

Algemene verkoopinformatie



Cruquius 2.2 B, 2.2 C en 2.2 F Sigma koopwoningen

Algemene verkoopinformatie

Het kopen van een woning is geen alledaagse bezigheid. Daarom vinden wij het raadzaam enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

Swk garantie

De woning wordt aangeboden onder de normen en voorwaarden van SWK Waarborg- en Garantieregeling (www.swk.nl). Koopmans is aangesloten bij SWK dat het garantiecertificaat verstrekt. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van ons een door SWK uitgegeven boekje met uitleg over onder meer de garantieregeling, garantienormen, standaard aannemingsovereenkomst en andere zaken. Dit boekje is belangrijk voor u en het verdient de aanbeveling om het grondig te lezen.

Het garantiecertificaat wordt u door SWK rechtstreeks toegezonden nadat de aannemingsovereenkomst is getekend.

SWK bepalingen

Ongeacht hetgeen dat in deze algemene informatie is bepaald, gelden onverkort de reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Uitleg gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de verplichtingen van de ondernemer en de koper vastgelegd. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen. De koper verplicht zich de koop- en aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen de ondernemer en de koper beide een kopie; de originele exemplaren worden aan de notaris verstrekt, die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Eigendomsoverdracht van uw woning

De eigendomsoverdracht van uw woning en het eventueel daarbij behorende appartementsrecht vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' is gepasseerd. In de koop- en aannemingsovereenkomsten worden daarvoor een uiterste data genoemd. Vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de datum van de eigendomsoverdracht zowel de leveringsakte als de hypotheekakte gepasseerd worden. Let op: u dient ook in het bezit te zijn van het SWK-certificaat.

De afrekening

Vóór het notarieel transport krijgt u van de notaris een afrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen.

- rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde termijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- hypotheek-afsluitkosten van uw geldverstrekker;
- eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de afrekening vindt u, afhankelijk van de omvang van uw eventuele financiering, eveneens vermeld welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

Hypotheek, rente en fiscus

Op de afrekening blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. Dit bedrag is meestal gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u rente.

Kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald. Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente;
- de kosten van de hypotheekakte, inclusief kadastraal recht;
- afsluitkosten die uw geldverstrekker/hypotheekbank in rekening brengt;
- eventuele taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek.

Betalingen tijdens de bouw

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomsten ontvangt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

- u betaalt de factuur uit eigen middelen;
- u heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de leveringsakte van de woning zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldverstrekker/hypotheekbank, die voor de betaling zorgdraagt;
- u heeft een hypotheek afgesloten, maar de akte(s) zijn nog niet gepasseerd. In dat geval heeft u automatisch uitstel van betaling. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. U bent dan wel de in de koop- en aannemingsovereenkomst vermelde rente verschuldigd over de periode van het uitstel.

Het appartementsrecht (alleen van toepassing op gebouw 2.2 B en 2.2 C)

De woning maakt deel uit van een woongebouw. Dit gebouw bestaat uit meerdere woningen en gemeenschappelijke ruimten. Strikt genomen vormt iedere woning een deel van het gebouw dat bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Volgens de wet is de officiële benaming van een woning een 'appartementsrecht'.

Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw behoort aan alle eigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé gedeelte (de woning) en het mede gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de lift, de (hoofd)entree, de gezamenlijke installatie (bijv. algemene verlichting).

Appartementsrechten ontstaan door de splitsing van het gebouw in juridische zin. Om het gebouw in appartementsrechten te splitsen wordt door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt. De splitsingsakte wordt tezamen met de splitsingstekeningen, waarop de grenzen van de gezamenlijke en privé gedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden is de splitsing formeel een feit en ontstaan de zogeheten 'appartementsrechten', die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de hiervoor vermelde 'akte van levering' bij de notaris.

Vereniging van eigenaren (alleen van toepassing op gebouw 2.2B en 2.2 C)

De eigenaren van de appartementsrechten zijn verplicht toe te treden tot de Vereniging van Eigenaren, die door de notaris zal worden opgericht. In het reglement van deze vereniging zullen alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden worden geregeld tussen eigenaren onderling, evenals het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke installaties. In het kort kan de doelstelling van de vereniging als volgt worden weergegeven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken van het onderhavige gebouw zoals de entree, het trappenhuis, de lift, het dak, etc.

De koopwoningen van Cruquius zijn onderdeel van een hoofdsplitsing waartoe ook de stallingsgarage, de huurwoningen en de commerciële ruimten behoren. Vanuit die hoedanigheid worden er zaken geregeld vanuit de hoofdsplitsing en regelen de bewoners van de koopwoningen ook zaken met elkaar in een ondersplitsing. Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de servicekosten. Daartoe zal overeenkomstig het bepaalde in de statuten van de vereniging een vergadering met u en uw medebewoners worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden vastgesteld. Bij deze vergaderingen is de Vereniging van Eigenaren gebonden aan de bepalingen van het splitsingsreglement.

De akte en het reglement van splitsing (alleen van toepassing op gebouw 2.2B en 2.2 C)

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', te weten de woningen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde 'breukdeel');
- het splitsingsreglement is opgenomen in de akte van hoofd- en ondersplitsing.

Vooraf het laatstgenoemde reglement, het splitsingsreglement, is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- hoe de 'Vereniging van Eigenaren' is samengesteld en zal functioneren;
- hoe het huishoudelijk reglement eruit zal zien;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerendezaakbelasting, het lozingsrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen door de diverse instanties rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

Energieverbruik

Door plaatsing van individuele meters zullen de kosten van energieverbruik van de privégedeelten rechtstreeks door de energiebedrijven aan de eigenaar in rekening worden gebracht. De kosten van energieverbruik in het trappenhuis, gangen, liftruimte, bergingen, stallinggarage etc. zullen verrekend worden via de servicekosten.

U kunt zelf bepalen welke leverancier de levering elektra in uw nieuwe woning mag leveren. Indien u een andere dan uw huidige leverancier kiest, dient u uw huidige leverancier op de hoogte te brengen van uw aankomende verhuizing.

Warmte en koude

Uw woning heeft een aansluiting warmte/koude waarmee uw woning verwarmd kan worden en bij hogere buitentemperaturen verkoeld kan worden. Tevens kan met deze aansluiting warm tapwater (kraanwater) in uw woning worden bereid. Deze aansluiting warmte/koude is eigendom van de leverancier warmte/koude en u bent gebonden aan de voorwaarden en tarieven gehanteerd door deze leverancier. De leverancier warmte/koude kunt u dan ook niet zelf bepalen. Het verwarmen/koelen van uw woning of het bereiden van warm tapwater in uw woning anders dan met deze aansluiting is niet toegestaan.

De voorwaarden en tarieven warmte gehanteerd door de leverancier warmte/koude dienen echter wel aan wet- en regelgeving te voldoen. De Autoriteit Consument & Markt stelt hiertoe jaarlijks de warmtetarieven vast, maximumprijs, waarbij u voor warmte niet meer betaalt dan wat een gemiddeld huishouden met een gasaansluiting betaalt voor gas. Dit is het 'niet-meer-dan-anders-principe'.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van het gebouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf de start van de bouw.

Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld bij regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Bij de eventuele verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw koopwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Oplevering van de woning

Om uw woning zo goed mogelijk aan u op te leveren vindt er eerst een vooropname plaats. Dit geeft de aannemer nog de mogelijkheid om de laatste opleverpunten voor oplevering op te lossen. Minimaal twee weken voor de oplevering van uw woning wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Tijdens deze oplevering worden eventueel resterende geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen vervolgens binnen de door de SWK gestelde termijn te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning alsmede die van de algemene ruimten.

Bij de oplevering bent u als koper aanwezig, eventueel bijgestaan door een deskundige van Vereniging Eigen Huis, en is een vertegenwoordiger van Koopmans aanwezig. Bij de oplevering ontvangt u tevens een informatiemap, waarin alle relevante gegevens over uw woning en het onderhoud ervan vermeld staan.

De VVE of de eigenaar van een eengezinswoning dient het gebouw, vanaf de dag van de 1e oplevering, te verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontploffings-schade etc. Een inboedelverzekering dient u zelf af te sluiten. Een woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Door de werking van de nieuwe materialen en temperatuurschommelingen kunnen krimpscheurtjes ontstaan. Wij raden u aan tijdens de eerste periode van bewoning goed te ventileren en de kamertemperatuur te beperken.

Onderhoudstermijn

Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de sleutel-ontvangst, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, het 'werken' van materialen of die tijdens de oplevering niet te constateren waren. Voor installatieonderdelen bedraagt deze termijn 12 maanden.

Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken en bij dilataties haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Verhoging of verlaging van het tarief van de omzetbelasting wordt conform de wettelijke bepalingen doorberekend.

Tenslotte

De verstrekte informatie is met de grootste zorg samengesteld. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen in materialen en afwerking, die geen enkele afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen en geen financiële consequenties voor kopers hebben;
- kleine afwijkingen in de tekeningen en impressies ten opzichte van de werkelijke uitvoering. De op de tekeningen aangegeven maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- de indeling van het (semi)-openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

