

Appartementcomplex
Huize Duijn
Spierdijk



SPIERDIJK

Spierdijk is echt nog een dorp en daarmee onderdeel van de gemeente Koggenland. Koggenland is een gemeente in de regio West-Friesland van de provincie Noord-Holland. De gemeente is ontstaan op 1 januari 2007 door samenvoeging van de gemeenten Obdam en Wester-Koggenland. In 2006 besloten de fusiegemeenten de naam Koggenland aan te nemen. Het dorp heeft 1.500 inwoners (2023). Natuurlijk wordt er nog het Westfries dialect gesproken, maar de meeste inwoners spreken gewoon Nederlands.

Het dorp is gelegen tussen Heerhugowaard en Hoorn en wordt omringd door de dorpen De Goorn, Wogmeer, Zuidermeer, Bobeldijk en Berkhout. Onder deze plaats valt ook de buurtschap Noord-Spierdijk dat gelegen is in het verlengde van het dorp. Aan de andere kant van het dorp is Zuid-Spierdijk gelegen.

Tot 1 januari 1979 behoorde Spierdijk tot de gemeente Berkhout, en het kent dan ook dezelfde patroonheilige: Sint Joris of St. George. Van 1979 tot 2007 behoorde het tot de gemeente Wester-Koggenland, waarin de gemeente Berkhout was opgegaan. Voor het bestaan van de gemeente behoorde een deel van Spierdijk onder de stede Berkhout en een ander deel bij de stede Opmeer en Spanbroek en de latere stede Obdam-Hensbroek.



Spierdijk komt als *Spierdijck* voor in 1365 en in 1639 wordt het *Spierdyck* genoemd. De plaatsnaam is afgeleid van de grondlaag die bij de plaats voorkomt. Spier verwijst naar de taaie bovenste laag van zeelei die bedekt is met veen. Door de taaie aard van de spier is het geschikt voor het maken van dijken en/of het ophogen ervan. Ook de dijk van de plaats is hiervan gemaakt.

Spierdijk was lang een niet al te groot dijkdorp, maar na de Tweede Wereldoorlog groeide het langzaam. Bij deze groei is de huidige nieuwbouwwijk ontstaan. De groei van het dorp werd beduidend minder nadat de gemeente Wester-Koggenland en de provincie de dorpen De Goorn en Avenhorn als de nieuwe groeikernen aanduidde. Het dorp kent nog stolpboerderijen in en bij het centrum.

Het verenigingsleven in het dorp leeft volop. Verenigingen als het Jeugd Gilde, Meisjesclub, Jongensclub en NKJB (jongerenvereniging) hebben voldoende leden om goed te kunnen draaien.

De markante en niet te missen rooms-katholieke kerk is een ontmoetingsplaats voor jong en oud. Tijdens vieringen en andere bijeenkomsten is iedereen welkom.

OMNIVERENIGING

In het dorp zijn de voetbalvereniging, handbalvereniging en de tennis opgegaan in één zogenaamde Omnivereniging. Onder de naam RKSv St. George is de club actief. In 2004 betrok de Omnivereniging, samen met 12 andere verenigingen een nieuw onderkomen gesitueerd in één multifunctioneel gebouw. De sportvereniging huist in het ene gedeelte van het gebouw, waar de kantine, bestuurskamer en ook de kleedkamers zich bevinden. De overige verenigingen vinden hun onderdak in het andere gedeelte van het gebouw, genaamd 'De Mantel'.

GOLF

Golfbaan Spierdijk is een prachtige 9 holes golfbaan in het hart van Noord-Holland. In 2008 is deze golfbaan geopend en heeft ook de A-status ontvangen van de NGF. Na het ervaren van de kwaliteit van deze bijzondere Schotse polderbaan wilt u nooit meer anders. Naast de diverse waterpartijen en vele glooiingen is de par 72 baan een zeer gevarieerde baan met een diversiteit aan holes. De faciliteiten die Golfbaan Spierdijk te bieden heeft in combinatie met de Noord-Hollandse nuchterheid en gezelligheid maakt het een prettige plaats om te sporten/recreëren.

Golfbaan Spierdijk is toegankelijk voor iedereen met Clubhandicap 54 (GVB), een NGF Golfbaanpermissie of een lokaal afgegeven baanpermissie.



**SPIERDIJK
HEEFT
HET
ALLEMAAL!**

HUIZE DUIJN

Een familie bedrijf dat ooit in 1840 door Klaas de Wit begon als alkoholschenkerij. Dit café werd in 1882 overgenomen door Cees de Wit, zoon van Klaas. Het was toen bekend als café de Hoop.

Dochter van Cees, Agatha de Wit, nam het café in 1930 over. Zij en haar man Gerardus Duijn lieten alles verbouwen. De oude kroeg maakte plaats voor een nieuw café met woning en een aangrenzende grote zaal. De naam veranderde daarmee ook in Café Welgelegen. Gerardus Duijn zei hier destijds over: *'Ik ga niet op hoop, ik ga op zeker!'*

In 1959 werd het Café Welgelegen overgenomen door Willem Duijn en zijn vrouw Tiny Duijn Bos. Onder hen leiding werd de zijzaal aangebouwd, opende Bowling Spierdijk haar deuren en werd ook het café verbouwd.

Sinds 1995 hadden Gerard Duijn en Hélène Snelling Berg de bowling overgenomen van zijn vader. Een jaar later verbouwen zij de zaal door het vaste toneel weg te halen. Inmiddels was het café bij de bowling al enige jaren gesloten en opende enkel op afspraak of voor evenementen.

Door de lange geschiedenis van ruim 180 jaar van de familie de Wit/Duijn is ervoor gekozen om dit stukje familie en naamsbekendheid niet zomaar te laten verdwijnen van deze locatie. Het appartementengebouw *'Huize Duijn'* is een directe verwijzing naar het familiebedrijf van Café Duijn Bowling Spierdijk.

ZICHT VANAF SPIERDIJKERWEG



ZICHT VANUIT SPIERLAND



IN VOGELVLUCHT



GEVEL

De houten gevelbekleding geeft een unieke, natuurlijke uitstraling. Een uitstraling waar andere gevelbekleding soorten niet bij in de buurt komen. Het versterkt in een landelijke omgeving nog meer het landelijke gevoel, terwijl het in een moderne woning juist extra luxe kan benadrukken. Bovendien is een houten gevelbekleding uiterst duurzaam.

Hierom wordt de gevel van het appartementengebouw uitgevoerd met een baksteen plint afgedekt met een betondorpel. De gevel van de begane grond en de 1e verdieping worden uitgevoerd als een houten opengevelbekleding met planken van verschillende breedtes.

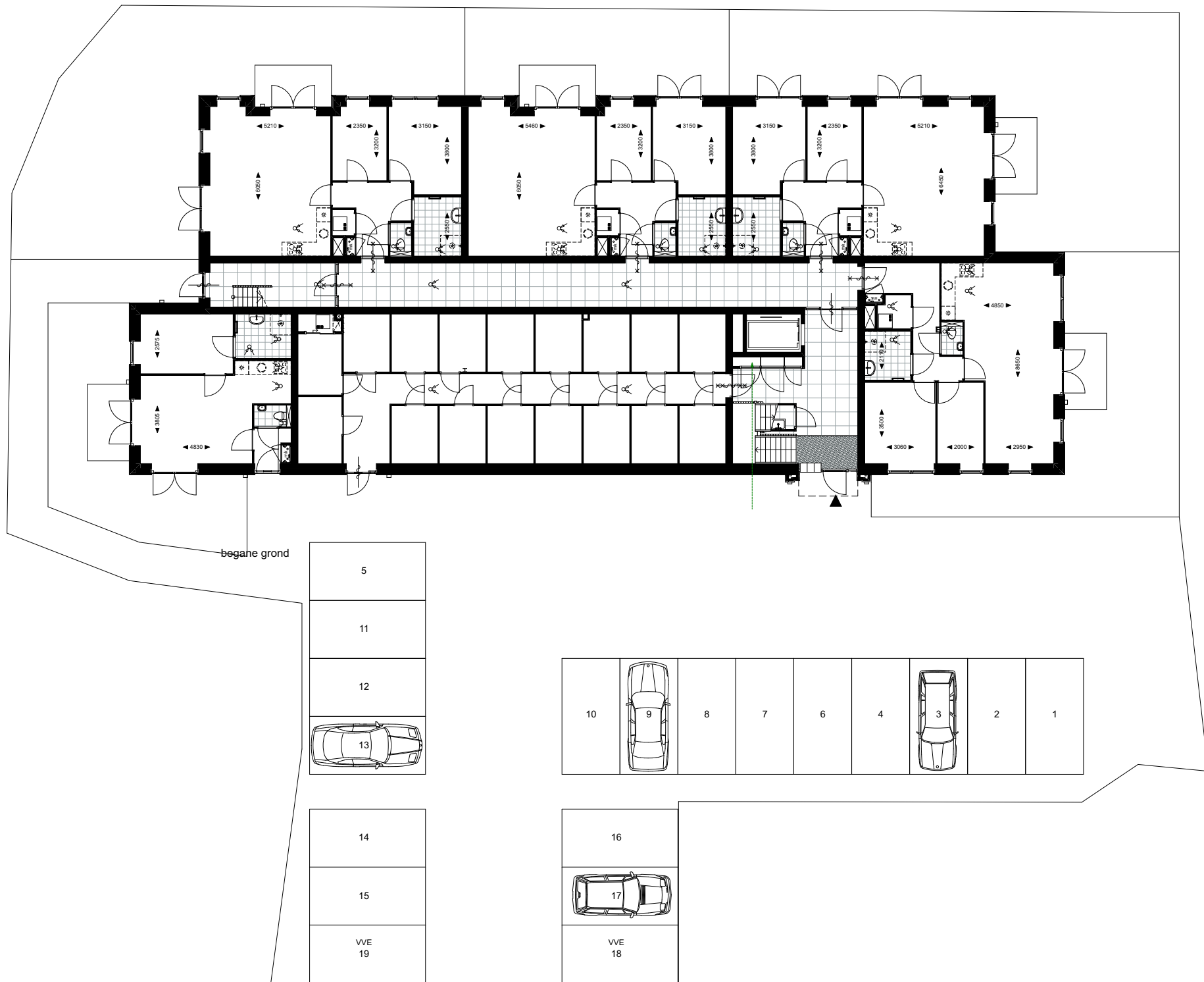
De gevel van de 2e verdieping wordt uitgevoerd als een dakpangevel met een keramische dakpan. De entree wordt middels een kader geaccentueerd.

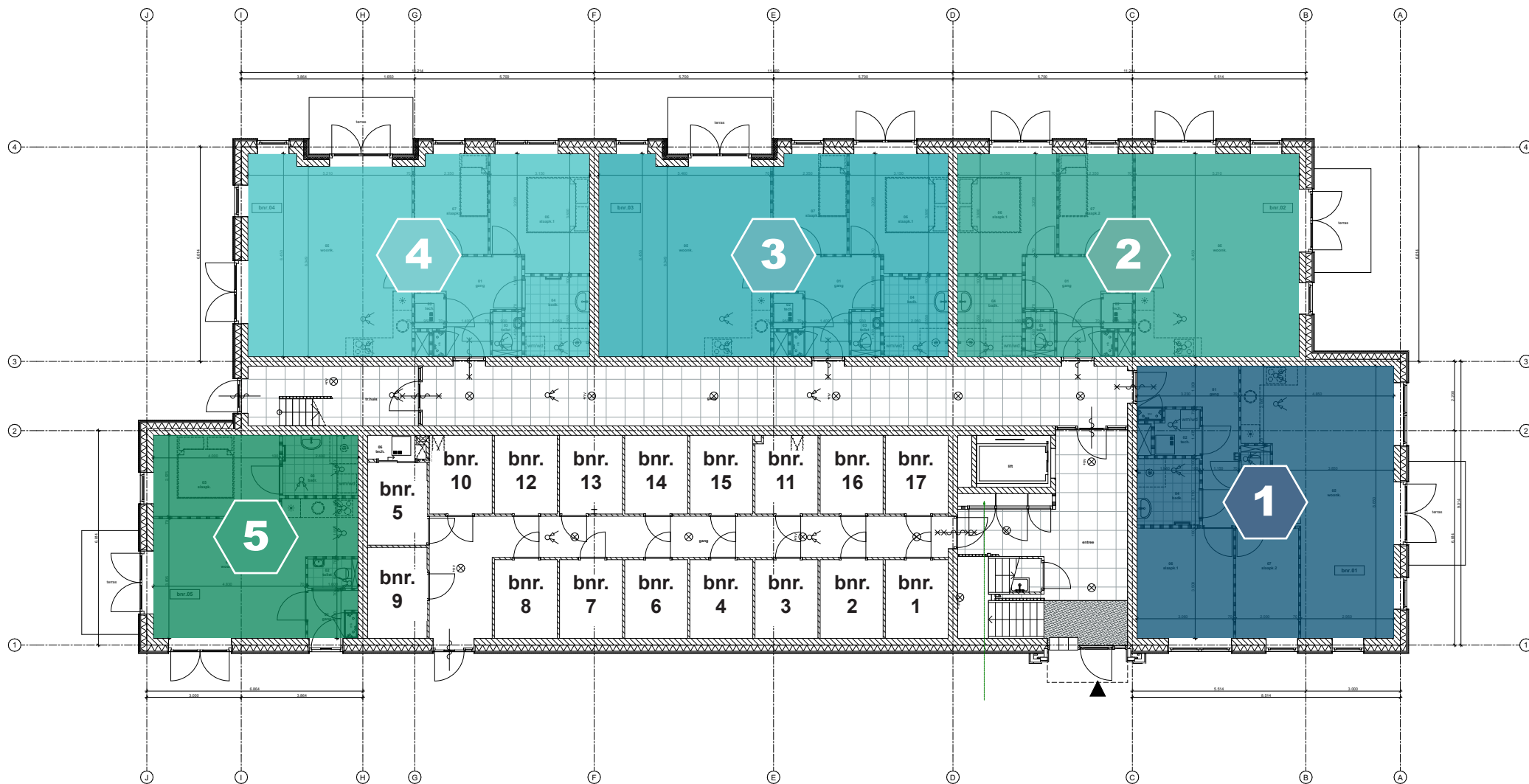
KOZIJN

De buitenkozijnen van het appartementengebouw zijn kunststof kozijnen in de kleur olijfgrijs uitgezonderd de entrepui, nooduitgang en bergingsdeur, deze worden uitgevoerd in hardhout in de kleur omberggrijs. De kozijnen worden voorzien van HR++ beglazing. De ventilatieroosters worden uitgevoerd als glasroosters in de kleur van het kozijn. Onder de kozijnen komt een aluminium waterslag in de kleur olijfgrijs.

DAK

Het dak van het appartementengebouw wordt evenals de dakpangevel op de 2e verdieping uitgevoerd met een keramische dakpan. Op het dak zullen PV-panelen worden geplaatst. De goten langs de gevels worden uitgevoerd als zinken goten op gootbeugels.





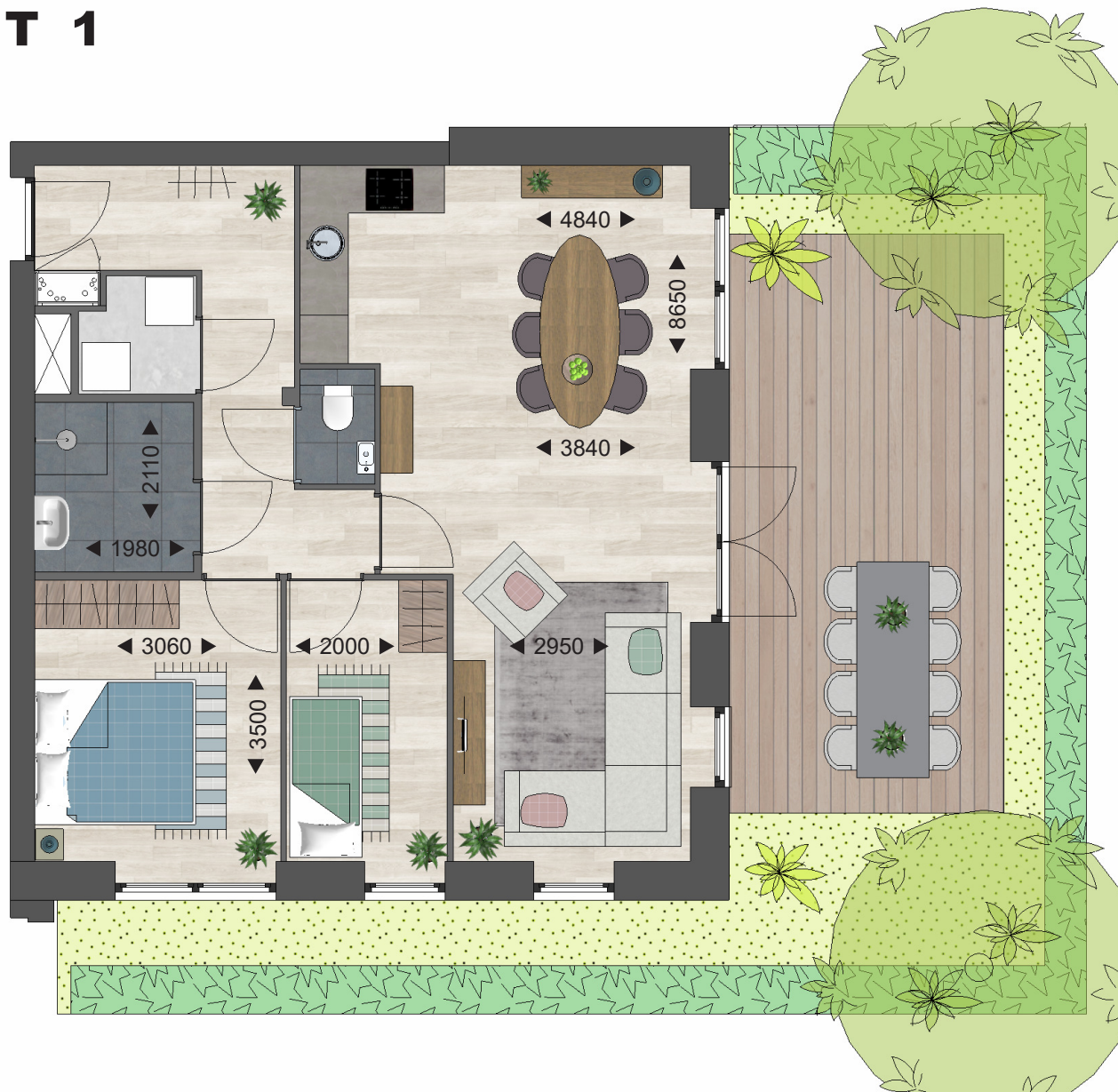
BEGANE GROND

APPARTEMENT 1

Bent u op zoek naar een appartement, maar wilt u ook nog kunnen genieten van een tuin van maar liefst 72m² op het Zuidwesten?

Dan is dit 3-kamerappartement in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 77m² met terras en een eigen tuin, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Geniet van de voorbijgaande mensen van en naar het plan Spierland vanuit uw stoel in de woonkamer of vanaf uw eigen terras. Heerlijk, toch?



BEGANE GROND

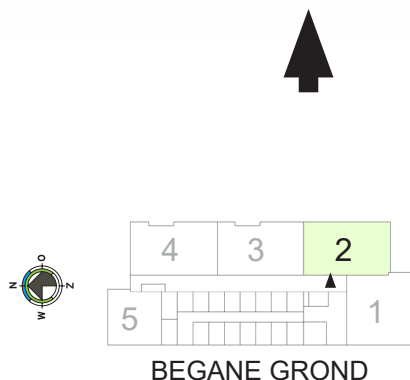
APPARTEMENT 2



Bent u op zoek naar een appartement, maar wilt u ook nog kunnen genieten van een tuin van wel 123m² op het Zuidoosten en een terras in de luwte van appartement 1?

Dan is dit 3-kamerappartement in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 76m² met terras en een eigen tuin, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Geniet van de voorbijgaande mensen van en naar het plan Spierland vanuit uw stoel in de woonkamer of vanaf uw eigen ruime terras. Heerlijk, toch?

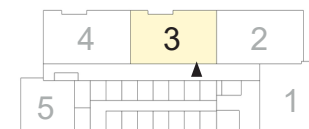


APPARTEMENT 3

Bent u op zoek naar een appartement, maar wilt u ook nog kunnen genieten van een tuin van 42m² op het oosten met uitzicht op de wijk Spierland?

Dan is dit 3-kamerappartement in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 76m² met terras en een eigen tuin, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Geniet van uw rust vanuit uw stoel in de woonkamer of vanaf uw eigen terras. Heerlijk, toch?



BEGANE GROND

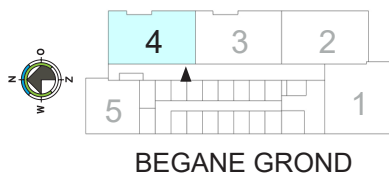
APPARTEMENT 4



Bent u op zoek naar een appartement, maar wilt u ook nog kunnen genieten van een tuin van wel 116m² op het Noordoosten met uitzicht op de wijk Spierland?

Dan is dit 3-kamerappartement in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 75m² met terras en een eigen tuin, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Geniet van uw rust vanuit uw stoel in de woonkamer of vanaf uw eigen ruime terras. Heerlijk, toch?



APPARTEMENT 5

Bent u op zoek naar een niet zo'n groot appartement, maar wilt u ook nog kunnen genieten van een eigen tuin van ongeveer 50m²?

Dan is dit 2-kamerappartement in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 2-kamersappartement van ongeveer 47m² met terras en een eigen tuin, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! In de ruime berging is de technische ruimte aanwezig. Hierdoor ontstaat er meer ruimte in uw appartement. Heerlijk, toch?



BEGANE GROND



ZICHT VANUIT SPIERLAND



ZICHT VANUIT SPIERLAND

IMPRESSIES

EXTERIEUR



IMPRESSIES

EXTERIEUR

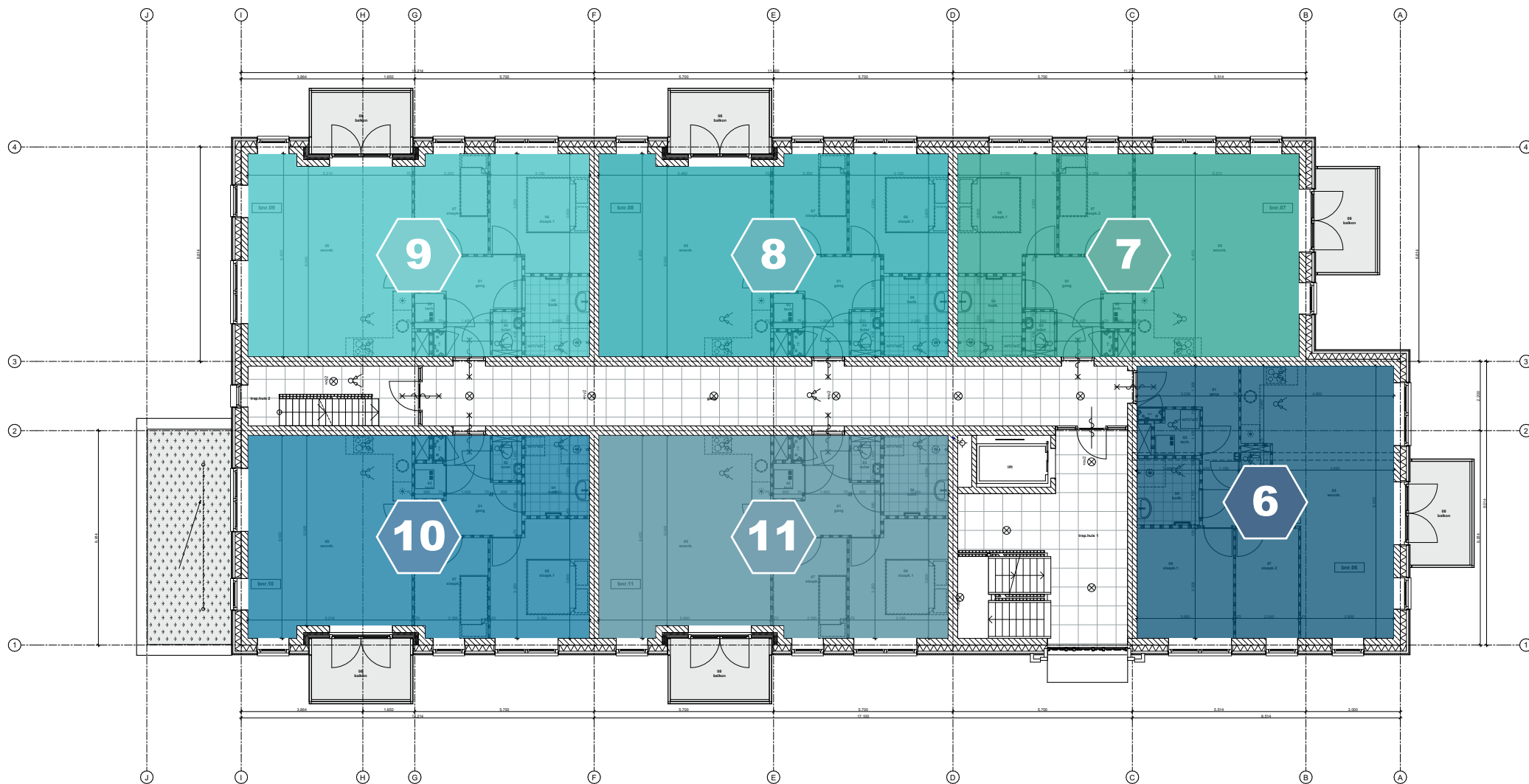


ZICHT VANUIT SPIERDIJKERWEG



ZICHT VANUIT SPIERLAND





1e VERDIEPING

APPARTEMENT 6

Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 1e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Zuidwesten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 77m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Op uw balkon kunt u genieten vanaf de ochtendzon tot de zon in de late middag. Heerlijk, toch?



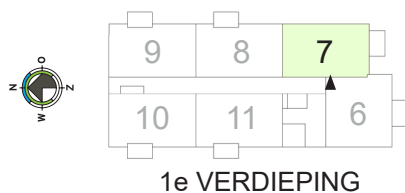
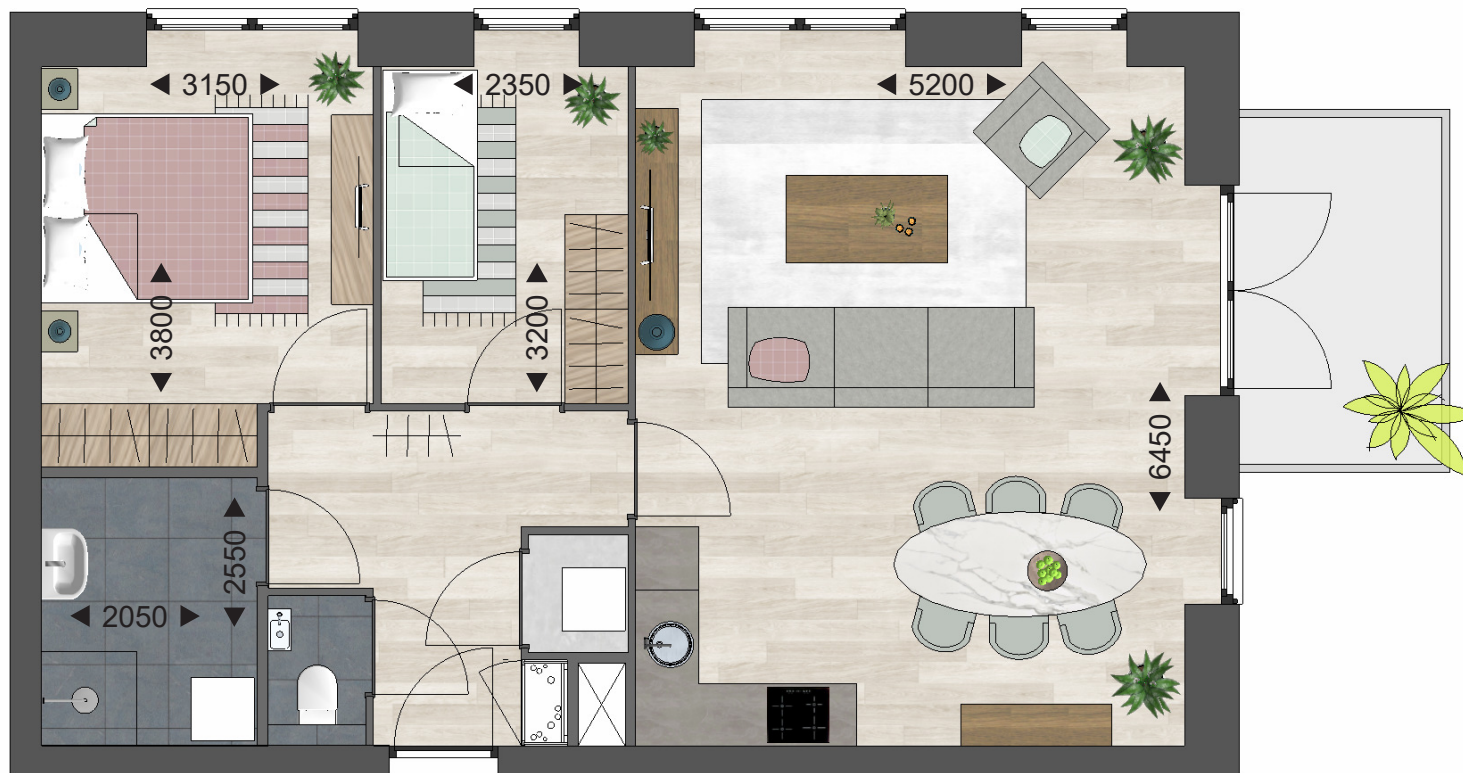
APPARTEMENT 7



Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 1e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Zuidoosten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 76m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Op uw balkon kunt u genieten vanaf de eerste ochtendzon tot de zon in de middag. Heerlijk, toch?

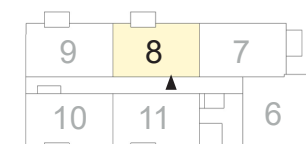


APPARTEMENT 8

Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 1e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Oosten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 76m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Op uw balkon kunt u genieten van de eerste ochtendzon met uitzicht op het plan Spierland. Heerlijk, toch?



1e VERDIEPING

APPARTEMENT 9

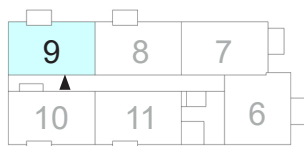


Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 1e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Noordoosten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 75m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats!

Op uw balkon kunt u genieten van de eerste ochtendzon met uitzicht op het plan Spierland. Heerlijk, toch?



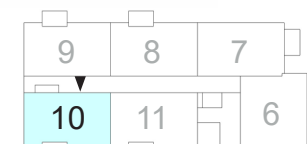
1e VERDIEPING

APPARTEMENT 10

Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 1e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Noordwesten en gericht naar de parkeerplaatsen in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 75m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Op uw balkon kunt u genieten van de ondergaande zon. Heerlijk toch?



1e VERDIEPING

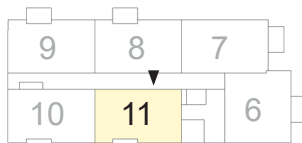
APPARTEMENT 11



Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 1e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Noordwesten en gericht naar de parkeerplaatsen in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 76m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats!
Op uw balkon kunt u genieten van de ondergaande zon. Heerlijk toch?



1e VERDIEPING

IMPRESSIES

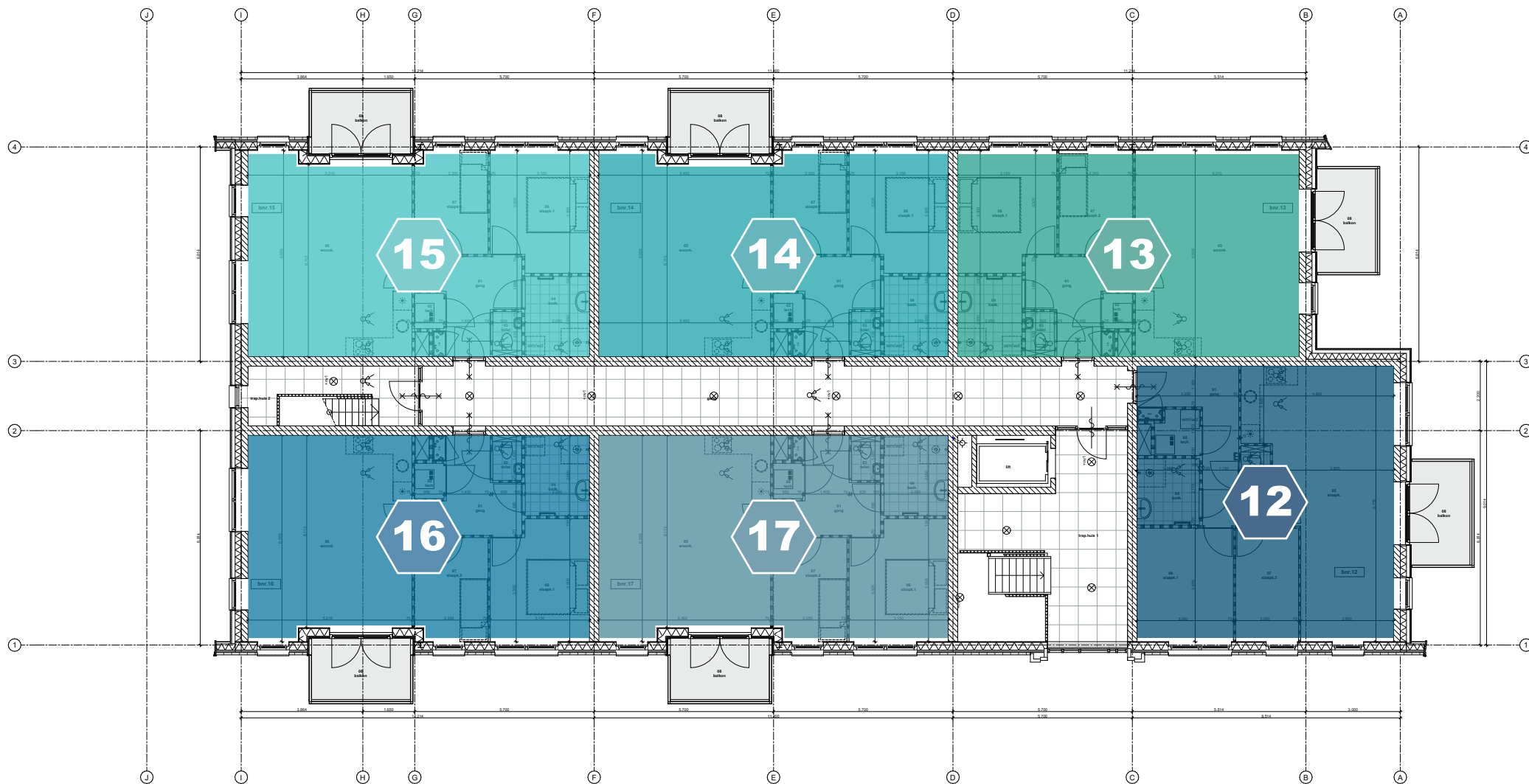
INTERIEUR

2e VERDIEPING



2e VERDIEPING





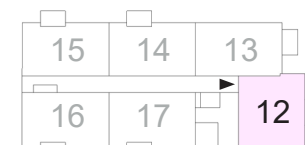
2e VERDIEPING

APPARTEMENT 12

Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 2e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Zuidwesten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 76m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! De woonkamer heeft een plafond tot in de kap waardoor er een optimale ruimtebeleving ontstaat en dan ook nog de gehele dag genieten van de zon vanaf uw balkon. Heerlijk toch?



2e VERDIEPING

APPARTEMENT 13



Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 2e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Zuidoosten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 75m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! De woonkamer heeft een plafond tot in de kap waardoor er een optimale ruimtebeleving ontstaat en dan ook nog genieten van de zon vanaf uw balkon. Heerlijk toch?

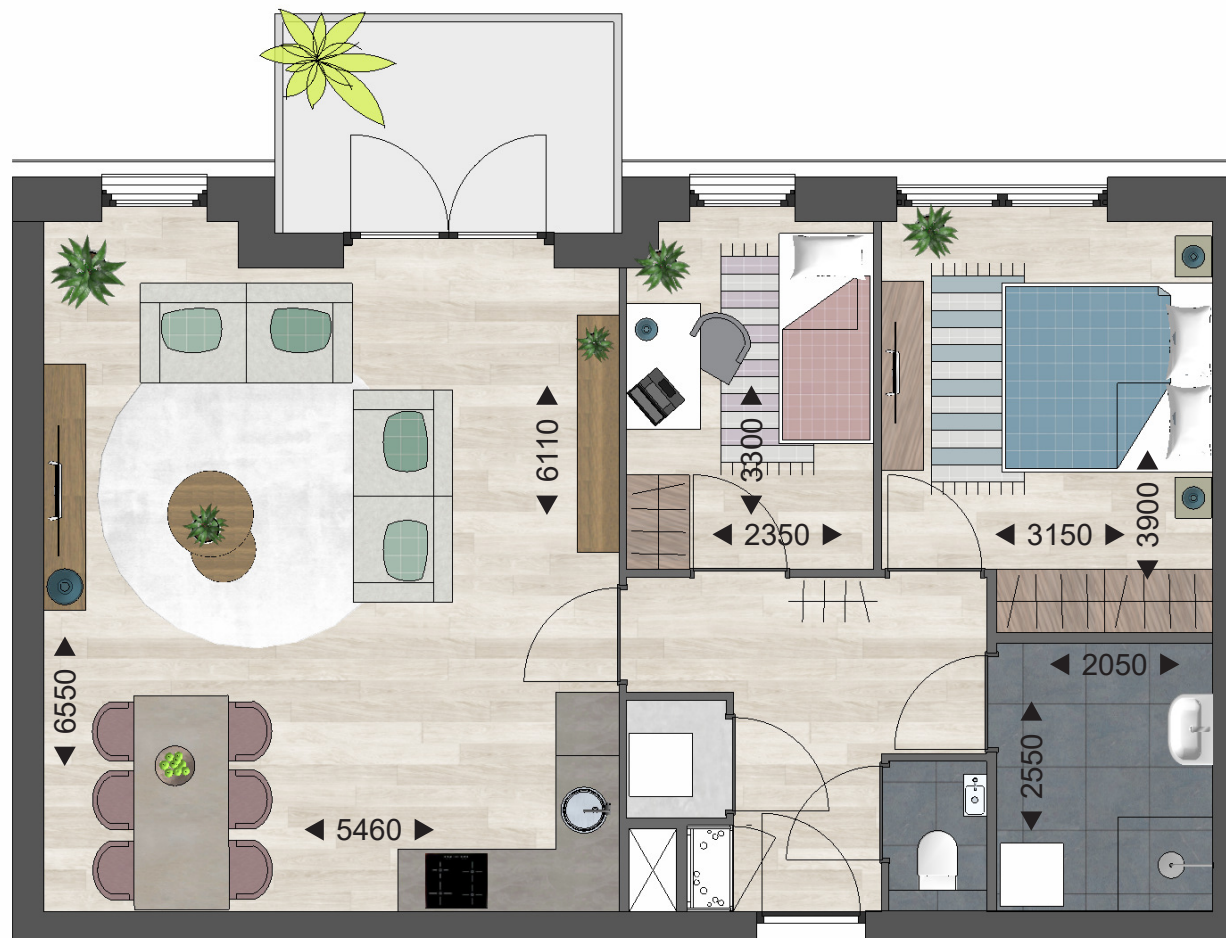


APPARTEMENT 14

Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 2e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Oosten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 75m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! De woonkamer heeft een plafond tot in de kap waardoor er een optimale ruimtebeleving ontstaat en dan ook nog genieten van de zon vanaf uw balkon. Heerlijk toch?



2e VERDIEPING

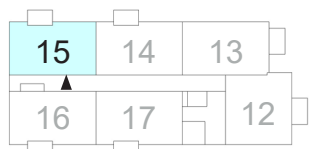
APPARTEMENT 15



Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 2e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Noordoosten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 73m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! De woonkamer heeft een plafond tot in de kap waardoor er een optimale ruimtebeleving ontstaat en dan ook nog genieten van de zon vanaf uw balkon. Heerlijk toch?



2e VERDIEPING

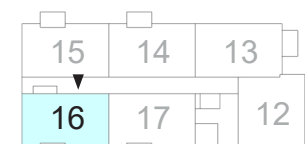


APPARTEMENT 16

Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 2e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Noordwesten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 73m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Uw balkon is gericht op de parkeerplaats. De woonkamer heeft een plafond tot in de kap waardoor er een optimale ruimtebeleving ontstaat. Heerlijk toch?



2e VERDIEPING

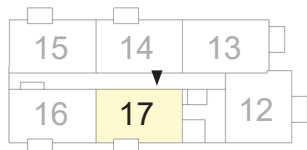
APPARTEMENT 17



Bent u op zoek naar een appartement met een eigen balkon op de 2e verdieping?

Dan is dit 3-kamerappartement gericht op het Zuidwesten in Spierdijk wellicht iets voor u.

Een 3-kamersappartement van ongeveer 75m² met een balkon, een eigen berging en ook een eigen parkeerplaats! Uw balkon is gericht op de parkeerplaats. De woonkamer heeft een plafond tot in de kap waardoor er een optimale ruimtebeleving ontstaat. Heerlijk toch?



2e VERDIEPING

ALGEMENE OMSCHRIJVING

Inleiding

De technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken horende bij het project Huize Duijn, bestaande uit: 17 nieuwbouw appartementen met bergingen en parkeerplaats, plaatselijk bekend als Spierdijkerweg 111 te Spierdijk.

Naast de technische omschrijving zijn er de volgende contractstukken van toepassing:

- Verkooptekeningen;
- Een ruimte-afwerkstaat en een kleurenstaat;
- Koop- en aannemingsovereenkomst met bijlagen;
- Woningborg brochure garantie en waarborgregeling.

De koop- en aannemingsovereenkomst met bijlagen worden u bij overeenstemming door bouwbedrijf J. Nat & ZN b.v. of verkopend makelaar ter ondertekening aangeboden. Hierin zijn alle koop- en verkoopvoorwaarden opgenomen. Met het ondertekenen hiervan geeft u aan dat de inhoud van de contractstukken u bekend is.

Algemeen

De contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van de tekeningen verstrekt door de gemeente, de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen op deze stukken, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen tijdens de (af) bouw, waarvan de noodzaak tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen geven geen van de partijen het recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De wijzigingen zullen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, worden geregistreerd op een erratum en naar u toegezonden.

De aangegeven maten kunnen in werkelijkheid enige afwijkingen vertonen.

De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters, met wandafwerking is geen rekening gehouden. De positie's van sanitaire toestellen en installatieapparatuur zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven. Hiervoor zijn symbolen en afkortingen gebruikt die in het renvooi zijn verklaard.

De op tekening aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dienen uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk in deze omschrijving genoemd, niet in de koopsom begrepen en worden ook niet geleverd.

De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen (paden, groen, bestrating, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Aan toestand, aanleg en inrichting van openbare voorzieningen, verhardingen en infrastructuur als aangegeven op de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van bouwbedrijf J. Nat & ZN b.v.. Indien in deze technische omschrijving en tekeningen strijdige zaken voorkomen dan is de rechtskracht als volgt: de technische omschrijving geldt als eerste boven de tekeningen. Aan de artist-impressions en maatvoering op tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

Kosten

Onder de verkoopprijs of 'vrij op naamprijs' van het appartement zijn de volgende kosten inbegrepen:

- Grondkosten;
- Sloopkosten;
- Bouwkosten;
- Honorarium adviseurs, zoals architect, constructeur e.d.;
- Notariskosten in verband met de transportakte;
- Kosten garantieregeling Woningborg;
- Gemeenteleges i.v.m. bouwvergunning;
- BTW (eventuele wijzigingen worden doorberekend);
- Invoerkosten op het leiding- en kabelnet voor, water, riool, elektra;
- Kosten voor gebruik van water, warmte, elektra tot aan de dag van oplevering.

Aansluitkosten voor internet en televisie niet inclusief. Voor rekening van koper indien hiervoor kosten in rekening gebracht worden.

Kosten die verband houden met de financiering van de woning en abonnementen zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen, zoals:

- Notarishonorarium inzake de hypotheekakte;
- Afsluitprovisie hypotheek;
- Abonneekosten en aansluitkosten gemoeid met het leveren van, water, elektra, CAI en telefoon;
- Bouwrente.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen onder meer de risico's van brand en storm. De opstallen dienen vanaf de overdracht van de woning tegen deze risico's door de VVE verzekerd te worden tegen uitgebreide voorwaarde. U dient zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

Verkoopinformatie

Van aankoop tot oplevering

Een nieuwbouwwoning kunt u niet bekijken vóór u tot aankoop besluit. Nadat de koop gesloten is duurt het bovendien nog geruime tijd alvorens u de woning kunt betrekken. Om u toch een voorstelling te kunnen laten maken van de woning zijn de contractstukken samengesteld uit zo compleet mogelijke informatie en illustraties. Deze kunnen echter nooit meer dan een globaal beeld geven van de werkelijkheid. Aangezien wij graag zien dat u tevreden bent met uw woning, informeren wij u zo volledig mogelijk. Bij het maken van uw afweging kunt u altijd de vragen, die voor u van belang zijn, aan bouwbedrijf J. Nat & ZN b.v. stellen.

Koop- en aannemingsovereenkomsten

De inhoud van de (verkoop)documentatie is niet alleen informatief, maar vormt tevens de basis voor de overeenkomsten tussen u en de aannemer/ontwikkelaar. Door ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst met ontwikkelaar, geeft u opdracht aan ontwikkelaar om de woning van uw keuze conform tekeningen en technische omschrijving door de aannemer te laten bouwen.

Naast uw opdracht tot het bouwen van de woning regelt de koopovereenkomst tevens de verkoop van het perceel grond, waar de woning gebouwd wordt. Alle van belang zijnde rechten en plichten zijn in deze overeenkomst geregeld. De koop- en aannemingsovereenkomst zijn geen éézijdige documenten. Het model worden voorgeschreven door Woningborg en zijn mede tot stand gekomen in overleg met consumentenorganisaties.

Eén van de bepalingen die u in de overeenkomst zult tegenkomen is een opschortende of ontbindende voorwaarde. Gedurende de in dat artikel genoemde periode kan ontwikkelaar de overeenkomst nog ontbinden of gelden de wederzijdse verplichtingen nog niet, bijvoorbeeld omdat de bouwvergunning nog niet onherroepelijk is.

De overeenkomst is pas onherroepelijk, als ontwikkelaar u hierover schriftelijk heeft geïnformeerd. Vanaf dat moment gelden de in de

overeenkomst opgenomen termijnen, zoals bijvoorbeeld de termijn, waarop u de overeenkomst nog kunt ontbinden, als u de financiering onverhoopt niet rond kunt krijgen. De koop- en aannemingsovereenkomst met aanvullende artikelen worden u uitgebreid toegelicht tijdens het gesprek met verkopend makelaar dat plaatsvindt nadat aan u een optie is verstrekt.

Garantie

Na het ondertekenen van de koop-aannemingsovereenkomst ontvangt u van Woningborg het garantiecertificaat overeenkomstig de gemaakte afspraken, indien planacceptatie is afgegeven. Deze garanties zijn wettelijk vastgelegd en zijn van toepassing na de oplevering van uw woning.

De appartementen worden geleverd met het officiële door de overheid erkende garantiecertificaat van Woningborg. Garanties en garantietermijnen op materialen en constructie zijn daarmee vastgelegd.

De volgende Woningborg brochures worden u verstrekt:

- Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen, en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Woningborg geeft u ook de zekerheid dat uw woning wordt afgebouwd als de bouwer onverhoopt in financiële problemen mocht komen terwijl uw woning nog niet klaar is.

Meerwerk

Voor de appartementen is een standaard indeling uitgewerkt zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. De op de verkooptekening

aangegeven standaard is met de bouwvergunning goedgekeurd. De aangeboden mogelijkheden voldoen aan de wettelijke normen en vallen binnen de garantiebepalingen.

Buiten deze standaard kunt u samen met de kopersbegeleiding van de aannemer uw individuele aanpassingen bespreken. Deze staat u verder graag te woord bij uw vragen over meerwerk mogelijkheden en kan u daarna de prijzen hiervoor verstrekken, doch pas nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst hebt ondertekend. De mogelijkheden tot meerwerk zijn afhankelijk van het stadium waarin de bouw zich bevindt en worden op aanwijzen van de kopersbegeleiding bepaald.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op de daartoe bestemde parkeerplaats, behorende bij het appartementsrecht. Bij elk appartement behoort een in eigendom toebehorende parkeerplek.

Financiering en betaling

Voor de financiering van uw woning zult u wellicht aangewezen zijn op een hypothecaire financiering. Voor een deskundig advies verwijzen wij u naar een door u zelf in te schakelen onafhankelijke hypotheekadviseur, die u een financiering op maat kan aanbieden.

De woning wordt door u in gedeelten betaald, de zogenaamde termijnen. In de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld op welk moment u welk bedrag verschuldigd bent. Meestal betaalt de hypotheekbank de nota's voor u uit het depot van de door u afgesloten hypotheek. U hoeft dan slechts de ontvangen nota direct na ontvangst ondertekend door te sturen aan uw hypotheekbank. De eerste betaling vindt plaats via de bij het project ingeschakelde notaris, bij de levering van de grond en het eventueel reeds gebouwde deel van de woning. Op dat moment betaalt u de grond en eventueel de vervallen termijnen en een rentevergoeding.

De transportakte

Vanaf het moment, dat de transportakte door de notaris is gepasseerd

bent u mede eigenaar van de grond waarop uw appartement gebouwd wordt. U krijgt het appartementsrecht, eigendomsbewijs en kadastrale tekening van het totale grondperceel. Vaak wordt gelijktijdig met de transportakte van het appartementsrecht de hypotheekakte gepasseerd, zodat het verschuldigde bedrag direct uit het depot van de hypotheek kan worden voldaan.

Tijdens de bouw

Tijdens de bouw informeert ontwikkelaar/aannemer u over de voortgang, eventuele wijzigingen en gegevens die pas later bekend worden, zoals geplande opleveringstijdstippen. Er zal tijdens de bouw een kijkdag worden georganiseerd voor u om op veilige wijze de voortgang van de bouw te kunnen volgen.

De oplevering

Minimaal vier weken voor de oplevering, worden de eigenaren schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Over de opleveringsprocedure wordt u nader geïnformeerd. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden nat afgenomen opgeleverd. Het bij de appartementen behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten. Bij de oplevering van de appartementen worden diverse adviezen overhandigd betreffende de garantie, het onderhoud en de ingebruikname van de appartementen. De oplevering zal plaatsvinden als alle termijnen inclusief meerwerk voldaan is. Tijdens de oplevering wordt een opleveringsrapport opgesteld (proces verbaal van oplevering), waarin de tijdens de rondgang gebleken tekortkomingen genoteerd worden; deze worden zo spoedig mogelijk na de oplevering in orde gebracht. Bij de oplevering is een door u ingeschakelde deskundige van harte welkom. Aan het einde van de oplevering zal u de sleutel in ontvangst nemen (overdracht sleutel indien alle termijnen zijn voldaan).

Na oplevering bent u verantwoordelijk voor het appartement.

Vrije energiemarkt

Zoals u wellicht weet is de energiemarkt vrijgegeven. Dat wil zeggen dat de consument vrij is in de keuze voor welke energieleverancier men kiest. Ontwikkelaar heeft collectief met de leverancier afgesproken om voor iedere woning een elektriciteitsmeter aan te brengen. De kosten van de verbruikte energie vóór de oplevering van de woning zijn voor rekening van de aannemer, het verschil wordt verrekend na het noteren van de meterstanden bij de oplevering. Het gaat hier alleen om de levering van stroom.

Water wordt aangeboden door het waterleveringsbedrijf, N.V. PWN, hier kan dus niet voor een andere aanbieder gekozen worden.

Na de oplevering zijn de energie- en waterkosten voor u als koper.

U dient zelf vóór de oplevering een energieleverancier te kiezen en zich hier bij aan te melden. Wij adviseren om dit toch minimaal 4 weken vóór de oplevering te regelen zodat er bij de oplevering stroom in het appartement aanwezig is. Doet u dit niet dan wordt de energielevering enkele weken na de oplevering afgesloten.

U wordt d.m.v. een nieuwsbrief van de aannemer nader geïnformeerd aangaande de procedure, tevens zullen in deze brief de benodigde EAN-codes voor het afsluiten van de energiecontracten worden verstrekt.

Onderhoudsperiode

Geconstateerde gebreken dienen vermeld te worden in het procesverbaal van oplevering.

De garantieperiode gaat drie maanden na oplevering in. De opleveringspunten zoals vermeld op het proces verbaal van oplevering, moeten binnen drie maanden na oplevering zijn verholpen.

De onderhoudsperiode van het appartement bedraagt 6 maanden na oplevering. In deze periode worden de punten zoals vermeld op het procesverbaal verholpen maar ook de door u tijdens het gebruik geconstateerde tekortkomingen aan de werking van diverse onderdelen. Na de onderhoudsperiode gelden voor de verschillende onderdelen van het appartement de garantieperiodes, zoals in de aan u overhandigde garantiecertificaten van woningborg staat aangegeven.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Benamingen volgens het Bouwbesluit

Entreehal	:	verkeersruimte
Toilet	:	toiletruimte
Woonkamer	:	verblijfsruimte
Keuken	:	verblijfsruimte
Bergruimte	:	onbenoemde ruimte
Hal	:	verkeersruimte
Slaapkamer	:	verblijfsruimte
Badkamer	:	badruimte

Grondwerk

Gegevens over het bouwterrein

Op de plattegrond overzichten wordt de ligging van de appartementen aangegeven. De grootte van de appartementen is aangegeven in de koopaannemingsovereenkomst.

Peil

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de dekvloer in de hal. Het peil wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Koggenland.

Volgens het bouwbesluit mag het hoogteverschil tussen de drempel van de toegangsdeur van de woning en de afgewerkte begane grondvloer niet meer bedragen dan 20 millimeter. In de uitvoering zal circa 30 millimeter worden aangehouden om problemen met vloerafwerking te voorkomen, denk aan tegels, pvc of een parketvloer, zoveel mogelijk te voorkomen. Er blijft in totaal dus minimaal 10 mm ruimte over voor een vloerafwerking.

Grondwerk

De nodige ontgravingen en aanvullingen met grond en zand worden gemaakt voor funderingsconstructie, vloerconstructies, leidingen en bestratingen.

Ontgravingen worden waar nodig aangevuld met de aanwezige grond.

Riolering

De rioleringen worden uitgevoerd in kunststof. Deze worden voorzien van de benodigde hulpstukken en belucht door ontspanningsleidingen die boven het dak uitmonden. Het vuilwater riool wordt aangesloten op het gemeente riool. Ontstoppingsstukken worden op een revisie tekening aangegeven, welke bij de oplevering worden verstrekt. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink. Het hemelwater van het appartementen complex zal geloosd worden op de dichtbij zijnde gelegen sloot.

Terreinafwerking

De bestrating, zoals deze op de tekeningen zijn aangegeven, worden uitgevoerd in betonstraatstenen. De weg zal uitgevoerd worden in rood/paars gelijk als de openbare ruimte. De parkeervakken antraciet waarbij de belijning uitgevoerd wordt in wit. Tevens worden er parkeerstenen aangebracht met huisnummer aanduiding.

Het terrein zal voorzien zijn van diverse straatkolken, benodigd voor een goede afwatering van het perceel.

De erfgrenzen zullen aangeduid worden met een paaltje. De erfafscheiding dient de koper zelf na oplevering te plaatsen.

Constructie

Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek word door de constructeur de juiste afmetingen bepaald van de funderingsbalken en paalfundering.

Bouwmuren

De constructieve dragende en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Vloeren

De begane grondvloer zal als een geïsoleerde kanaalplaatvloer worden uitgevoerd. De verdiepingen met een breedplaatvloer. De plaatnaden van de verdiepingsvloeren in het plafond zijn ook na afwerking zichtbaar zijn als v-groef.

Balkons

De balkons op de 1e en 2e verdieping zijn prefab betonnen elementen. Deze zijn voorzien van een antislip profiel. En worden uitgevoerd met een lamellenhekwerk in het antraciet.

Metselwerk en gevelbekleding

De gevels van de woningen worden uitgevoerd met kalkzandsteen binnenblad, isolatieschil en gevelafwerking conform keuze architect. Dit bestaat o.a. open houten gevelbekleding en dakpannen.

In het binnenblad worden onder andere als voorzieningen opgenomen:

- Dilataties voegen, niet nader afgewerkt;
- Betonnen lateien of houten aftimmering ter plaatse van de gevelkozijnen.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De gevelkozijnen van de appartementen en de hierin opgenomen ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof.

De gevelkozijnen naar de centrale entree, berging en vluchtdeur en de hierin opgenomen deuren worden uitgevoerd in hardhout.

Op tekening aangegeven vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen. Alle gevelkozijnen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing met een U-waarde van 1,1.

Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen in de kozijnen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat noodzakelijk is voor een goed functioneren en dat waar nodig voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid klasse 2 conform NEN 5096. De entree-, de terras- en/of balkon-, en de bergingsdeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. Deurknoppen, grepen, krukken, schilden, raamboompjes en dergelijke worden uitgevoerd in licht metaal (dus binnen en buiten). Ten behoeve van de ramen en deuren worden aluminium tocht- en slijtprofielen toegepast.

Daken

Het plat dak bij appartement 5 wordt voorzien van isolatiemateriaal en waterdicht afgewerkt met een EPDM dakbedekking en voorzien van sedum. Alle dakranden worden afgewerkt met aluminium dakkappen in kleur volgens opgave architect. De schuine dakvlakken worden voorzien van keramische dakpannen volgens keuze architect.

Isolatie

De verschillende isolatiepakketten voor wanden, vloeren en daken, zoals die bij de betreffende onderdelen zijn vermeld, voldoen aan de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit 2012; de energie-prestatienorm. Zie voorlopig energielabel per appartement op basis van de BENG beoordeling met type aanduiding A++ of A+++.

Afbouw

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in massieve gipsblokken of gelijkwaardig. De diktes en typen van de wanden variëren en zijn afhankelijk van de functionele eisen zoals geluidseisen en dikte in relatie tot wandhoogte etc. De afmetingen van de schachten kunnen enigszins afwijken van de tekening, dit wordt in het werk bepaald door de benodigde ruimte van de installaties.

Binnenkozijnen

De entreedeeuren van de woningen worden uitgevoerd in houten kozijnen voorzien van een massieve dichte voordeur voorzien van spion. De overige puien in de centrale hal/trappenhuizen worden uitgevoerd in houten kozijnen en zullen aan de juiste brandwerendheid voldoen. De binnendeurkozijnen in de appartementen worden in fabrieksmatig afgewerkt plaatstaal uitgevoerd. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, met de afmeting 880x2315mm. De prefab meterkasten zijn uitgevoerd in vlak wit plaatmateriaal deuren en zullen voldoen aan de eisen van de nutsbedrijven.

Trappen en balustraden

De trappen in de algemene entree worden als dichte betonnen trappen uitgevoerd. Langs één zijde van de trap wordt een stalen leuning op leuninghouders aangebracht in de kleur RAL 7022. Langs het balkon zullen stalen balustraden gemonteerd worden, in de kleur RAL 7022

Vloerafwerkingen

In de appartementen worden dekvloeren aangebracht, met uitzondering van ruimten waar standaard vloertegelwerk wordt aangebracht. In de dekvloeren worden leidingen opgenomen onder andere de

vloerverwarming, water, telefoon, elektra, etc. Het vloertegelwerk in de badkamers en toiletten wordt niet strokend aangebracht. Het is ook mogelijk uw keuze te maken via een door de aannemer nader te bepalen showroom. Kunststenen dorpels worden toegepast onder de binnendeurkozijnen van de toiletten en badkamers. In de dekvloeren zijn leidingen opgenomen waardoor niet mag worden gespijkerd/geboord.

Vloeren in de fietsbergingen op de begane grond (incl. gang) zullen voorzien worden van een grijze vloercoating. Hierbij wordt ook de wand van een geschilderde plint voorzien.

Wandafwerkingen

In de woningen wordt wandtegels aangebracht op de volgende plaatsen en de daarbij aangegeven hoogtes:

- in de toiletruimte tot een hoogte van circa 1500 mm. + vloer;
- in badkamers tot onderkant plafond.

Voor het standaard tegelwerk is er keuze uit vloer- en wandtegels, hiervan zijn monsters aanwezig bij de aannemer. Door een gesprek met de kopersbegeleider van de aannemer krijgt u de mogelijkheid af te wijken van de standaard voorzieningen. Hierbij is het ook mogelijk uw keuze te maken via een door de aannemer nader te bepalen showroom.

Boven het wandtegels in het toilet wordt spuitpleisterwerk aangebracht. Alle schuine wanden/plafonds worden voorzien van spuitwerk, dit wordt ook in de badkamer toegepast. De overige wanden van de woning worden voor zover niet anders in deze omschrijving is aangegeven, behangklaar opgeleverd. De wanden van de algemene ruimtes worden eveneens voorzien van spuitpleisterwerk.

Installaties

Plafondafwerkingen

De betonnen plafonds van de appartementen worden standaard voorzien van spuitpleisterwerk. De betonnen plafonds van de algemene entree worden eveneens voorzien van spuitpleisterwerk. De v-naden blijven zichtbaar.

Op de tweede verdieping blijft de schuine kap in de woon- en slaapkamer in het zicht, deze zal voorzien worden van spuitpleisterwerk. Ter plaatse van de gang, toilet en badkamer komt een verlaagd plafond in verband met benodigd installatie werk.

Keukens, kasten en aftimmeringen

In de appartementen wordt geen keuken aangebracht. Er bestaat wel de mogelijkheid om te kiezen voor een keuken naar eigen wensen. In een gesprek met de kopersbegeleider van de aannemer kunt u uw wensen uitgebreid toelichten. In de woning worden wel de benodigde (loze) aansluitpunten opgenomen conform de NEN 1010. Opsomming basis opgenomen installatiepunten keukens staat op pagina 13.

Er dient een recirculatie afzuigkap toegepast te worden in alle appartementen.

Aftimmerwerk wordt alleen uitgevoerd waar dit technisch noodzakelijk is en/of door de architect is aangegeven. Plinten worden niet geleverd en aangebracht.

Schilderwerk en beglazing

Al het machinale timmerwerk wordt fabrieksmatig voorbehandeld, het buitenwerk wordt afgeschilderd met een nader te bepalen verfsysteem. Het binnenschilderwerk in de algemene ruimtes wordt uitgevoerd in een watergedragen systeem. De architect heeft voor het plan een kleurenschema vastgesteld. In de appartementen wordt geen schilderwerk aangebracht.

Ventilatie

In de appartementen wordt mechanisch afgezogen middels een mechanische ventilatie afzuigunit. De plaats van deze unit is op tekening aangegeven. Regeling door middel van een draadloze afstandsbediening en ingebouwde vochtsensor. De afzuiging vindt plaats in de keuken, het toilet en de badkamer. In genoemde ruimten worden afzuigventielen aangebracht. De toevoer van verse lucht vindt plaats door ventilatieroosters, in het glas, in de slaapkamer(s) en de woonkamer. De installatie zal voor oplevering worden ingeregeld, een rapport hiervan zal bij oplevering worden verstrekt.

Riolering

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. Deze afvoeren worden met de benodigde hulpstukken en stankafsluiters aangesloten op de riolering. De hemelwaterafvoeren, uitgevoerd in kunststof, worden separaat van het vuilwater riool aangeboden en afgevoerd naar oppervlakte water.

Koudwaterleidingen

Vanaf de watermeter in de meterkast in de algemene entree wordt een aanvoerleiding naar de meterkast in het appartement aangebracht, in het appartement wordt een watermeter geplaatst van het PWN. Vanaf dit punt worden de koudwaterleidingen aangelegd naar de tappunten in de toiletruimte, badkamer, keuken en de technische ruimte. De installatie wordt op het koudwaterleidingnet aangesloten.

Voor de waterdruk op de 1e en 2e verdieping wordt er een hydrofoor geplaatst. Deze wordt op de begane grond in de kast onder de trap geplaatst.

Warmwaterleidingen

Vanaf de warmtepomp worden er warmwaterleidingen aangelegd naar de aansluitpunten in de badkamer en de keuken. De in de woning aangebrachte boilervat verzorgt het verwarmen van het tapwater.

Gasinstallaties

Niet van toepassing. De woningen zullen conform de wetgeving gasloos opgeleverd worden.

Verwarmingsinstallaties

De werking van een warmtepomp kunt u goed vergelijken met de werking van een koelkast. Een koelkast onttrekt warmte aan de producten die in de koelkast staan. Hierdoor worden de producten gekoeld. De onttrokken warmte wordt afgegeven aan de omgevingslucht, via het register aan de achterzijde van de koelkast. Bij een warmtepomp werkt dit precies andersom.

De grondgebonden warmtepomp (ook wel bodemwarmtepomp genoemd) haalt zijn energie (warmte) uit de bodem. Hierbij wordt de aardwarmte gebruikt als bron. Deze aardwarmte kan gehaald worden uit een open of gesloten waterbron in de grond en soms uit oppervlaktewater. De energie wordt vervolgens gebruikt om warm water voor uw kraan en douche te maken én om uw woning te verwarmen.

Het toegepaste warmtepompsysteem bestaat uit een warmtepomp en een boiler. Deze heeft een geïntegreerde tapwaterboiler, en beschikt over een capaciteit van 165 liter.

Een indicatie voor uw beschikbare douchetijd. Op basis van de boiler temperatuur en de gewenste warmwater temperatuur van 38°C, is de douchetijd met een douchekop van 7 liter per minuut circa 34 minuten. Het herladen van de boiler duurt circa 27 minuten. Tijdens het gebruik van het warm tapwater begint de warmtepomp al met herladen.

De fietsbergingen op de begane grond en algemene ruimtes zijn onverwarmd.

Elektrische installaties

De installaties voldoen aan de NEN 1010 en wordt aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteit leverend bedrijf. In de appartementen worden volgens de geldende NEN-norm wandcontactdozen en lichtpunten aangebracht. Deze worden in fietsenbergingen op de begane grond uitgevoerd als opbouw en in de technische ruimte half opbouw/half inbouw en in de appartementen als inbouw aangebracht. De schakelaars worden aangebracht op circa 1050 mm boven de afwerkvloer.

Wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 300 mm boven de afwerkvloer aangebracht. De wandcontactdozen in de technische ruimte zullen gepositioneerd worden zoals benodigd voor de installatie, dit kan als opbouw uitgevoerd worden. In de keuken zal de elektrische installatie aangebracht worden volgens tekening. De elektravoorzieningen in de fietsbergingen op begane grond zullen gekoppeld worden aan de eigen woninginstallatie.

Buitenlichtpunten van de terrassen van de woningen worden aangebracht op de posities zoals aangegeven op de tekeningen. Deze zullen bij oplevering voorzien zijn van een armatuur in kader van uniformiteit. Deze zijn aangesloten op de installatie van het appartement.

Per appartement worden op de eigen installatie 2 PV-panelen aangesloten, de omvormer zal in de technische ruimte geïnstalleerd worden.

Voor de centrale voorzieningen worden 6 PV-panelen aangebracht. De elektrische installatie buiten, de centrale hal alsmede de gang in de bergingen zal worden aangesloten op de centrale voorzieningen meterkast in de entree van het appartementen complex. Deze installatie zal voorzien zijn van de benodigde verlichtingsarmaturen.

Media- en Communicatie voorzieningen

In het appartement wordt in de meterkast de centrale aansluitingen aangebracht ten behoeve van televisie en internet. Vanuit de meterkast worden loze leidingen aangebracht naar de woonkamer en slaapkamer 1. De aansluitpunten in de verblijfsruimten worden aangebracht op circa 300 mm boven de afwerkvloer.

Overige installaties

Overeenkomstig de eisen van het bouwbesluit worden in de appartementen rookmelders geplaatst en aangesloten op het elektriciteitsnet. De plaats van deze rookmelders is op tekening aangegeven.

Tevens zal er een complete video-intercominstallatie geleverd en gemonteerd worden, waarbij de spreek/luister buitenpost gemonteerd zal worden in de postkast op de begane grond nabij de entree. In elk appartement zal een intercom binnenpost geplaatst en gemonteerd worden volgens plaats zoals op tekening aangegeven, vanuit hier zal het mogelijk zijn om de entreedeur open te sturen.

Het appartementengebouw zal worden voorzien van een personenlift. De cabine zal worden voorzien van een roestvast staal bedieningspaneel en cabineverlichting door middel van spots. De deuren zullen in roestvast staal uitgevoerd worden.



AANNEMER

Bouwbedrijf J. Nat & zn b.v.
 Oterlekerweg 2d
 1841 GP Stompetoren
 tel. 072 - 503 92 48
 info@natenzn.nl
 www.natenzn.nl



ARCHITECT

BREDELS architecten
 J. Duikerweg 13
 1703 DH Heerhugowaard
 tel. 072 - 576 06 00
 architect@breddels.nl
 www.breddels.nl



VERKOPEND MAKELAAR

Vlieg Makelaars OG Heerhugowaard
 Stationsplein 25
 1703 WD Heerhugowaard
 tel. 072 - 571 71 44
 heerhugowaard@vlieg.nl
 www.vlieg.nl



Deze brochure is met zorg samengesteld. In geval van tegenstrijdigheden tussen tekstuele inhoud en de bijbehorende tekeningen van deze brochure met die van feitelijke documenten, zullen de uiteindelijke contractstukken leidend zijn. De plattegronden en de artistimpressions van het interieur en exterieur zijn gemaakt om een zo goed mogelijke weergave te geven van de werkelijkheid, doch er kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Alle genoemde afmetingen zijn ca. maten. Wijzigingen voorbehouden.