

# het Zonnehof

*12 Moderne appartementen in Koedijk.*



*Een zonnige kijk op wonen.*



het  
**Zonnehof**

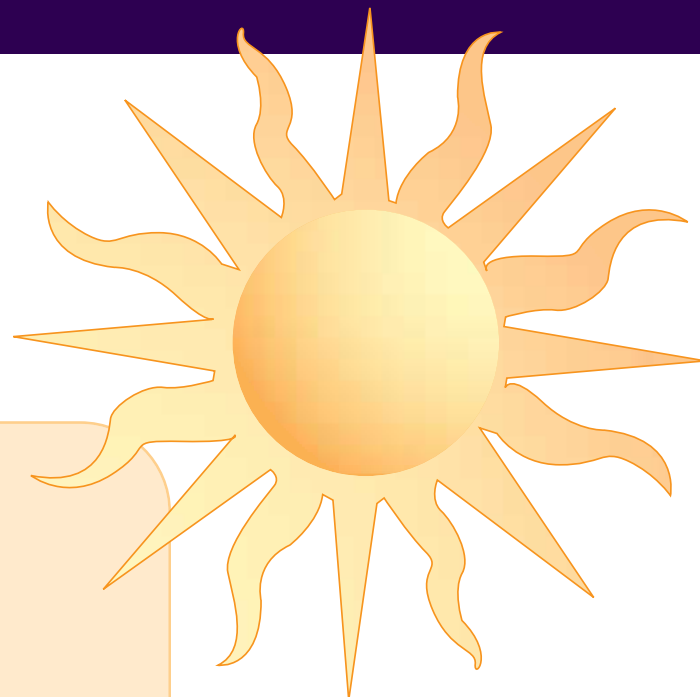
*12 Moderne appartementen in Koedijk.*

*Een zonnige kijk op wonen.*



## Inhoud

- 3** Inhoud & inleiding
- 4** Een zonnige visie op wonen
- 5** Historie van Koedijk
- 6** De geschiedenis van de “Zonnehof”
- 7** Vriendelijke schaal
- 9** Typen appartementen
- 11** Tekeningen
- 26** Wat u zeker wilt weten
- 28** Spelregels van de aankoop
- 30** Vereniging van Eigenaars
- 31** Participanten



“  
*Het boek der natuur belooft ieder  
 jaar een nieuwe oplaag.*”  
*Hans Christiaan Andersen*

## Inleiding

### Met gepaste trots

Bouwbedrijf Henselmans is al meer dan 125 jaar actief vanuit Langedijk. In onze rijke historie hebben wij vele projecten, groot en klein, door een flink deel van Nederland gerealiseerd. Toch blijft altijd het mooiste: bouwen in je eigen dorp. En als het dan lukt om zo’n fraai gebouw als het Zonnehof te bouwen, dan bekruipt je toch iets van gepaste trots.

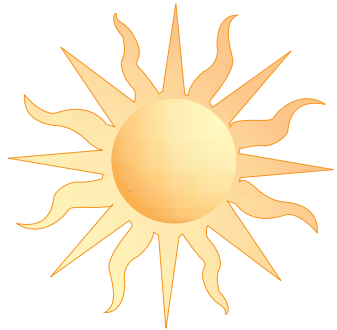
Het Zonnehof is een uitgekiend concept op een ideale, centrale plaats. De architect heeft goed nagedacht over de woonwensen van de toekomstige bewoners en heeft dit gevangen in een fraaie vormgeving.

De kopers wonen er straks comfortabel, modern en veilig, temidden van gelijkgestemden. Zij zullen prettig wonen in een degelijk gebouwd complex.

Kortom, ik hoop dat als u straks woont in het Zonnehof, u ook iets bekruipt van gepaste trots.

**Ger Klomp, bedrijfsleider**  
**Bouwbedrijf Henselmans**

# Een *zonnige* visie op goed wonen...



De naam "Zonnehof" is niet bij toeval gekozen voor dit moderne appartementencomplex. Het verwijst naar de historie van deze plek waar vele generaties hun oude dag doorbrachten in het bejaardenhuis wat op deze unieke plek heeft gestaan. Binnenkort kunt u hier heerlijk zelfstandig wonen.



## **Goed wonen is op een prettige plek wonen**

- wonen in rust;
- met de gezellige bedrijvigheid om de hoek;
- veel voorzieningen op loop en fietsafstand;
- winkels, gezondheidszorg, openbaar vervoer;
- gemeenschappelijke ruimten in het gebouw.

## **Goed wonen is veilig wonen**

- degelijk hang- en sluitwerk;
- intercom voor gecontroleerde toegang;
- royaal parkeerterrein met verlichting;
- politiekeurmerk.

## **Goed wonen is comfortabel wonen**

- alles gelijkvloers;
- lift;
- uitgekiende indeling;
- alle 3-kamerappartementen met royale livings;
- eigen tuin met terras of een flink balkon;
- zorgeloos wonen door professioneel beheer.

## **Goed wonen is luxe wonen**

- luxe is allereerst ruimte; royale maatvoering van de ruimten, hoge plafonds, flinke buitenruimten;
- mooi sanitair voor wie wil baden in weelde;
- prima materialen en een perfecte isolatie.

“ De wereld is een hooiberg; elk plukt ervan wat hij kan krijgen. ”

*Boerenwijsheid*

# Historie van Koedijk

## Een rijke historie

De geschiedenis van het vroegere "Coedijk" gaat terug tot de periode rond 1324. De "Coedijk" was de dijk die het land van Vrome beschermde tegen het water van de Rekere, een watergebied die lag op de plek waar nu ongeveer het Noord-Hollandskanaal ligt.

Het achtergelegen land achter de dijk vormde een gebied met sloten en landerijen, welke door de uitbreiding van Alkmaar Noord nu geheel zijn bebouwd.

Echter veel gebouwen en namen van huidige straten herinneren aan de geschiedenis van dit karakteristiek dorp. Na de gemeentelijke herindeling is het noordelijke deel van Koedijk bij de gemeente Langedijk gevoegd en het zuidelijke deel bij de gemeente Alkmaar.

## Kanaaldijk

De Kanaaldijk en het Noord-Hollandskanaal zijn ruim 180 jaar met elkaar verbonden. In de periode 1819-1824 is het kanaal van Amsterdam naar Den-Helder gegraven, om tegemoet te komen aan de wens om Amsterdam beter bereikbaar te maken voor grotere zeeschepen. Uit deze tijd stammen de eerste vlotbruggen die heden ten dag nog de fietsverbinding met het kustgebied verzorgen.



Al met al kan je spreken van een bijzondere locatie. Een plek met een stuk historie, centraal gelegen op korte afstand van de Alkmaarse binnenstad, bos, strand en duinen.

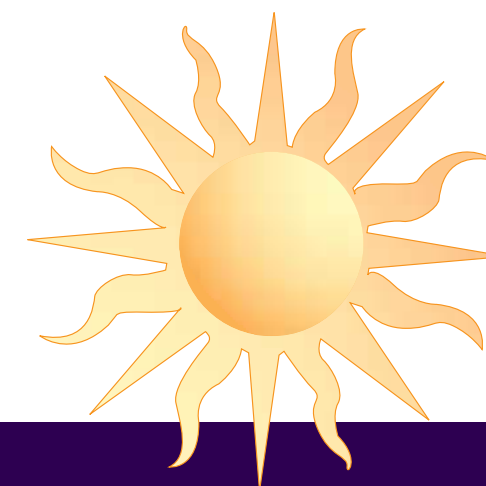
## Perfect gelegen

Iedereen heeft zo zijn eigen gedachten over een perfecte ligging. Toch zal bijna iedereen de volgende kernwoorden noemen: rustig, groen, water en voorzieningen. Een

welhaast onmogelijke combinatie van omgevingsfactoren. Bij het Zonnehof wordt wens wekelijkheid. In een betrekkelijke rust woont u straks met diverse dorpsvoorzieningen om de hoek, maar leuk bedrijvig. De supermarkt binnen handbereik. De kerk, lekker eten, met de bus naar Alkmaar, u vindt het allemaal op loop- en fietsafstand.

De ligging aan de Kanaaldijk maakt de locatie extra aantrekkelijk. Een unieke plek met uitzicht op de beroeps- en pleziervaart in het kanaal en vergezicht naar de Schoorlse duinen.

“ Avonddauw en zon in mei,  
hooi met karren op de wei  
Boerenwijsheid ”



## De geschiedenis van de “Zonnehof”

Oud worden wil iedereen, oud zijn is niet altijd prettig. Dat gold zeker in de jaren vijftig toen pensioensvoorzieningen zeldzaam waren en verzorging van hulpbehoevenden zogoed als ontbrak.

Het toemalige gemeentebestuur heeft dit probleem grondig aangepakt. Een boerderij met een grote tuin en het postkantoor met een woning werden aangekocht. Dit geheel werd omgetoverd in een echt verzorgingshuis.

In 1951 werd het in gebruik genomen en het kreeg de naam Zonnehof. Er was plaats voor 20 tot 25 personen en de oorspronkelijke eigenaar van de boerderij mocht de beste kamer uitzoeken. Pensionprijs 30 gulden per maand. De leiding kwam in handen van een moeder en een vader, die tevens de technische zaken moest regelen. Dit Zonnehof-hoe primitief dan ook- heeft jaren in een grote behoefte voorzien. In de loop van de jaren zestig voldeed het echter niet meer aan de eisen van de tijd. Een opname stop moest worden ingesteld. Het realiseren van een nieuw gebouw was niet eenvoudig. Het oude moest geheel worden afgebroken, alsmede een vijftal aangrenzende woningen. De bewoners werden tijdelijk ondergebracht in de Prins-Hendrikstichting te Egmond aan Zee.

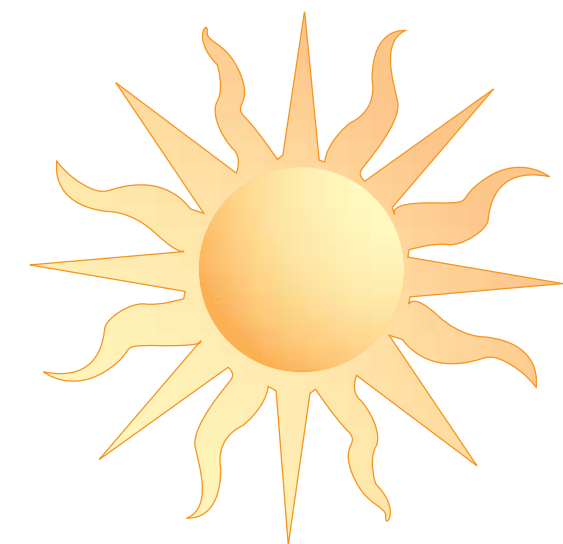


In 1969 werd het nieuwe Zonnehof in gebruik genomen met plaats voor 60 personen. Het was een plaatje in de gemeente. Halverwege de jaren zeventig werd het gebouw nog uitgebreid met een ruime eet/recreatiezaal.

Door veranderde opvattingen met betrekking tot de huisvesting van bejaarden werd eind jaren negentig besloten het huis te sluiten. Het heeft daarna nog enkele malen gediend als plaatsvervanger voor andere tehuizen. Helaas heeft het maar net 30 jaar dienst gedaan.

“  
Regenboog in vroege morgen baart de wakkere  
boer veel zorgen. Regenboog 's namiddags laat,  
blijde hij ter ruste gaat.”

*Boerenwijsheid*



# Vriendelijke *schaal*

---

De zon. Een bron van leven. Een ronde vormgeving die de architect geïnspireerd heeft bij het ontwerpen van het gebouw.  
De ronde vormen geven het gebouw een gevoel van geborgenheid.

## **Persoonlijk wonen**

Zo is het Zonnehof het persoonlijk wonen geïntroduceerd. Door de situering van de verkeersruimte centraal in het gebouw komt u makkelijk uw medebewoners tegen. De centrale ruimten zijn beschikbaar voor de vergaderingen van de Vereniging Van Eigenaars, maar ook voor andere bijeenkomsten. U beslist samen met uw mede-eigenaren waarvoor u verder deze gemeenschappelijke ruimten beschikbaar stelt.

## **Zorgeloos wonen**

U kijkt vooruit en wilt alles gelijkvloers. Maar eigenlijk wilt u meer: zorgeloos wonen. U wilt een lift en die moet het gewoon doen. U wilt wonen temidden van het groen, doch u wilt 'buiten uw overzichtelijke, eigen deel' u wilt niet meer voor tuinman spelen. En het is toch heerlijk dat u de glazenwasser niet meer hoeft te regelen, het buitenonderhoud aan u voorbij kunt laten gaan, etcetera. Het Zonnehof wordt professioneel beheerd. U hoeft niet als vrijwilliger de administratie te voeren. De boekhouding wordt voor u bijgehouden, een meerjaren

onderhoudsschema wordt opgesteld en -na uw goedkeuring- uitgevoerd, de algemene ruimten worden schoongehouden, voor de lift worden contracten gesloten; kortom, zoveel mogelijk wordt voor u en uw medebewoners geregeld.

## **Gerust wonen**

Daarom is het belangrijk om met een gerust hart te kunnen wonen. En dat kan, als er voldoende aandacht is besteed aan dit aspect. In het Zonnehof zult u gerust wonen zonder het gevoel te hebben in een bastion te leven. Door de opzet is er sprake van het persoonlijk wonen. Mocht er toch nog aan ramen of deuren gemord worden, dan wordt uw woning beschermd door degelijk hang- en sluitwerk. Het geheel is zo goed op het geven van veiligheid ontwikkeld, dat het Politie-Keurmerk is aangevraagd. Na oplevering worden alle veiligheidsaspecten gechecked en wordt bij een positief resultaat dit certificaat verleend.



### Het ware wonen

Waarom zijn de foto's in de woonbladen altijd zo prachtig? Hoe komt het dat die foto's telkens zo'n luxe uitstralen? Natuurlijk is alles nieuw, net als straks bij u in het Zonnehof. Maar ook is alles ruim, net als straks bij u in Het Zonnehof. Een laag plafond geeft zeker in een flinke ruimte vaak een beklemmend gevoel. Het Zonnehof is ruim opgezet en geeft u de kans tot het ware wonen.

### GIW-garantie

#### Wat is GIW-garantie?

De Stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW), eind 1974 opgericht, is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van de woningbouw. Die consumenten d.w.z. verscheidene consumenten organisaties (Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond) producenten (Stichting Woningborg en SWK- Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) en deskundigen op het gebied van het bouwwezen (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) hebben zich in dit verband verenigd. Zij vonden het nodig om kopers van nieuwbouwwoningen – (extra) – zekerheid te geven.

Het gaat daarbij om projecten die door een bouwondernemer of ontwikkelaar aangeboden worden. Ook wilde men het vertrouwen tussen bouwer en koper bevorderen. Zo is het GIW niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de bouwondernemer.

### Wat betekent de GIW-garantie voor u?

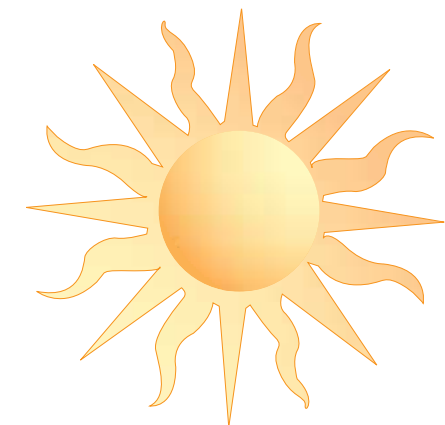
Als u een woning met GIW-garantie van ons koopt, betekent dat o.a. het volgende:

1. Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het GIW waarborgcertificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning.
2. De tekst van de koop/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het GIW; u heeft dus altijd een veilig contract.
3. De definitieve verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van het GIW.
4. Bij het tekenen van de koop/aannemingsovereenkomst ontvangt u het door het GIW uitgegeven boekje "Een Huis met zekerheid", waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en het GIW kunt vinden.
5. Dat de bouwondernemer en de bouwplannen worden beoordeeld en dat tijdens de bouw inspecties worden uitgevoerd.
6. U blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door de bemiddeling van het GIW wordt uw huis door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door het GIW wordt gedragen.
7. Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan het GIW een uitspraak doen die bindend is voor de koper en de bouwer.

### Een huis met zekerheid

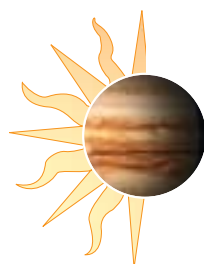
Om deze zekerheid te kunnen geven, zijn wij als bouwondernemer geselecteerd en aangesloten bij het Garantie Instituut Woningbouw (GIW). Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, kredietwaardigheid etc.

Bij elk bouwplan dat voor garantie bij het GIW wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder GIW-garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat. De bouwondernemer is aangesloten bij Stichting Woningborg. Via deze stichting ontvangt u het waarborgcertificaat van het GIW.



“ Als de boeren niet meer klagen en de kerken niet meer vragen, dan zijn we in het laatst der dagen. ”  
*Boerenwijsheid*

# Typen appartementen



## Jupiter

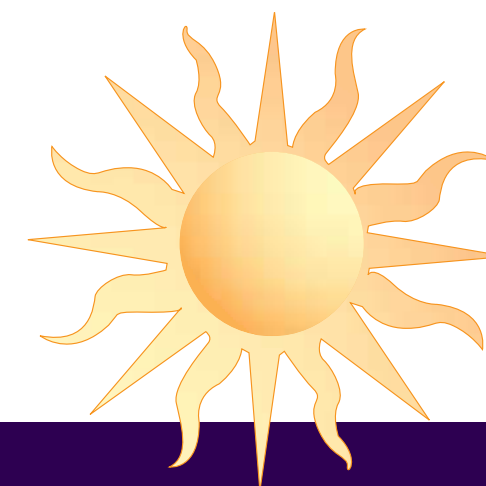
Bouwnummer: 1, 2, 3.

Een royaal grotendeels rechthoekig appartement met een bijzonder vormgegeven L-vormige living. Daarnaast beschikt dit appartement over maar liefst 3 slaapkamers. Door deze vormgeving ontstaat een woning die op verschillende manieren is te gebruiken. De living is door zijn zorgvuldig gekozen indeling opgedeeld in een woon-/eetkeuken en een royaal zitgedeelte. Door slaapkamer 1 bij de woonkamer te trekken heeft u de mogelijkheid voor een nog groter zitgedeelte. Uiteraard kunt u deze slaapkamer ook gebruiken voor andere doeleinden, bijvoorbeeld als een fraaie hobby-/ of televisiekamer. Aan de entreezijde van de woning zijn de 2 overige slaapkamers gesitueerd.

Aansluitend aan de hoofdslaapkamer is de badkamer met douche. Vanuit de hal kunt u tevens de berging met wasmachineaansluiting bereiken. Bij dit appartement kunnen we met recht spreken van een veelzijdig appartement.



“ Goed gerief is de helft van het werk.  
Boerenwijsheid ”



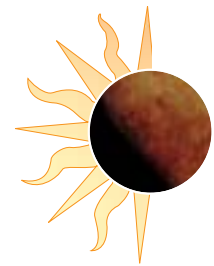


## Venus

Bouwnummer: 5, 11, 23

Een V-vormig appartement welke u aantreft op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping, waarbij de speelse vormgeving bijdraagt aan een optimale lichtinval in de zowel de woonkamer als in de keuken. Bij deze indeling is gekozen voor een living welke uitkijkt op het Noord Hollands Kanaal en een meer afgescheiden keuken aan de entree zijde, welke voldoende ruimte bied voor het plaatsen van een eettafel. Door deze vormgeving ontstaat een meer gescheiden eet- en zitgedeelte. De woning beschikt over 2 ruime slaapkamers, een complete badkamer met ligbad en een royaal terras of balkon op de zuid of zuid/west zijde. Door slaapkamer 2 bij de woonkamer te trekken ontstaat een nog ruimere zithoek.

U ziet de ligging en de indeling van de appartementen is zo gekozen dat het uitzicht en lichtinval op een optimale manier worden benut.



## Mercurius

Bouwnummer: 4, 6, 10, 12, 22, 24.

Bij deze indeling is gekozen voor een meer vierkante living, waarbij de keuken een centrale plaats in de woning inneemt. Een licht V-vormig gevormd appartement. De licht naar buiten lopende muur van de woonkamer zorgt voor een optimaal lichtinval en een weid uitzicht op het Noord-Hollandskanaal. De living van circa 44 m<sup>2</sup> heeft een open keuken, waardoor een royale leefruimte is ontstaan. De slaapkamer welke direct aan de woonkamer grenst, heeft een directe verbinding met de badkamer. Deze is voorzien van een douche en heeft een ligbad. Aan de entree zijde van de woning is het toilet, de cv/bergruimte en een hobbykamer. Vanuit de woonkamer stapt u zo op het op het terras of gedeeltelijk overdekte balkon.

Kortom een comfortabel appartement op een zeer fraaie locatie.

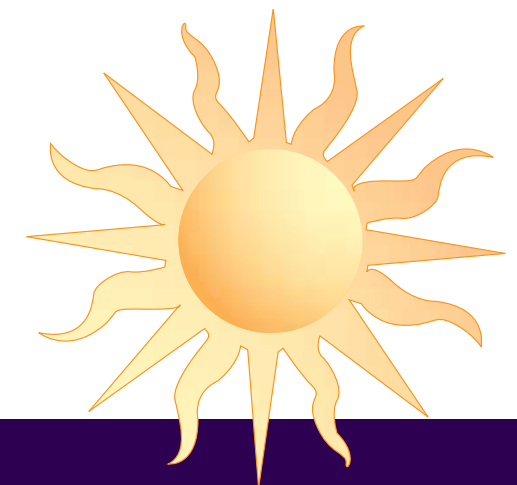


“

*Elk wiede zijn hof, en ik het mijne.  
Zo zal het onkruid haast verdwijnen.*

*Boerenwijsheid*

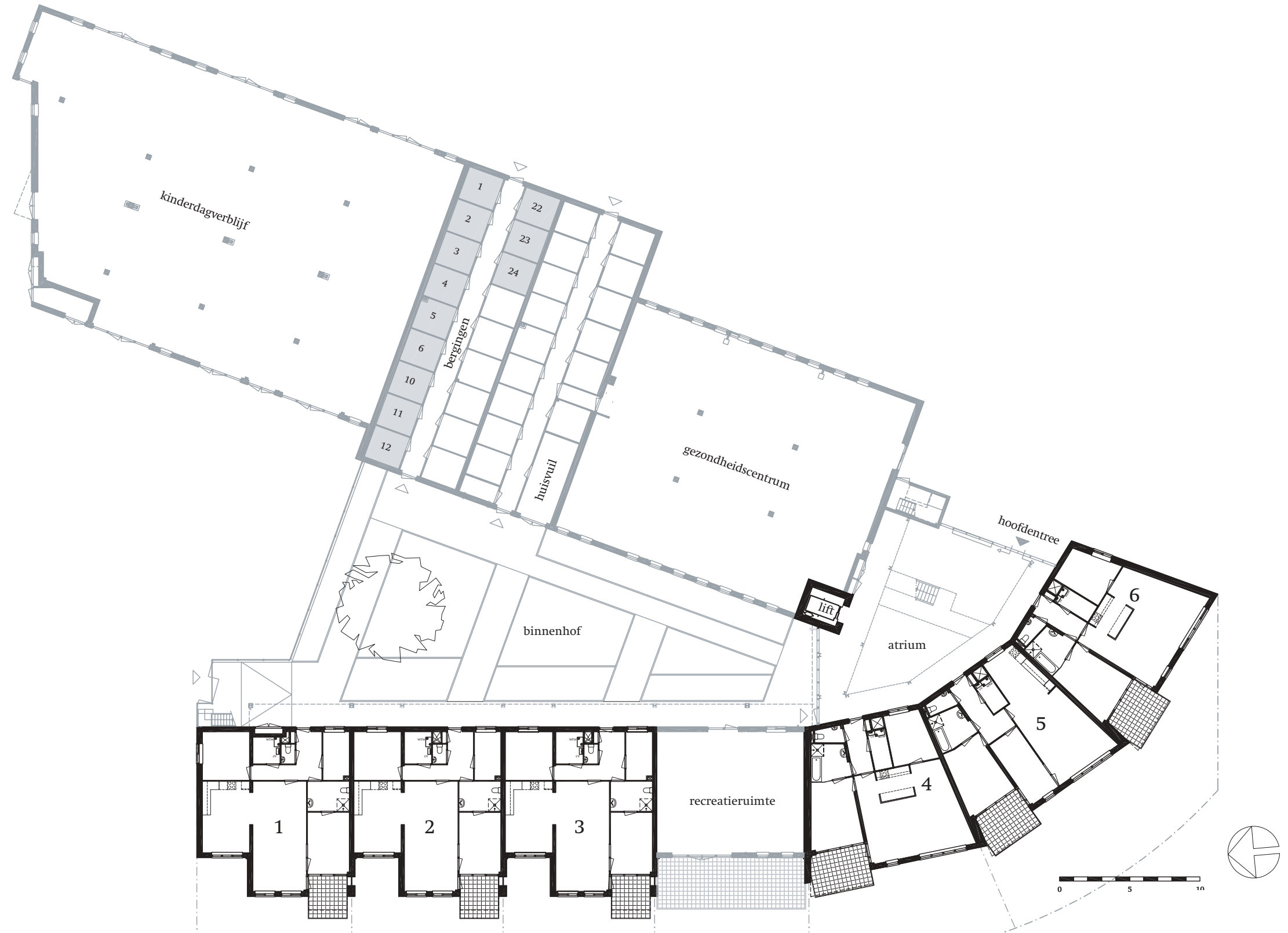
”



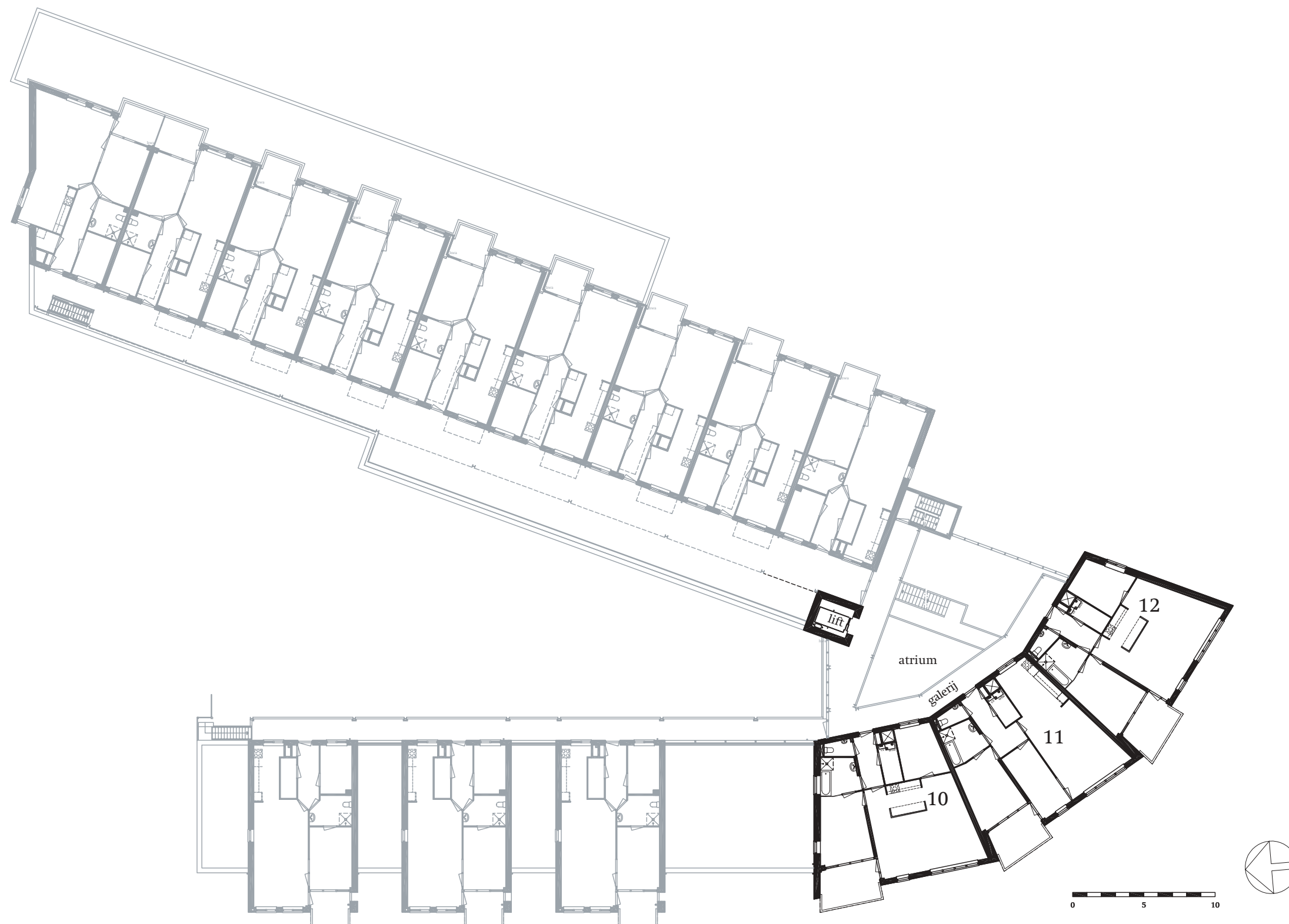
# Situatietekening



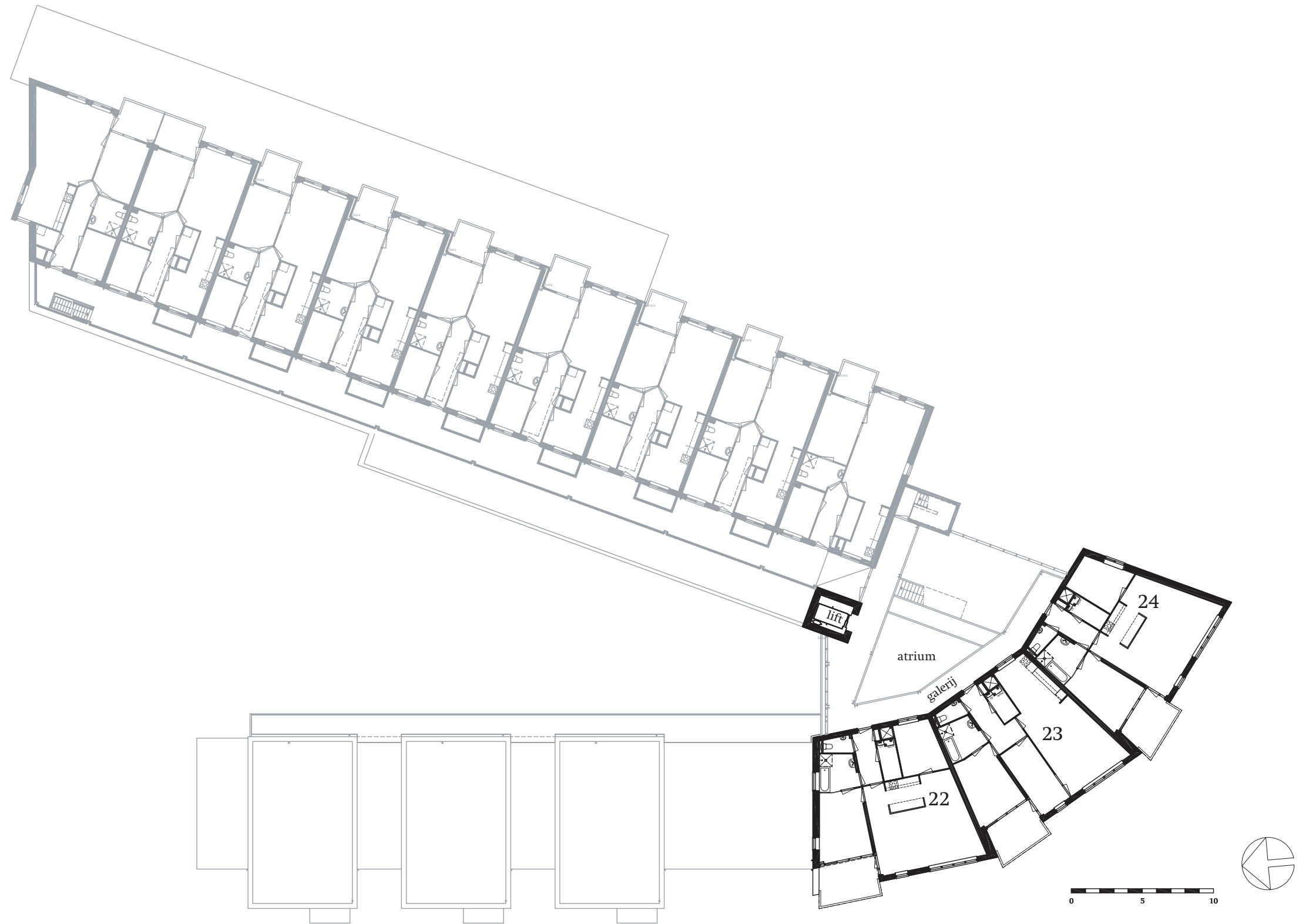
Begane grond



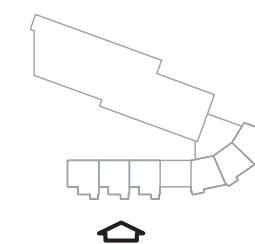
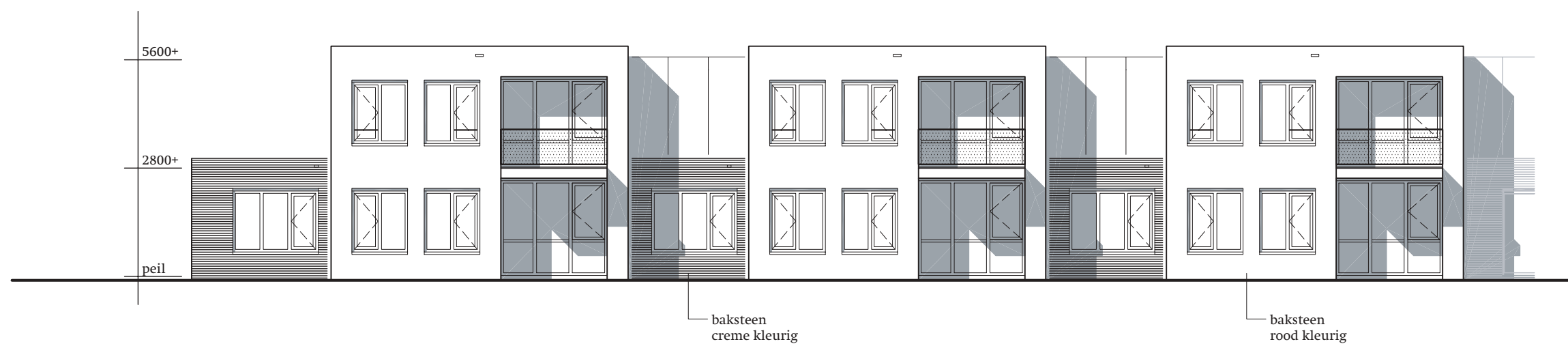
Eerste  
verdieping



Tweede  
verdieping

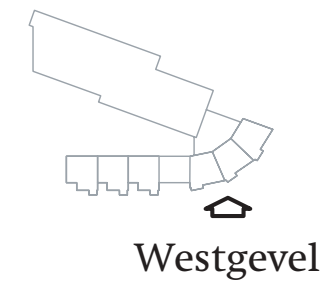
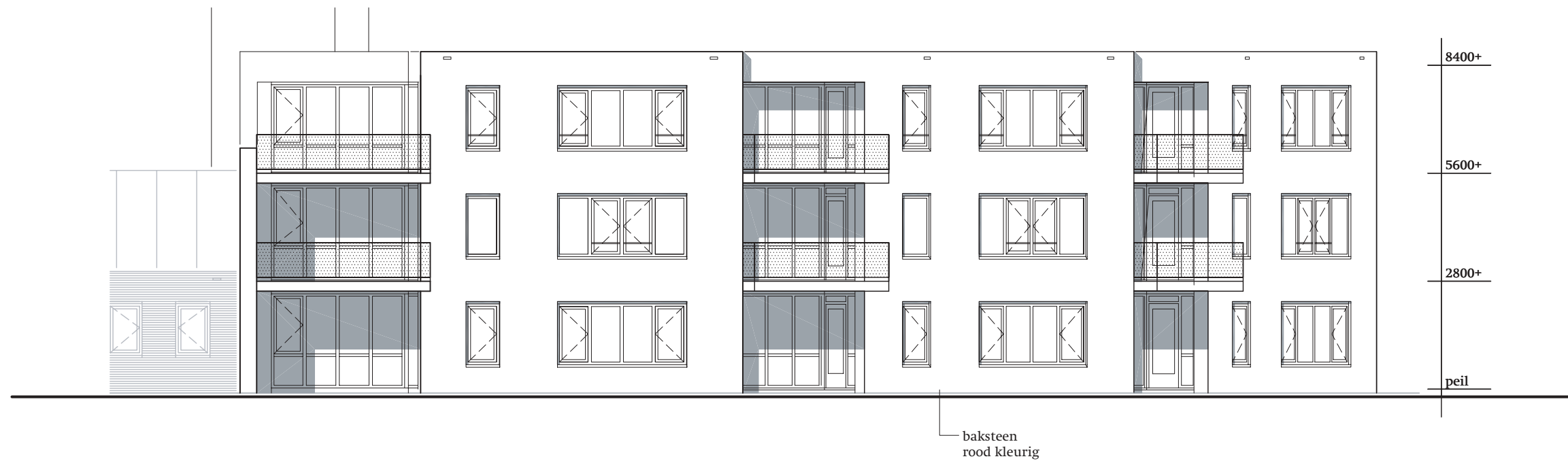


# Westgevel Kanaaldijk

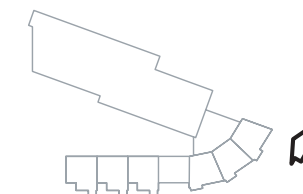




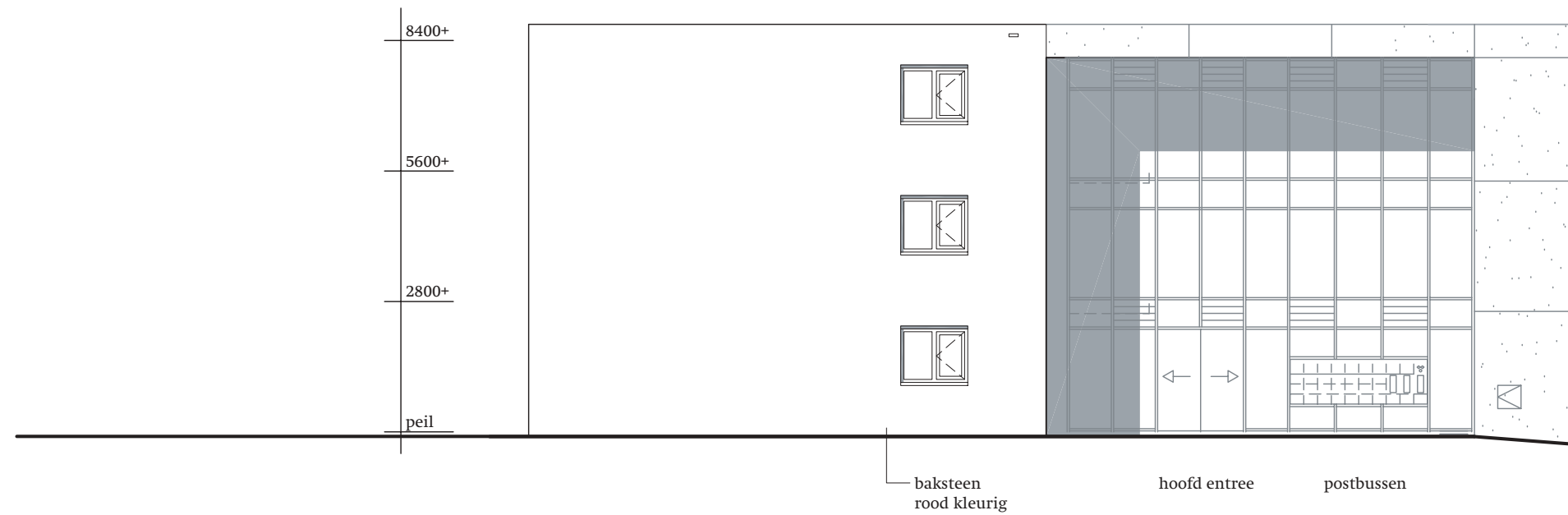
## Westgevel Kanaaldijk-Zonneweid



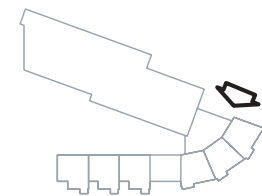
# Zuid-westgevel Kanaaldijk-Zonneweid



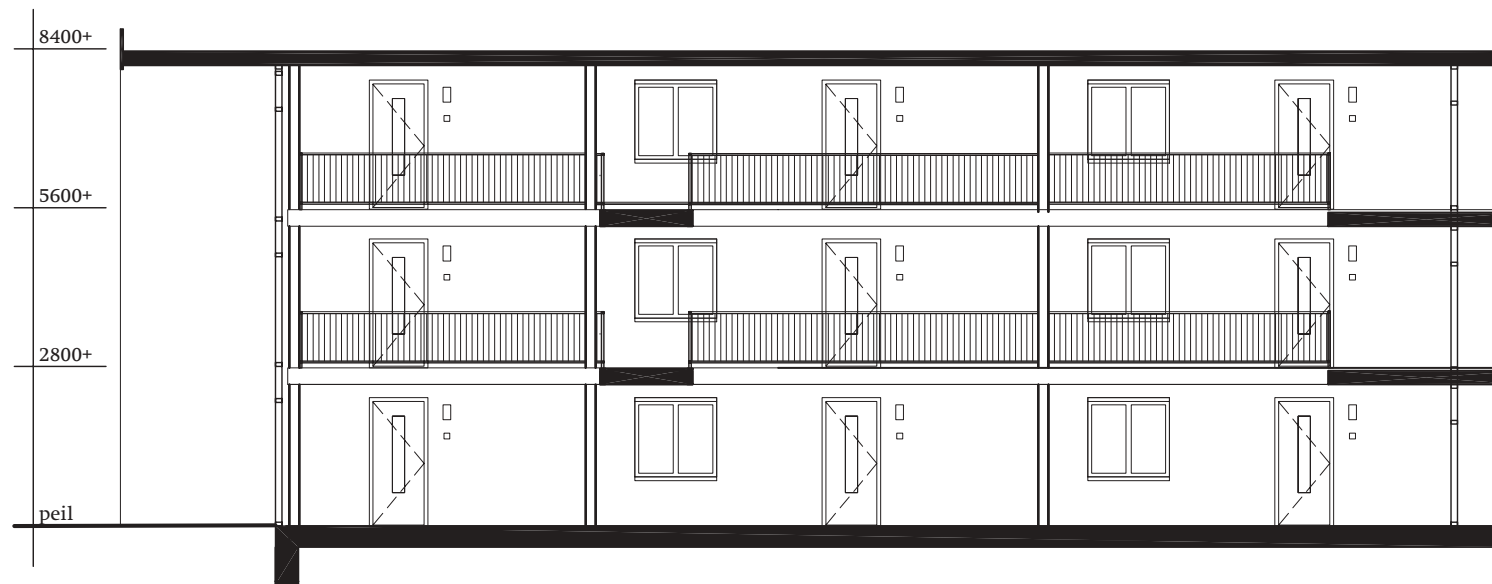
## Zuid-oostgevel



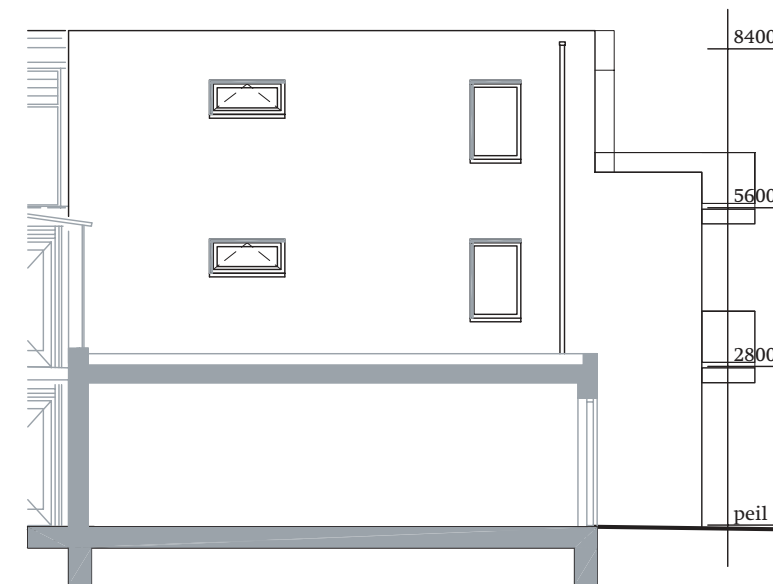
Entree gevel



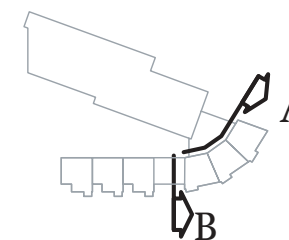
# Atrium gevel en kopgevel



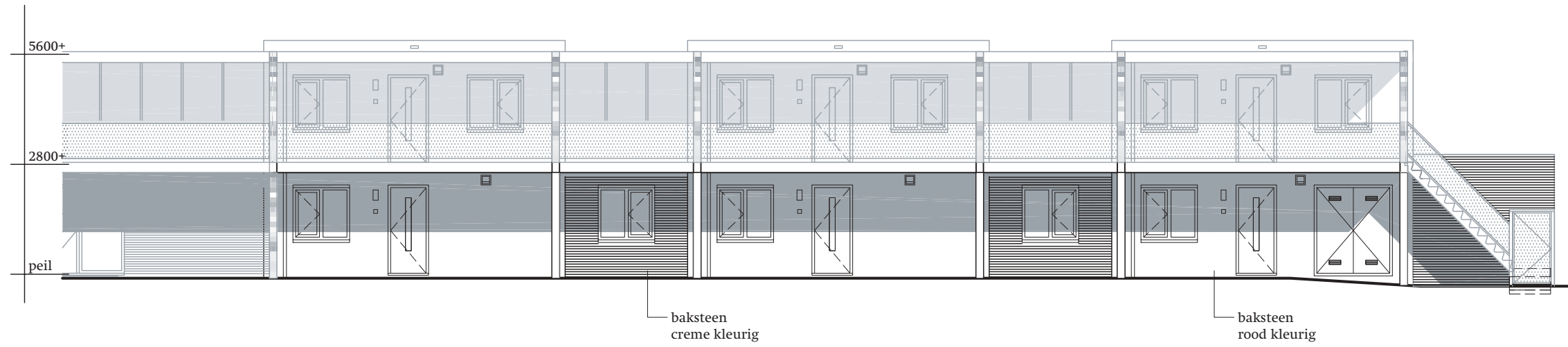
Atriumgevel A



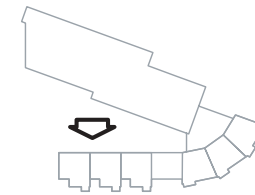
Kopgevel B



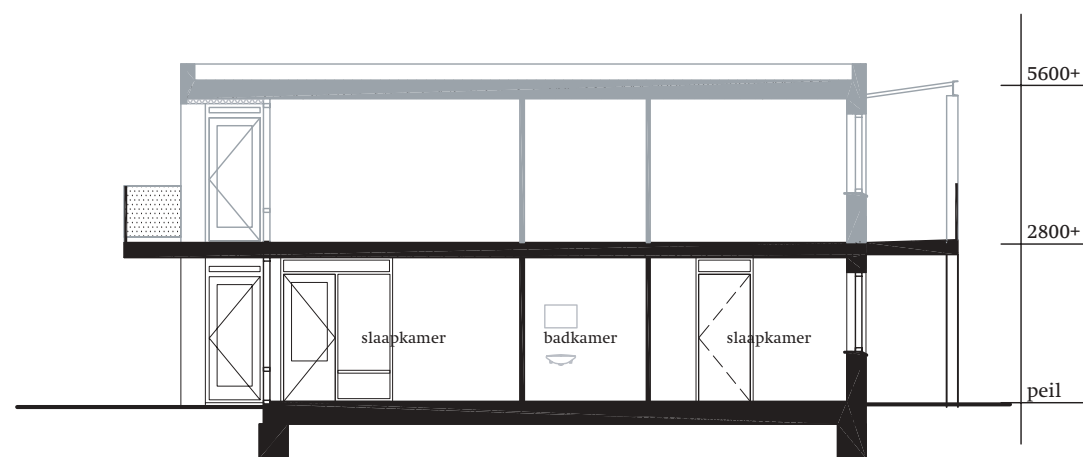
# Oostgevel



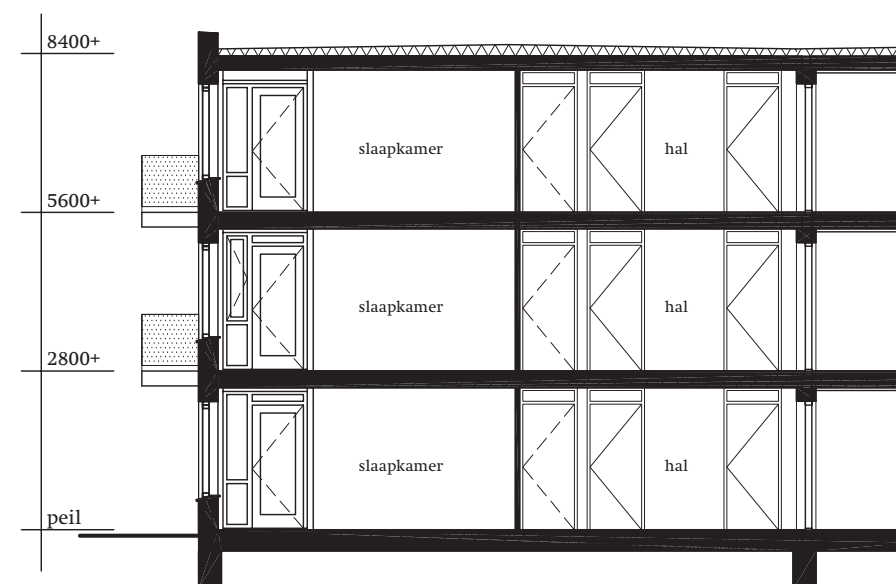
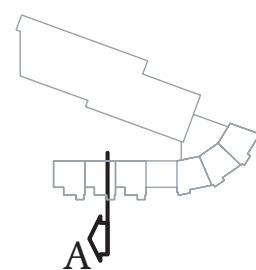
Gevel Binnenhof



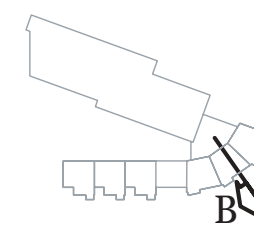
# Doorsnedes

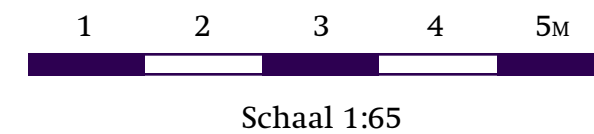
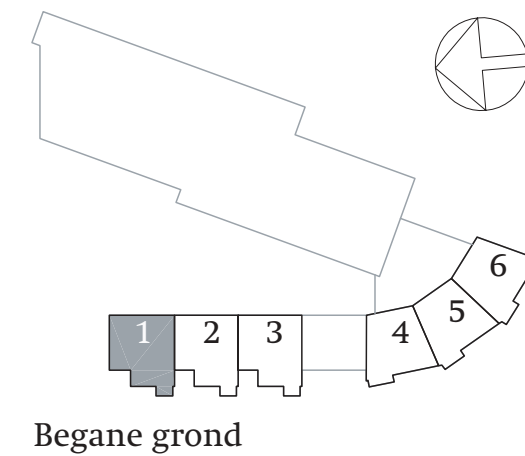
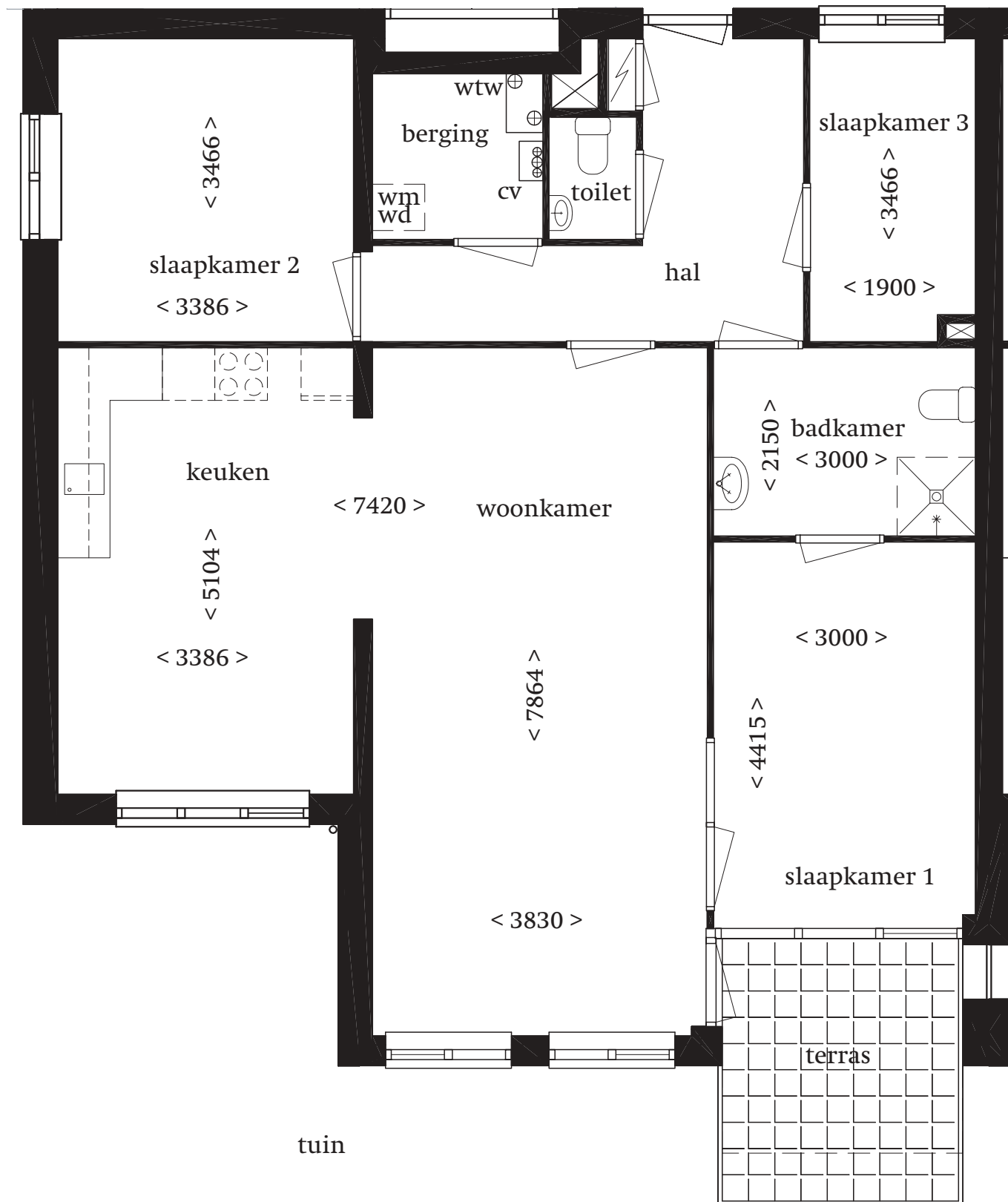


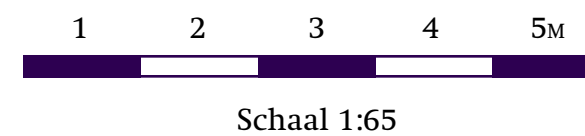
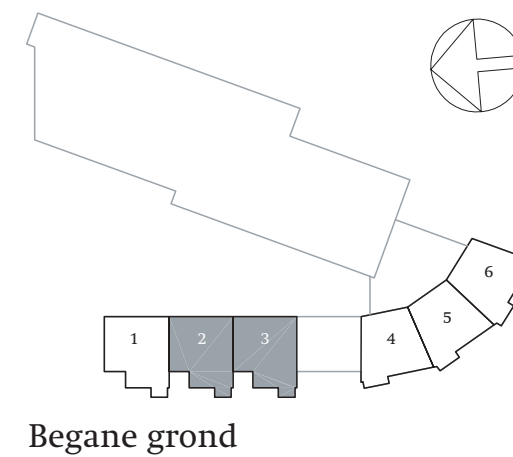
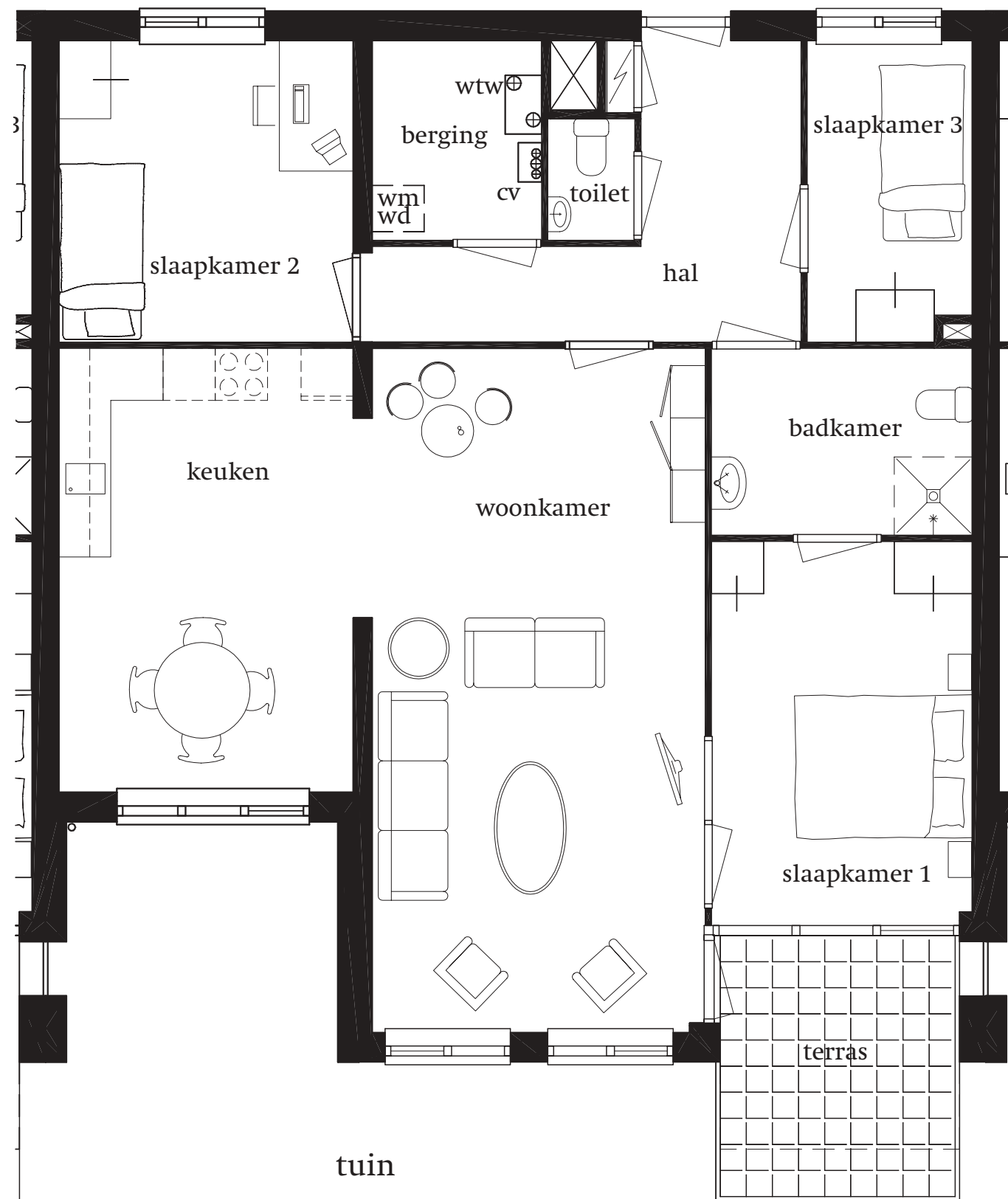
Doorsnede A



Doorsnede B



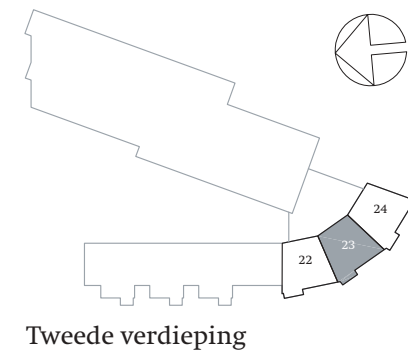
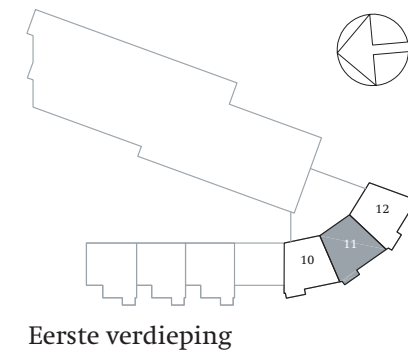
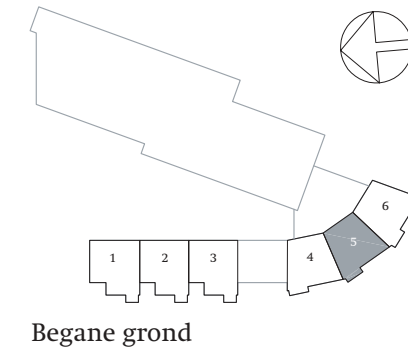
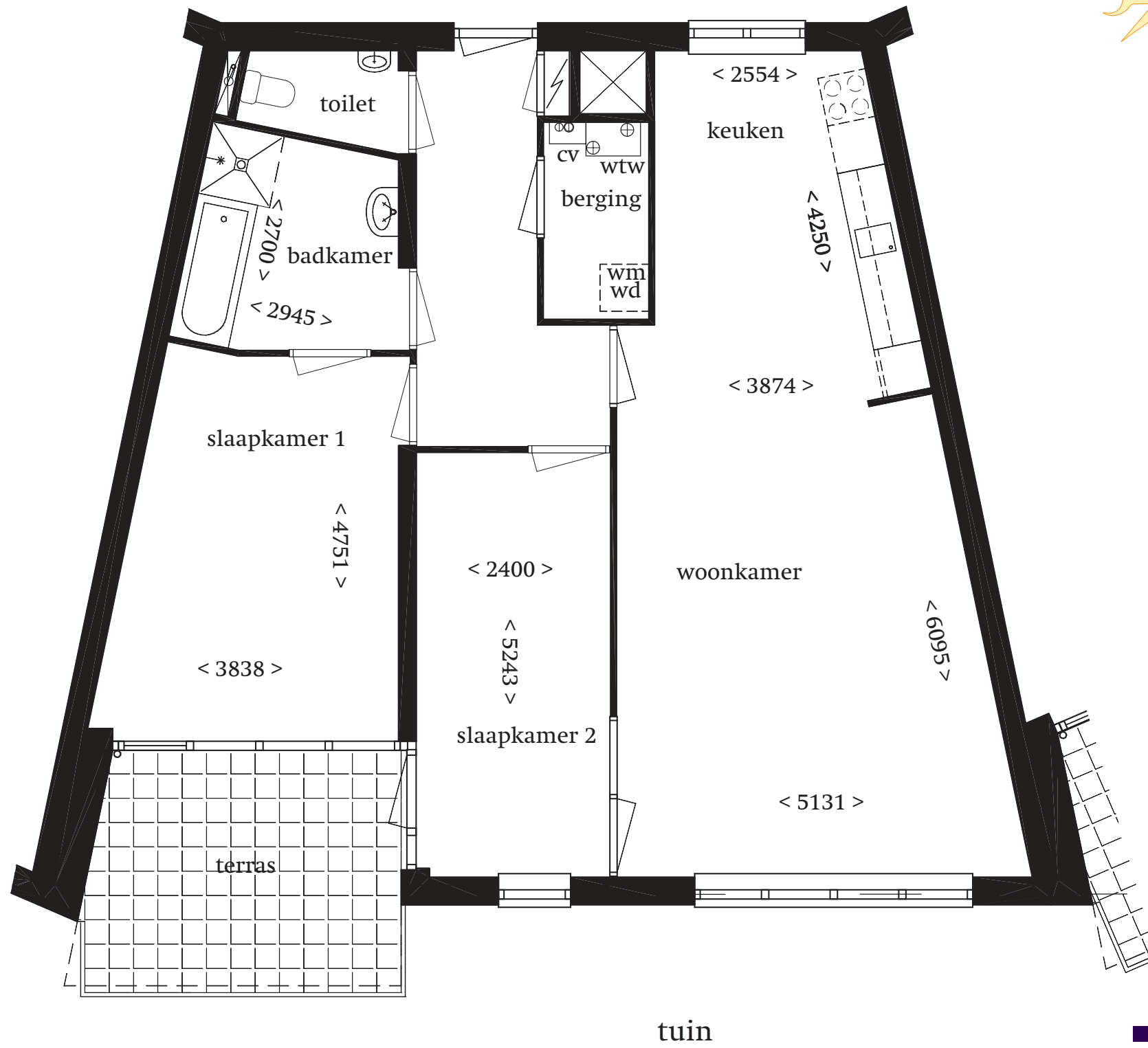








Bouwnummer: 5, 11, 23

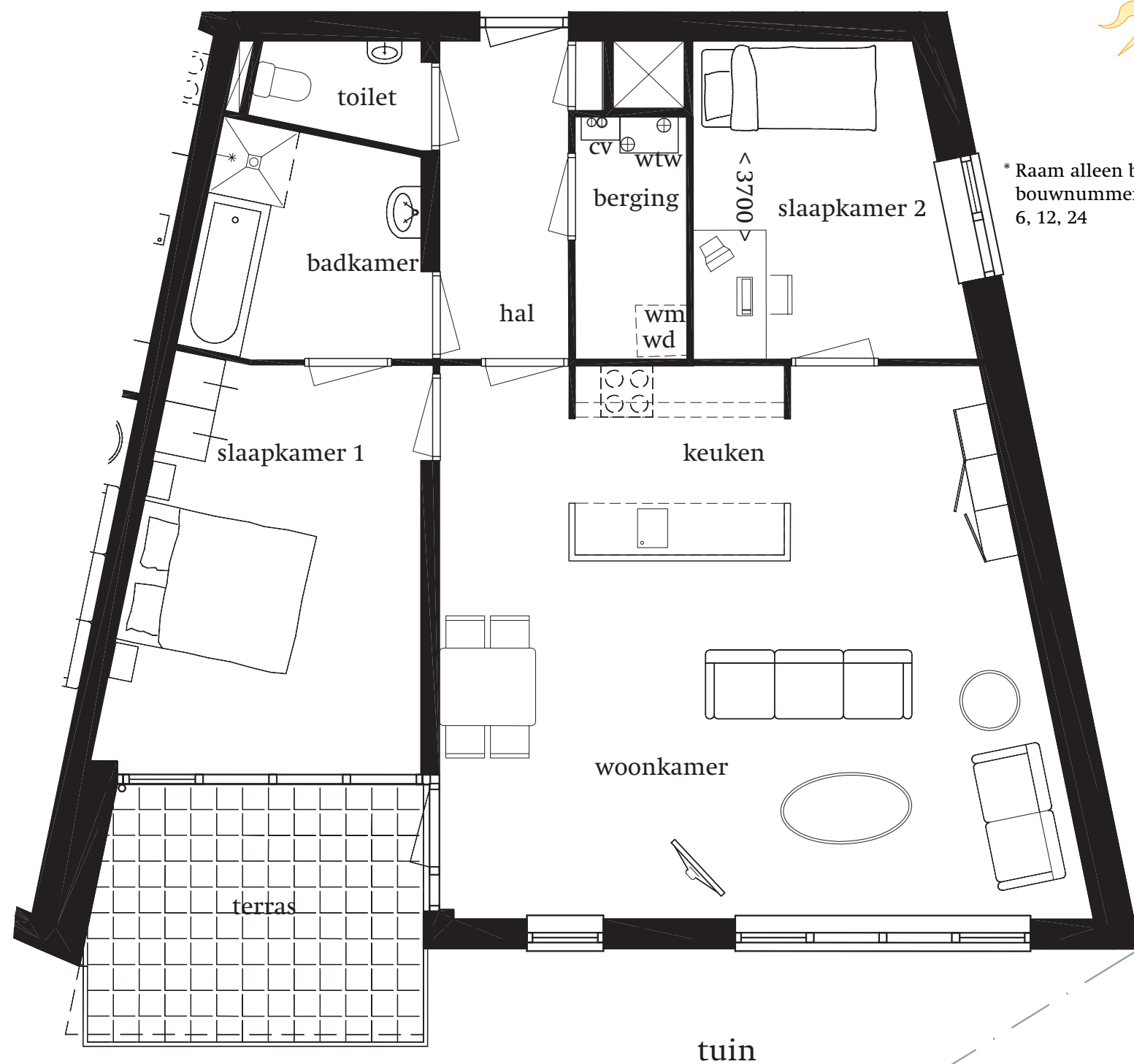


Schaal 1:65

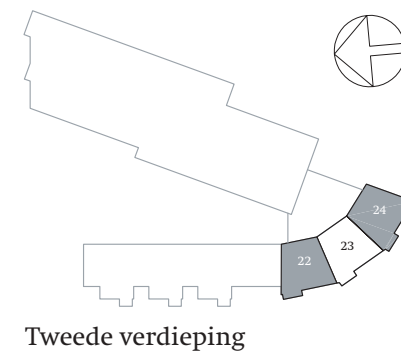
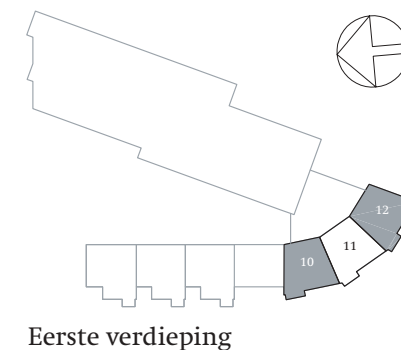
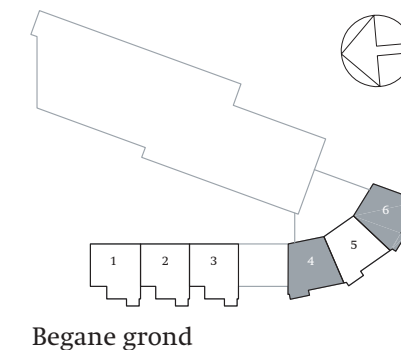


# Mercurius

Bouwnummer: 4, 6, 10, 12, 22, 24.



\* Raam alleen bij  
bouwnummer  
6, 12, 24

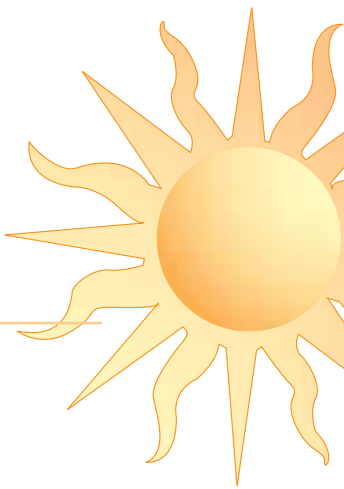


\* Bouwnummer  
10 en 22 hebben  
ramen in kopgevel  
(zie pagina 19)



Schaal 1:65

“  
Boer worden is niet moeilijk,  
boer blijven is een eer.”  
Boerenwijsheid



## Wat *u* zeker wilt weten...

### Fundament

Over de in de grond gevormde palen worden funderingsbalken gestort. Het gehele gebouw zal onderheid worden.

### Constructie

De hoofdconstructie van het appartementencomplex bestaat uit kalkzandsteen elementen.

De woningscheidende wanden voldoen aan hoge geluidsisolerende normen.

### Buitengevel

De buitengevel zal worden gemetseld in een rood-keurig baksteen afgewisseld met een crème keurig steen in waalformaat. Het binnenblad zal gemaakt worden van kalkzandsteen.

### Vloeren

De vloeren worden uitgevoerd in beton en zullen als afwerking een zandcement dekvloer krijgen.

### Daken

De platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakvloer zal van beton zijn.

### Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout en dekkend in kleur geschilderd. De buitenramen en buitendeuren worden voorzien van isolatieglas en tochtprofielen, zodat het geheel aan de huidige hoge normen voor geluids- en warmte-isolatie voldoet.

### Binnendeurkozijnen en deuren

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in staal. De deuren zullen worden uitgevoerd als opdek binnendeuren.

### Galerijen en balkons

De balkons en galerijen worden uitgevoerd in beton met een anti-slippatroon.

### Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton c.q. gipsblokken en worden behangklaar opgeleverd.

### Hang- en sluitwerk

Alle buitenramen en -deuren zullen worden voorzien van hang- en sluitwerk conform het niveau PolitieKeurmerk Veilig Wonen.

### Trappen en hekken

De binnentrappen zullen worden uitgevoerd als dichte betonnen trappen en worden voorzien van de benodigde leuning en stalen hekwerken. De hoofdtrap zal worden uitgevoerd als stalen steektrap met houten treden en worden voorzien van de benodigde stalen leuning en hekwerken. De hekken op de balkons worden uitgevoerd als stalen hekwerken met geperforeerde stalen panelen in kleur afgewerkt. De galerijen worden uitgevoerd in spijlhekken en/of geperforeerde plaat.

### Badkamers, toiletinrichtingen en tegelwerk

De appartementen worden uitgerust met fraai sanitair en tegelwerk. De koper kan in overleg ander sanitair en tegels uitzoeken. De eventuele meerkosten komen voor rekening van de koper. Indien u geen ander sanitair of tegels uitzoekt, wordt het standaard sanitair en tegels geplaatst.

### Centrale verwarmingsinstallatie en mechanische ventilatie

Alle appartementen zullen worden voorzien van een individuele C.V.-installatie met HR combi-ketel.



Er zal een mechanische ventilatie-unit met warmte-terugwinning worden geïnstalleerd. De mechanische ventilatie waarborgt zowel de toevoer als afvoer van lucht. De vertrekken zullen worden verwarmd door middel van radiatoren. Alle leidingen zullen zo veel mogelijk worden weggewerkt. Eventuele vloerverwarming is optioneel.

### Elektrische installatie

De appartementen krijgen een installatie die aan de eisen van de NEN 1010 norm voldoet. Voor plaats en aantallen zie tekening bij technische omschrijving.

### Telecommunicatie

Alle woningen zijn standaard voorzien van één bedraad aansluitpunt.

### CAI

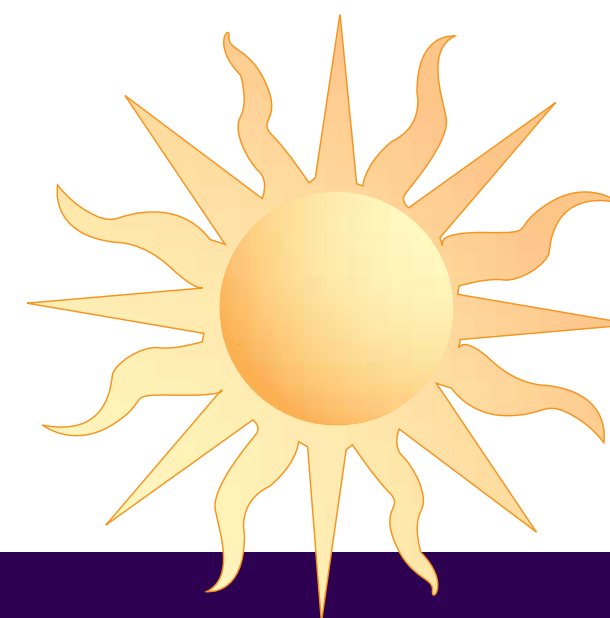
De aansluiting voor kabel-TV zal volgens tekening worden aangebracht en bekabeld.

### Lift

In het appartementencomplex is een lift aanwezig, welke volgens de voorschriften wordt uitgevoerd.



“ Als met Lichtmis de zon door de boomgaard schijnt, zal het een goed appeljaar zijn. ”  
Boerenwijsheid



# Spelregels van de aankoop

## Het verkoopproces

Na lezing van deze informatie zult u overleg voeren of de appartementen interessant voor u zijn. Wij gaan er natuurlijk vanuit dat dit het geval is. Mocht dit niet zo zijn, dan ontvangt Makelaar Van Keulen de verkoopbrochure graag van u retour.

De volgende gegadigde kan daarmee weer blij worden gemaakt. Uw verdere interesse kunt u kenbaar maken bij Makelaar Van Keulen. Er wordt dan een afspraak met u gemaakt om alles door te nemen.

## De aankoop

De daadwerkelijke koop vindt plaats door ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst. Daarbij verplicht de koper zich tot betalen van de verkoopprijs en de ondernemer zich tot het bouwen van het appartement en het leveren van de grond.

Nadat de overeenkomst is ondertekend, ontvangen beide partijen een originele uitdraai. Een derde exemplaar gaat naar de notaris.

## De betaling

De eerste betaling doet u via de notaris. Over de grondkosten betaalt u 6% rente vanaf 1 augustus 2003.

## Eigendomsoverdracht

De daadwerkelijke levering van de grond vindt plaats bij de notaris door middel van een zogenaamde akte van levering. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste leveringsdatum vermeld, waarbij tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de eigendomsoverdracht ontvangt u een opgave waarop het totale, op de dag van het transport verschuldigde bedrag is aangegeven, zodat u dit tijds kunt overmaken.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten worden bijgepast. Op de leveringsdatum worden over het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de eventuele hypotheekakte.

## Vrij op naam

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Niet in de koopsom zijn begrepen:

- alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- de rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- de aansluitkosten van telefoon en centrale antenne-installatie;
- meer- en minderwerk, uw keuze wordt begeleid door een professioneel bureau;
- eventuele wijzigingen in het BTW-percentage.

## Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door de bouwer verzekerd. Vanaf de oplevering bent u zelf verantwoordelijk voor de nodige verzekeringen.

De opstalverzekering loopt echter via de op te richten VVE (brand/opstal).

### Hypothec

De keuze van een hypothec zal sterk afhankelijk zijn van uw financiële positie op dit moment en uw financiële draagkracht in de toekomst.

Hoe meer keus des te meer twijfel. De juiste hypothec vinden is geen gemakkelijke opgave. De financierings-specialisten van uw makelaar kunnen u terzijde staan met een goed advies over wat in uw geval verstandig is.

### Prijsstijgingen

De in de koop/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

### De oplevering

Wanneer het appartement gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de bouwer uw eventuele onvolkomenheden te inspecteren. De gesignaleerde gebreken worden schriftelijk vastgelegd. De bouwer doet vervolgens zijn uiterste best de problemen binnen vijftien werkdagen te verhelpen.

### Sleuteloverdracht

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van het appartement en de eventuele hypothekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering

de sleutels. Hiermee is de fase van de oplevering beëindigd en mag u zich de trotse eigenaar van het appartement noemen.

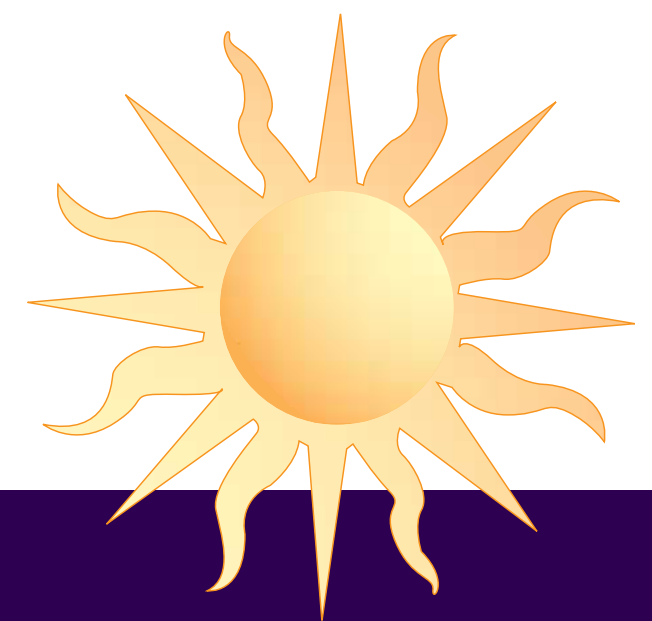
### Algemeen

Alle afspraken gemaakt met onze medewerkers of met vertegenwoordigende partijen betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat daarvan schriftelijk bevestiging is gekregen.

### Afwijkingen op bestek en tekeningen

Ofschoon deze brochure met zorg is samengesteld, behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in constructies, maatvoeringen en kleurenschema's van de aangeboden appartementen, wat niet tot verrekeningen zal leiden van prijzen. De artist-impresions en schetsen geven een indruk van het te realiseren appartementencomplex, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De ingetekende keukens alsmede het meubilair geven slechts een indicatie van mogelijke indelingen.

“ Een zilveren maan maakt schoon; rood,  
schudt zij plant en bomen, maar ziet ze  
er droevig uit, dan zal er regen komen. ”  
*Boerenwijsheid*



## Vereniging van Eigenaars

Het bezit van een appartement in een appartementen-(complex)gebouw betekent dat er goede afspraken moeten worden gemaakt over de eigendomsverhoudingen en met name het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gebruikte delen. Daartoe zal het complex/gebouw door middel van een notariële akte worden gesplitst in appartementsrechten. Als koper van een appartement wordt u in feite eigenaar van een appartementsrecht. Onder een appartementsrecht wordt verstaan: een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Bovendien wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars.

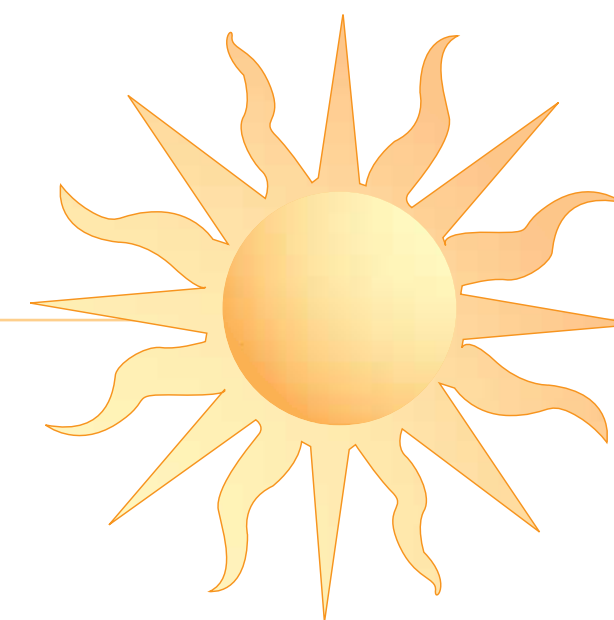
De Vereniging van Eigenaars wordt bestuurd door een of meerdere door de ledenvergadering te benoemen bestuurders. Het bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken, zoals het laten uitvoeren van onderhoud en reparaties, alsmede de uitvoering van door de vereniging genomen besluiten en de naleving van de statuten. De ledenvergadering kan een bestuur kiezen uit de eigen gelederen, maar deze verantwoordelijkheid ook overdragen aan bijvoorbeeld de woningstichting. Volgens de statuten is de Vereniging van Eigenaars

verplicht periodiek de kosten en nodige reserveringen vast te stellen voor het onderhoud en beheer van het gebouw en de gemeenschappelijke delen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om kosten als die voor:

- de werkzaamheden van de administrateur;
- een opstalverzekering en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;
- het klein onderhoud, energieverbruik en schoonhouden van de algemene ruimten, bijvoorbeeld entrées, gangen, liften en trappenhuisen, alsmede het onderhoud van de tot het gebouw behorende buitenverlichting;
- het (groot) buitenonderhoud van het gebouw en de appartementen, zoals bijvoorbeeld van daken, balkons en schilderwerk;
- het reinigen van glas en kozijnen.

De hoogte van het voorschot op de servicekosten wordt op een latere datum vastgesteld en wordt omgeslagen over de eigenaars. Voor nadere informatie over de Vereniging van Eigenaars, verwijzen wij hier naar respectievelijk de splitsingsakte, de notaris en de makelaar.

Servicekosten bedragen tussen € 100,- en € 150,- per maand.



“ In de loofmaand mag het vriezen stenen uit de grond. De boer en zal niet kniezen, maar vindt het heel gezond. ”

*Boerenwijsheid*

## Participanten



in samenwerking met:



**Goed Wonen Koedijk**

Aannemer:



Verkoop en inlichtingen:

**DE ANDERE  
MAKELAAR VAN KEULEN**

tel. (0226) 41 11 22 fax (0226) 41 00 55  
Winkelhart Niedorp Trambaan 85, Nieuwe Niedorp  
[www.selectmakelaar.nl](http://www.selectmakelaar.nl) / [info@selectmakelaar.nl](mailto:info@selectmakelaar.nl)

Architect:



erkamp van leersum  
{notarissen}



JTP RECLAMEBUREAU BV