



HEEREHOEVE

Heerlijk toeven in centrum Gilze

Wegwijzer bij aankoop

Heerenhoeve Gilze

Behorende bij de woningen van het Langehof

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning komen veel zaken kijken. Om u inzicht te geven in het aankoopproces is deze wegwijzer geschreven. Deze wegwijzer geeft uitleg over alles wat er op u afkomt bij de aankoop van de woning. Onderstaande beschrijving is zoveel mogelijk in chronologische volgorde opgesteld. Mocht u ondanks dat nog vragen hebben kan u deze te allen tijde stellen aan de verkopend makelaars.

DE MAKELAAR EN DE START VAN DE VERKOOP

Na de start verkoop maakt u op basis van uw inschrijving kans op een vrijblijvende reservering op een van de beschikbare woningen. Binnen de reserveringstermijn wordt u in een persoonlijk gesprek door de makelaar nader geïnformeerd over de woning, woonomgeving en alles wat u verder wilt weten. Mocht u een eigen woning hebben, en indien u dit wenst, kan de makelaar u uitgebreid informeren omtrent de gang van zaken met betrekking tot de verkoop van uw huidige woning. De makelaar kan immers als beste inschatten hoe, wanneer en voor hoeveel uw huidige woning kan worden verkocht. Eventueel kan de makelaar u ook nog adviseren over de financiering en/of verzekeringen.

KOOP- en AANNEMINGSOVEREENKOMST EN NOTARIËLE AKTEN

De gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en de bouw van de woning en wordt gesloten tussen u als koper en HVB Projektontwikkeling voor de grond en Alphons Coolen Bouw voor de bouw van de woning. Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, wordt de koopovereenkomst door de ontwikkelaar en de aannemingsovereenkomst conform het model van Woningborg NV door de makelaar opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper en bouwer vastgelegd. Met andere woorden: in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt onder welke voorwaarden. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt door de ondernemers een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorgdraagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte en indien u wenst, tevens de hypotheekakte.

BEDENKTijd

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst aan de verkrijger heeft u het recht de overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting (zoals het kopen van een keuken of het verkopen van uw huidige woning) aan te gaan.



HEEREHOEVE

Heerlijk toeven in centrum Gilze

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht oftewel het transport geschiedt door middel van een akte van levering bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld. U dient hier rekening te houden met de geldigheidsduur van een hypotheekaanbieding. Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die dag verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventuele ontbrekende bedrag aangevuld dienen te worden uit eigen middelen. In dat verband zal bij de notaris zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen. Indien u voor de financiering gebruik maakt van een hypothecaire geldlening, worden op de datum van levering twee akten gepasseerd, namelijk de akte van levering en de hypotheekakte.

De bijkomende kosten voor een geldlening kunnen zijn:

- de rente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot de leveringsdatum;
- het renteverlies tijdens de bouw over de vervallen bouwtermijnen.

Indien een hypothecaire geldlening nodig is, kunnen de bijkomende kosten zijn:

- de notariskosten voor het opmaken en passeren van de hypotheekakte;
- de kosten voor advies- en bemiddelingskosten van uw eventuele hypotheekadviseur;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

ERFDIENSTBAARHEDEN/OPSTALRECHTEN

In de leveringsakte zullen door de notaris de benodigde erfdienstbaarheden, opstalrechten e.d. worden geformuleerd en gevestigd, welke benodigd zijn voor het goed functioneren binnen het complex en ten behoeve van nutsbedrijven en gemeente.

ALGEMENE FINANCIERINGSINFORMATIE

De koopsommen van de woningen zoals vermeld staat in de koop- en aannemingsovereenkomst zijn vrij op naam (VON). Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- de koopsom van de grond (grondkosten);
- de aanneemsom (bouwkosten, inclusief loon - en materiaalkostenstijging , exclusief kopersopties/meerwerk)
- de badkamer, het toilet en de afwerking van de woning conform Technische Omschrijving (T.O.);
- de bijkomende kosten zoals honoraria architect, constructeur en overige bouwkundige adviseurs;
- het courtage van de makelaar;
- de notariskosten voor de levering van de grond;
- de gemeentelijke leges;
- de kosten van Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- de eenmalige aansluitkosten van de NUTS-voorzieningen en verbruik tot oplevering;
- de wettelijke verschuldigde omzetbelasting (btw).

De volgende kosten, onder andere bij een betaling via een hypotheek, zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen:

- Renteverlies tijdens de bouw
De aanneemsom van de woning betaalt u in termijnen aan de ondernemer. Gegevens hierover vindt u in de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze betaling verricht u hetzij uit eigen middelen, hetzij uit een door u gesloten hypothecaire geldlening. Afhankelijk van de gekozen financiering kan tijdens de bouw, rente verschuldigd zijn aan uw geldverstrekker. Voor zover werkelijk betaald, zijn deze kosten aftrekbaar bij de aangifte van de inkomstenbelasting, indien zij betrekking hebben op de periode na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, een en ander volgens de richtlijnen van de Belastingdienst.
- Financieringskosten
In geval een hypotheek nodig is, zijn hieraan kosten verbonden. Uw geldverstrekker kan u hierover informeren. U dient in ieder geval te rekenen op de notariskosten voor de hypotheekakte.
- Bouwrente en renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen;



HEEREHOEVE

Heerlijk toeven in centrum Gilze

- De kosten voor eventuele kopersopties/meerwerk;
- De keuken;
- Gemeentelijke heffingen;
- Abonnee- en aansluitkosten van de telefoon, internet en/of televisie;
- Leveringscontracten stadsverwarming, elektra en water, na oplevering.

Het risico van prijsstijgingen is in de koop- en aanneemsom begrepen. Alleen voor een eventuele wijziging van het btw-tarief door de rijksoverheid zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

MEER- EN MINDERWERK

Om u te informeren over de werkwijze van het meer- en minderwerk krijgt u bij de aankoop van de woning bij de makelaar "De kopersprocedure". Hierin staat de procedure omschreven inzake het meer en minderwerk van uw woning. Tevens biedt Alphons Coolen Bouw u de mogelijkheid om in een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleider uw wensen te bespreken. De kopersbegeleider is op de hoogte van alle geldende voorwaarden en zal u gedurende de gehele bouwperiode begeleiden met betrekking tot al uw vragen. Na het persoonlijk gesprek worden uw wensen door de kopersbegeleider uitgewerkt en verwerkt in het hiervoor ingerichte online portaal, welke u voor akkoord, online kan bevestigen. De definitieve onderdelen van de aanbidding van het meer- en minderwerk, sanitair- en tegelofferte worden verwerkt in een totaaloverzicht meer- en minderwerk. Na de sluitingsdatum zijn al uw keuzes definitief en kan er niets meer worden gewijzigd. U ontvangt een definitieve opdrachtbevestiging die u moet controleren en voor akkoord dient te ondertekenen. Na ondertekening worden de door u gemaakte keuzes administratief verwerkt en vervolgens op de tekeningen doorgevoerd.

Wijzigingen na de start van de bouw zijn slechts beperkt mogelijk tot een bepaalde datum. Deze datum wordt gedurende de bouw bekendgemaakt. Na deze laatste datum (sluitingsdatum) worden wijzigingen niet meer aanvaard.

Meer- en minderwerk wordt niet eerder uitgevoerd dan dat dit door de aannemer aan de verkrijger is bevestigd en de betaling van het eerder deel hiervan is ontvangen. Een en ander conform de regeling van Woningborg. Schade, meerkosten, consequenties voor de bouwtijd of onuitvoerbaarheid door te late betaling is voor rekening van de koper en dienen respectievelijk te worden aanvaard.

WAT EN WANNEER MOET U GAAN BETALEN?

De koopsom van de grond is verschuldigd bij ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst en dient te worden betaald bij de levering. De aanneemsom wordt u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van levering onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Mochten er in de periode tussen ondertekening en levering bouwtermijnen verschijnen, ontvangt u hiervoor wel de termijnnota's. Op de datum van levering dient u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente te voldoen. Na de levering ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's dient u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u af tot u een factuur ontvangt, waarop de vervallen termijnen in rekening worden gebracht.

- Tot de datum van levering van de grond betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld. Over de verschuldigde, maar nog niet betaalde, termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de levering met u wordt verrekend. Van de notaris ontvangt u een afrekening waarop ten tijde van de levering het te betalen bedrag staat vermeld.



HEEREHOEVE

Heerlijk toeven in centrum Gilze

Na de levering, wanneer de bouw zover gevorderd is dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk - volgens de richtlijnen van uw geldverstrekker - naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt.

Vanaf de datum van levering betaalt u rente tijdens de bouw aan uw geldverstrekker. Bij de aanwending van een hypotheek is dit in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de Woningborg-bepalingen, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

OPLEVERINGSPROCEDURE

Circa vier weken vóór datum van oplevering ontvangt u van Alphons Coolen Bouw een uitnodiging waarin datum en tijd van oplevering staat vermeld. Tegelijkertijd zendt Alphons Coolen Bouw u de eindafrekening, dat wil zeggen de laatste termijn(en). Wanneer u alle te vorderen bedragen hebt betaald en wanneer de akte van levering is gepasseerd, wordt op de afgesproken datum de woning aan u opgeleverd en worden de sleutels aan u overhandigd. Bij de oplevering zijn aanwezig:

- U als eigenaar, en;
- Een vertegenwoordiger van Alphons Coolen Bouw.

De eventueel op de dag van oplevering geconstateerde gebreken worden vermeld in het proces-verbaal van oplevering, dat door eerdergenoemde aanwezigen wordt ondertekend. Gebreken die na oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij oplevering te constateren waren, worden niet meer door Alphons Coolen aanvaard. Dit geldt met name voor beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en overige wand- en plafondafwerking. Eventuele gebreken die binnen drie maanden na oplevering naar voren komen, dienen binnen deze termijn schriftelijk door u te worden gemeld aan Alphons Coolen Bouw.

Over de wijze van afwikkeling van deze gebreken ontvangt u een schriftelijke bevestiging. Indien zich onverhoopt gebreken voordoen die zo urgent zijn dat direct actie is vereist, zullen deze zo spoedig mogelijk worden verholpen. Daarnaast verwijzen wij u tevens naar het onderhoudsadvies.

ONDERHOUDSTERMIJN

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Alphons Coolen Bouw berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het materiaal moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze soort zaken kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Alphons Coolen Bouw geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

AANSLUITINGEN

De woning wordt aangesloten op het gemeentelijk leidingnet voor riolering, water en elektriciteit alsmede het centrale antennesysteem (CAI) en glasvezel/KPN.

Houdt u als koper rekening met navolgende procedures:

- Aanvraag aansluiting energie en water;
Tot aan de oplevering van uw woning is door ons een contract afgesloten voor de levering van energie en water. Hierdoor kunnen wij vóór oplevering alle installaties in uw woning testen en keuren. Op de dag voor de oplevering wordt het door ons afgesloten leveringscontract opgezegd. In verband met de wet op de vrije keuze voor levering van energie en water bent u vrij om zelf (digitaal) een energiebedrijf te kiezen. U heeft ná oplevering van uw woning uiterlijk 9 dagen de tijd om u aan te melden bij een energiebedrijf naar uw keuze. Om uw keuze te bepalen kunt u gebruik maken van internet, www.consumentenwijzer.nl.
- Aanvraag voor levering van signaal voor internet en televisie;
U dient zelf een contract voor de levering bij een provider te sluiten via de antenne (CAI) of via de glasvezel/KPN aansluiting.



HEEREHOEVE

Heerlijk toeven in centrum Gilze

GARANTIE

Een huis met zekerheid

Dit project wordt gebouwd conform de eisen en normen van de Woningborg NV Garantie- en waarborgregeling 2020.

Garantie en waarborg

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling biedt een waarborg aan de verkrijgers van een nieuw te bouwen woning; een waarborg dat de ondernemer de woning afbouwt én van garantie voorziet. Als de ondernemer om welke reden dan ook niet in staat is de woning af te bouwen, zorgt Woningborg voor begeleiding en verstrekt een schadevergoeding waarmee de financieel nadelige gevolgen tot een minimum kunnen worden beperkt. Daarnaast scheidt Woningborg een kader waarin de ondernemer een woning met Woningborggarantie aanbiedt. De ondernemer geeft de garantie, Woningborg staat borg voor naleving van de verplichtingen uit deze garantie. De verkrijger wordt de zekerheid geboden dat de woning aan de kwaliteitsnormen van Woningborg zal voldoen. De garantie is in het algemeen zes jaar geldig, voor fundamentele gebreken in de constructie tien jaar. Slechts enkele onderdelen worden van de garantie uitgesloten. De garanties staan vermeld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020.

Verzekering

Tijdens de bouw en tot twee maanden na de oplevering van de algemene delen is het gebouw door de ondernemer verzekerd en na deze periode wordt het gebouw verzekerd door de Vereniging van Eigenaars. De opstalverzekering van alle gebouwen loopt via de VvE.

Overige verzekeringen zoals een inboedelverzekering is een privéaangelegenheid en moet door u worden afgesloten met ingang van de dag van oplevering, ongeacht of u er direct gaat wonen of niet.

OVERIGE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende het bouwproces zult u door de aannemer de gelegenheid krijgen om op vastgestelde tijdstippen de bouwplaats te bezichtigen tijdens de zogenoemde kopers kijkdag(en).

Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde EPN (Energie Prestatie Norm) ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties etc. kengetallen. De combinatie van die kengetallen is de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt). De woningen van Heerehoeve voldoen aan de gestelde norm.

Bouwbescheiden

De woningen worden gebouwd overeenkomstig de verkooptekeningen en technische omschrijving. De hierin opgenomen maatvoeringen en genoemde materialen zijn zuiver indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hieraan rechten verbonden kunnen worden; het is verstandig vóór het kopen van gordijnen, vloerbedekking en/of kasten de maten in de bouw te controleren. Bij tegenstrijdigheden tussen tekst in de technische omschrijving en tekening is de tekst bindend.

Situatieschets

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt. De schaal van de situatieschets in de brochure is niet bindend. Ten aanzien van de afwijkingen in de situatieschets kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.



HEEREHOEVE

Heerlijk toeven in centrum Gilze

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, groenvoorzieningen, parkeerplekken, etc.) is slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de ondernemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet (geheel) gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Voorbehoud illustratie en tekeningen

De in de verkoopbrochure opgenomen sfeer plattegronden en de 3D beelden van het plan zijn impressies. De kleuren en/of toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Het meubilair, kasten, apparatuur als interieursuggesties in de plattegronden worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de technische omschrijving. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers t.b.v. de verwarmingsinstallatie, eventuele verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen, hemelwaterafvoeren en alle andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting kunnen in het werk nog wijzigen. Bij de elektrische installaties worden geen armaturen geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

Wijzigingen in verband met regelgeving

HVB Projektontwikkeling en Alphons Coolen Bouw zijn gerechtigd in, op of aan het bouwplan de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen alsook de door of vanwege enige overheidsinstantie en/of de nutsbedrijven verlangde wijzigingen aan te brengen, mits deze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning, zonder dat zulks aanleiding zal geven tot enige verrekening met de verkrijger.