gaan.

De oplevering en onderhoudstermijn

De oplevering van de woning geschiedt binnen het aantal werkbare werkdagen, zoals dat in de koop-/aannemingsovereenkomst is bepaald. Tijdens de bouw wordt tijdig aan u informatie verstrekt omtrent de te verwachten opleverdatum. Zodra de datum definitief is vastgesteld, wordt hiervan uiterlijk twee weken voor de oplevering aan u schriftelijk bericht verstuurd. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd, de glasruiten worden gezeemd opgeleverd.

De woning zal alleen worden opgeleverd wanneer aan alle financiële verplichtingen is voldaan. Indien dit het geval is en de “akte van levering” bij de notaris getekend en gepasseerd is, dan worden direct na oplevering de sleutels van de woning ontvangen. Bij de oplevering zal een zogenaamd Proces Verbaal van Oplevering worden opgemaakt. Het ondertekenen van dit document betekent dat de woning is opgeleverd. Na de oplevering begint de onderhoudstermijn van drie maanden. In deze termijn zal een kopershandboek worden overhandigd met daarin diverse stukken die betrekking hebben op de woning, zoals bijvoorbeeld een lijst met contactpersonen en telefoonnummers van de partijen die de woning hebben gebouwd en eventuele garantiebewijzen.

Mogelijk ontdekt u in de onderhoudstermijn gebreken die niet op het Proces Verbaal van Oplevering staan. U kunt deze gebreken direct schriftelijk melden na ontdekking. De ondernemer zal die gebreken verhelpen mits deze niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Beschadigingen (aan bijv. schilderwerk, stucwerk, ramen, deuren) die worden gemeld ná oplevering worden niet in behandeling genomen. Functioneringsgebreken die redelijkerwijs niet bij de oplevering geconstateerd hadden kunnen worden, zullen uiteraard wel worden opgelost. Na de onderhoudstermijn is de ondernemer alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken, welke gereclameerd zijn binnen zes maanden na het einde van de onderhoudstermijn.

Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels is gebouwd van levende materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dit in bouwtermen heet.

5% opschortingsrecht

Voor de laatste 5% van de aanneemsom zal de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering, een bankgarantie bij de notaris leggen óf u de mogelijkheid geven dit bedrag in depot bij de notaris te storten. Dat geeft u de garantie dat de ondernemer de eventueel geconstateerde gebreken zoals vermeld in het opleveringsrapport zal verhelpen. De bankgarantie c.q. het depot valt automatisch na drie maanden vrij tenzij u schriftelijk kenbaar maakt dat er op dat moment nog gebreken zijn en u gebruik wilt maken van uw opschortingsrecht. De notaris zal u over dit opschortingsrecht bij het notarieel transport van de leveringsakte nader informeren.

Toewijzingsbeleid

Op de verkoop is het toewijzingsbeleid van de gemeente Boxtel van toepassing. Om in aanmerking te komen voor een woning moet u binnen de inschrijfperiode het inschrijfformulier volledig invullen en inleveren bij een van de makelaarskantoren. Inschrijven voor het project is kosteloos. Indien er meerdere gegadigden voor dezelfde woning zijn, zal er een loting plaatsvinden. Indien u in het verleden drie of meer keren heeft meegedaan met de loting voor een kavel of een woning in Boxtel, zonder dat u in aanmerking bent gekomen om te kopen, dan kunt u mogelijk aanspraak maken op de bonuspuntenregeling. Hierdoor heeft u meer kans bij een eventuele loting voor dit project. De makelaar kan u hierover meer informatie verstrekken.