



Leiden 1890

## Technische omschrijving ten behoeve van de verkoop

**Restauratie en renovatie van monumentale panden tot negen appartementen  
en de nieuwbouw van vier appartementen  
in het centrum van Leiden aan de Hooglandse Kerkgracht**

**Bij deze Technische Omschrijving horen twaalf verkooptekeningen**

**Deze Technische Omschrijving heeft betrekking op  
het project Eduard IJdo bestaande uit de  
13 appartementen aan de Hooglandse Kerkgracht te Leiden**

**Het nieuwbouwdeel van het project  
op de hoek van Hooglandse Kerkgracht en Oude Rijn  
is apart benoemd in deze Technische Omschrijving**



ARCHITECTUUR-ONTWIKKELING-ADVIES

**ATRIVM**  
VASTGOED

 **EDUARD**  
**IJDO**  
Leiden 1890

## Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	<b>7</b>
<b>Algemeen</b> .....	<b>11</b>
<b>1. Civiel</b> .....	<b>11</b>
1.1. Peil van het complex.....	11
1.2. Grondwerk.....	11
1.3. Afwerkingen buitenruimte .....	11
1.4. Terreininventaris .....	12
<b>2. De constructie van het hoofdgebouw en aanbouwen</b> .....	<b>13</b>
2.1. Funderingen .....	13
2.2. Gevels en wanden .....	13
2.3. Dilataties .....	14
2.4. Vloeren .....	14
2.5. Daken.....	14
2.6. Balkons.....	15
2.7. Kozijnen, deuren en overige timmerwerken .....	15
2.8. Beglazing.....	16
2.9. Schilderwerk .....	16
<b>3. Toegang</b> .....	<b>17</b>
3.1. Trappen.....	17
3.2. Liftinstallatie.....	17
3.3. Stalling- en bergruimte .....	17
3.4. Verwarmingsinstallatie .....	18
3.5. Postvakken en voorportaal.....	18
<b>4. Overige installaties en ventilatie</b> .....	<b>19</b>
4.1. Riolering .....	19
4.2. Goten en hemelwaterafvoeren .....	19
4.3. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen.....	19

4.4. Elektra-installatie .....	20
4.5. Waterleidinginstallatie .....	20
4.6. Gasleidingen .....	20
4.7. Branddetectie-installatie .....	20
<b>5. Gemeenschappelijke ruimten (niet de berging- en stallingruimte).....</b>	<b>21</b>
<b>6. De privégedeelten .....</b>	<b>22</b>
6.1. Indeling verblijfsgebied .....	22
6.2. Buitenruimte.....	22
6.3. Binnenruimte.....	22
6.4. Vloer-, wand- en plafonduafwerking.....	23
6.5. Overige voorzieningen.....	24
6.6. Ventilatiesysteem.....	24
6.7. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel .....	24
6.8. Binnenschilderwerk / -beglazing.....	25
6.9. Sanitair .....	25
6.10. Elektra-, gas- en wateraansluitpunten .....	26
6.11. Telecommunicatievoorzieningen .....	27
6.12. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening .....	27
<b>7. Schoonmaken en oplevering .....</b>	<b>29</b>
<b>8. Enkele aandachtspunten .....</b>	<b>30</b>
8.1. Wonen in een monument/8.1.a. Wonen in een nieuw gebouwd huis .....	30
8.2. Stelposten.....	30
8.3. Meer- en minderwerk.....	31
8.4. Oplevering.....	31
8.5. Garantie op technische gebreken na oplevering .....	32
8.6. Wijzigingen tijdens de bouw.....	32
8.7. Werkzaamheden direct na oplevering .....	32
8.8. Krimp .....	32
8.9. Verzekering .....	33
8.10. Beglazing .....	33
8.11. Schilderwerk .....	34
8.12. Onderhoud algemeen .....	34
8.13. Energiekosten gemeenschappelijke gedeelte .....	34
8.14. Energie en isolatie.....	34

8.15. Ecologie .....	34
<b>9. Algemene kopersinformatie .....</b>	<b>36</b>
9.1. Koop-/aannemingsovereenkomst.....	36
9.2. Vrij op naam (V.O.N.) .....	36
9.3. Eigendomsoverdracht .....	37
9.4. Appartementrecht.....	37
9.5. Termijnen en betalingen .....	38
9.6. Aanvraag hypotheek.....	39
9.7. Prognose van oplevering .....	39
9.8. Inspectie.....	39
9.9. Oplevering.....	39
9.10. Opschortingsrecht .....	40
9.11. Herstel opleveringsklachten .....	40
9.12. Mogelijkheden meerwerk en individuele wensen .....	40
9.13. Sanitair, tegelwerk en keuken .....	40



## **Inleiding**

Aan de Hooglandse Kerkgracht staan de panden van boekdrukkerij Eduard IJdo uit 1890. Deze worden gerestaureerd waarna er negen appartementen zullen ontstaan: 4, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g en 4h. Deze appartementen zijn alle Rijksmonumenten.

De appartementen zullen zoveel mogelijk voldoen aan de nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit waarbij de historische elementen met monumentale waarde in tact worden gelaten. Om deze monumentale elementen zoveel mogelijk te conserveren kunnen we als Rijksmonument ontheffing krijgen, indien we niet aan de eisen volgens het Bouwbesluit voldoen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om stucplafonds en draagconstructies, zoals gietijzeren kolommen.

Voor wijzigingen aan het pand zullen altijd een bouw- en monumentenvergunning nodig zijn. Meer informatie over het Bouwbesluit en de vergunningseisen is in te winnen bij de gemeente Leiden.

De bij de presentatie en verkoopinformatie gevoegde artist impressions en referentiefoto's zijn bedoeld om u, als koper, inzicht te geven in het beoogde afwerkingsniveau en de mogelijke interieurtoepassingen. Aan dit beeldmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de locatie Hooglandse Kerkgracht 2 zal een nieuw pand worden gerealiseerd dat vier appartementen zal omvatten.

Deze appartementen worden ontsloten via het hierboven beschreven Rijksmonument en zijn ook met de lift bereikbaar.

Het nieuwe hoekpand is ontworpen in stijl van de bestaande naastliggende panden en heeft dezelfde verdiepingshoogte waardoor de vloeren doorlopen.

**Alle appartementen op dezelfde etage kunnen worden doorgekoppeld, zodat er een groter vloeroppervlak ontstaat. Zo kan uw appartement geheel op maat worden ontworpen en bestaan uit bijv. twee of drie naast elkaar liggende appartementen.**

## Historie

### Leiden en boeken

In de 18<sup>e</sup> eeuw waren er in Leiden talloze uitgeverijen en drukkerijen gevestigd. Grote namen uit die tijd zijn Brill, Sijthoff, de Kler, Kooyker en Groen. Ook het grote, wereldwijd werkende concern Elsevier is in Leiden ontstaan.



Naast de uitgeverijen, boekhandelaars en winkels waren aan het einde van de 18<sup>e</sup> eeuw ook bijna 30 drukkerijen in de stad te vinden. Met recht werd Leiden destijds de 'boekenstad' genoemd.

Tussen de drukkers was ook toen al veel concurrentie, zelfs vanuit het buitenland. Toch besloot Eduard IJdo om in 1888 voor zichzelf te beginnen nadat hij bij drukkerij Groen vele jaren ervaring had opgedaan. In 1890 vestigde hij zich aan de Hooglandse Kerkgracht 4 en zette tevens zijn naam op het pand Koppenhinksteeg 4 dat hij een jaar eerder had gekocht.

De familie IJdo betrok de woning boven de winkel annex kantoor op de Hooglandse Kerkgracht en de drukkerij werd ondergebracht aan de Koppenhinksteeg.

De drukkerij en papieropslag bevonden zich op de begane grond, de zetterij op de eerste verdieping en de binderij was op de 2<sup>e</sup> etage gevestigd. De aan- en afvoer van papier en boeken ging in die tijd per trekschuit, beurtschip en bodedienst met paard en wagen. Wegens uitbreiding van de werkzaamheden werd later het kaaspakhuisje (Koppenhinksteeg 4) aan het bedrijf toegevoegd.

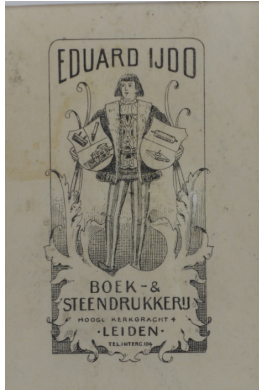
De papieropslag was gevestigd in de Koppenhinksteeg, waar de bodedienst ook zijn paarden kon stallen. Bovendien stond er een smeltoven. In die periode vond namelijk een langzame transitie plaats van het zetten met de hand naar machinaal zetten. Daarbij werd gebruik gemaakt van zetwerken waarmee hele pagina's in één keer konden worden gedrukt. Nadien werden die met behulp van de smeltoven omgesmolten tot nieuwe exemplaren of losse letters.





# EDUARD IJDO

Leiden 1890



In het bedrijf hebben drie generaties IJdo gewerkt: Eduard senior, zijn zoon en Eduard junior.

Deze derde generatie Eduard IJdo is nog in leven en is inmiddels ruim tachtig jaar oud. Hij vertelde ons dat hij maar heel kort bij zijn vader in de zaak heeft gewerkt, omdat zij het niet goed met elkaar konden vinden. Hij begon zijn carrière overigens als commerciële man bij Drukkerij Groen.

Het bedrijf Eduard IJdo heeft bestaan tot in de jaren zestig van de vorige eeuw.

## De gebouwen

De gemeente Leiden zocht in diezelfde jaren zestig een oplossing voor het toenemende autoverkeer en dacht, net als veel andere steden, aan zogenaamde 'doorbraken' om de binnenstad beter toegankelijk te maken. Om deze te realiseren kocht de gemeente ook de panden van IJdo met het idee om deze te slopen. Vervolgens zou men een weg aanleggen vanaf de Hooigracht over de Kaasmarkt richting de westkant van de stad. Dit plan kwam echter ter discussie te staan en in de tussentijd stelde de gemeente de panden beschikbaar aan clubs en verenigingen. Zo hebben allerlei jeugd- en wijkclubs inclusief de padvinderij en politieke actiegroeperingen in de daarop volgende decennia er een huis kunnen vinden. Later werden de panden gekraakt en jarenlang stond de Koppenhinksteeg bekend als een van de oudste krakersbolwerken van Nederland.

## Nieuw elan gebaseerd op oude glorie

Sinds februari 2010 zijn de panden eigendom van Atrium Vastgoedontwikkeling uit Leiden. Wij gaan de panden renoveren en geschikt maken voor bewoning. Dit gebeurt fasegewijs omdat er nieuwe appartementen worden gemaakt met één gemeenschappelijke entree. Telkens worden twee of drie naast elkaar gelegen panden geclusterd en in één fase gerenoveerd (fase één, twee, drie, enz.).

Als eerste zijn de panden Hooglandse Kerkgracht 4-4c aan de beurt om een ingrijpende renovatie te ondergaan. Het huidige pand Hooglandse Kerkgracht 2 zal worden vervangen door een prachtig in historische stijl ontworpen pand. In de afgelopen veertig jaar is de kwaliteit van de panden sterk verminderd en van onderhoud aan de gebouwen is vrijwel geen sprake geweest. We hebben het voornemen om de panden voor zover mogelijk in oude glorie te herstellen en in het bijzonder het authentieke exterieur te laten herleven.

Binnen in de gebouwen zullen de delen van monumentale waarde die bewaard zijn gebleven, hersteld worden. Daarnaast zijn er mogelijkheden om een nieuw trappenhuis en een personenlift aan te brengen. Het trappenhuis zal nieuw worden gebouwd en krijgt een klassieke en verfijnde afwerking met houten lambriseringen en stucwerk ornamenten.

We hebben ervoor gekozen om het interieur qua stijl en uitvoering te laten aansluiten bij de gevelarchitectuur van de panden. Zo ontstaat er consistentie tussen in- en exterieur. De gebouwen krijgen een hoogwaardig afwerkingsniveau met oog voor detail, waardoor u zich onmiddellijk thuis zult voelen en met plezier gasten kunt ontvangen.

De lift wordt op vernuftige wijze ingepast en voorzien van glazen panoramadeuren. Het interieur van de algemene ruimten (dat is gevisualiseerd dankzij een aantal artist impressions) is ontworpen om huiselijk, functioneel en onderhoudsvriendelijk te zijn.

Tevens hebben we veel aandacht besteed aan de isolatie van gevels, ramen en daken. Samen met de energiezuinige warmtepomp en ventilatie met warmteterugwinning resulteert dit in goed comfort tegen minimale stookkosten. Een zeer bijzonder resultaat voor een monumentaal pand.

## **De appartementen**

In de eerste fase worden dertien appartementen gerealiseerd. Atrium verzorgt zelf de verkoop en begeleiding. De adviezen tijdens de begeleiding zijn in de verkoopprijs opgenomen. De indeling van de appartementen is weergegeven op de verkooptekeningen, maar dit is slechts een voorstel. Het staat u vrij om samen met de architect een eigen indeling te creëren. Atrium gaat er vanuit dat de wijzigingen van het interieur geen meerkosten tot gevolg hebben. Echter, bijzondere aanpassingen van de indeling, zoals ronde of schuine wanden en vloerverhogingen zullen waarschijnlijk wél extra kosten met zich meebrengen. In dit geval zullen slechts de meerkosten van materiaal en arbeid worden doorberekend. Elektrische installaties en het aantal aansluitpunten zijn ruim begroot en kunnen veelal zonder meerkosten worden verplaatst en aangepast, tenzij ze al zijn aangebracht.

Wij hebben de filosofie dat dit soort woongebouw op deze bijzondere plek ook veel woongenot en comfort moet bieden. Om die reden hebben we ervoor gekozen om de bewoners veel extra's te bieden en keuzevrijheid te geven.

Wat we wél alvast voor u hebben vastgelegd is een goed afwerkingsniveau, bijzonder goede isolatie, vloerverwarming, aangename akoestiek, mooie daglichttoetreding en balkons en dakterrassen met een prachtig uitzicht. Bovendien passen we veel duurzame materialen en technieken toe.

Gelijktijdig met de renovatie van de panden renoveren we ook de beide winkels op de begane grond. Deze winkels maken geen gebruik van de gemeenschappelijke entree en stallingruimte. Naast een eigen entree hebben ze ook een eigen riool en elektra-aansluiting. Voor de verwarming maken ze wel gebruik van de warmtepomp en het vloerverwarmingssysteem.

Het is de bedoeling dat de winkels worden verhuurd aan een winkelier die met de aard en het assortiment van de winkel een bijdrage levert aan de omgeving en past bij de uitstraling van het gebouw.

We zijn tevens voornemens om de aangrenzende panden in de Koppenhinksteeg te renoveren en er appartementen in te maken. We streven ernaar om tot aan de Kaasmarkt een hoogwaardige en vakkundig gemaakte bebouwing te realiseren met eenzelfde allure als de op korte termijn te realiseren eerste fase.

In de Koppenhinksteeg zullen we meerdere kleine winkels maken zodat de steeg op termijn een gezellige binnenstaduitstraling krijgt.

## **Algemeen**

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die verstrekt zijn door alle bij de ontwikkeling betrokken partijen. We maken echter een voorbehoud voor eventuele wijzigingen en afwijkingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheid en/of nutsbedrijven. Tevens houdt Atrium als verkopende partij het recht voor om af te wijken van de omschreven constructies en materialen, voor zover dit tijdens het bouwproces technisch, esthetisch of vanuit monumentenvergunning noodzakelijk mocht blijken. De aanpassingen zullen zo veel mogelijk vooraf met u worden doorgesproken. Uiteraard zullen deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk.

Zoals gezegd worden wijzigingen om te voldoen aan overheidseisen en voorschriften, evenals maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de technische uitwerking en uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, uitdrukkelijk voorbehouden. Deze wijzigingen zullen echter niet worden verrekend.

Bij de opzet van het plan hebben we er rekening mee gehouden dat kopers hun individuele wensen kunnen realiseren met betrekking tot de indeling, het afwerkingsniveau en de keuze van bijvoorbeeld sanitair en tegelwerk van de appartementen. De gemeenschappelijke ruimten en het exterieur vallen niet onder deze individuele wensen.

## **1. Civiel**

### ***1.1. Peil van het complex***

Het peil is de bovenkant van de afgewerkte begane grond en is zonder nadere specificatie het peil ter plaatste van de entree van het appartementengebouw. Het vloerniveau van de fietsenberging ligt lager omdat het straatniveau in de Koppenhinksteeg lager ligt.

### ***1.2. Grondwerk***

De tuinen aan de Oude Rijn worden voorzien van 50 cm nieuwe aarde en nieuw straatwerk. Er worden noodzakelijke ontgravingen uitgevoerd binnen in de panden ten behoeve van de nieuw aan te brengen betonvloer en betonfundering.

### ***1.3. Afwerkingen buitenruimte***

De tuinen aan de Oude Rijn worden bestraat met klinkers en de dakterrassen worden voorzien van hardhouten terrasdelen. De balkonplaten worden vervaardigd van composiet platen met antislipafwerking.

#### ***1.4. Terreininventaris***

De tuinen, terrasafscheidingsen en balkonhekken worden voorzien van in stijl ontworpen stalen hekken, verzinkt en gemoffeld in kleur. Per pand wordt er een bij de architectuur passend hek ontworpen. Op deze wijze krijgt elk pand een ander type balkonhek, waardoor het individuele karakter van de panden wordt benadrukt. Zie voor de uitvoering en vormgeving de desbetreffende tekeningen.

## **2. De constructie van het hoofdgebouw en aanbouwen**

### **2.1. Funderingen**

Aan de hand van sonderingen en constructieve onderzoeksrapporten worden de bouwmuren voorzien van een nieuwe betonfundering, die wordt ingekast in de bestaande funderingen. De nieuwe begane grondvloer maakt onderdeel uit van deze fundering en vormt een stijve plaat tussen de muren. Op deze manier worden eventuele zettingen in de toekomst voorkomen.

In het Rijksmonument wordt de bestaande fundering gehandhaafd.

Het nieuwbouwdeel Hooglandse Kerkgracht, zal geheel worden voorzien van een betonfundering en gewapend betonnen vloerconstructie.

### **2.2. Gevels en wanden**

Buitengevels en woningscheidende wanden:

- Oorspronkelijk metselwerk: de binnenzijde wordt behandeld tegen optrekkend en doorslaand vocht;
- De buitenzijde wordt, waar nodig, gereinigd en hersteld;
- Voegwerk: bestaande scheuren worden constructief gerepareerd en het voegwerk zelf wordt gerepareerd of vervangen;
- Lijsten en ornamenten: deze worden hersteld of vervangen;
- De buitengevels worden geïsoleerd met Metalstud (stalen profielen) en tevens voorzien van isolatie, dampremmende folie, gipsvezelbeplating en tot slot worden ze glad afgewerkt.

Aan de buitenzijde worden waterslagen en raamdorpels toegepast. Deze raamdorpels worden in natuursteen, hout of metselwerk uitgevoerd, afhankelijk van de situatie en locatie in de gevel.

De onderstaande wanden zijn uitgevoerd als metselwerk:

- Nieuwe muren rond het trappenhuis;
- De balustrade van het dakterras op de eerste etage;
- Scheiding tussen woning en bergingen op de begane grond.

De bestaande bouwmuren worden gerepareerd.

De nieuwbouwgevels worden gemaakt van metselwerk met spouwmuurconstructie en binnenspouwblad van houtskeletbouw. De binnenwanden worden gemaakt van kalkzandsteen of gipsvezelplaat met isolatie.

Dakkapellen:

Zowel bestaande als nieuwe dakkapellen worden voorzien van een nieuwe zinken buitenafwerking. De dakkapellen worden samengesteld en gerestaureerd met eersteklas hout.

### **2.3. Dilataties**

Dilatatievoegen (die uitzetting bij grote temperatuurverandering opvangen) worden zoveel mogelijk voorkomen of weggewerkt achter timmerwerk. Toch zullen er noodzakelijkerwijs verticale dilatatievoegen aanwezig zijn tussen het metselwerk van de bestaande bebouwing en het nieuwe deel.

### **2.4. Vloeren**

Bij de vloeren wordt veel aandacht besteed aan geluidwering en vlakheid.

Op de begane grond wordt de nieuwe zwevende dekvloer op vloerisolatie voorzien van voldoende constructieve wapening, waarin de vloerverwarming is opgenomen. De verdiepingvloeren worden voorzien van cementgebonden vloerplaten en uitgevlakt door middel van egalisatiekorrels. De bovenzijde van deze, uit diverse materialen bestaande platen, is vlak en kan met vloerbedekking worden afgewerkt. De vloerophouw is zo gemaakt dat deze goed isoleert tegen warmteverlies en contactgeluid. En ook deze vloeren zijn voorzien van vloerverwarming.

Het totale vloerpakket bestaande uit vloer, balkenlaag en zwevend plafond zal zeer goed worden geïsoleerd en zal geen kieren bevatten, zodat een goede geluidswering wordt gerealiseerd. Toch dient u er rekening mee te houden dat het een oud monumentaal pand betreft en er, ondanks alle voorzieningen, af en toe sprake kan zijn van enige geluidsoverdracht.

De beloofbare dakvloer van het dakterras op de eerste etage wordt voorzien van een nieuwe houten balklaag, ondersteund door middel van een stalen balk en voorzien van hard houten terrasdelen. De buitenzijde wordt geïsoleerd en ter plaatse van de slaapkamer eveneens aan de binnenzijde. De overige dakvloeren van dakterrassen en loggia's worden voorzien van een houten balklaag met dakplaten, isolatie aan zowel buiten- als binnenzijde en hardhouten terrasdelen.

De nieuwe betonvloeren dragen in de gevels en bouwmuren. Op de constructieve vloeren worden zwevende dekvloeren aangebracht op minerale wol isolatie. In deze dekvloeren wordt vloerverwarming geïnstalleerd.

### **2.5. Daken**

#### *Dakbeschot /- vloer:*

Het dakbeschot op de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen op de bestaande gordingen en spantconstructie. Hierbij zullen de bevestigingsmiddelen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. De binnenzijde van het dak zal worden geschilderd, maar kan op verzoek ook blank worden gelaten of anders worden afgewerkt.

#### *Afschotlaag:*

Het dak ligt op afschot.

#### *Dakbedekking onder de dakterrassen en loggia's:*

De dakbedekking bestaat uit een laag gebitumineerd glasvlies met een extra dikke coating – 4 mm dik,

omgekeerd en los gelegd en een laag APP gemodificeerd gebitumineerd polyestermet, met extra coating (eveneens 4 mm dik), gebrand op de onderlaag.

*Pannendaken:*

Op de daken komen verbeterde Hollandse keramische pannen op panlatten, zie de kleurenstaat. Onder de dakpannen wordt ventilerende kunststof folie aangebracht. Op de hoekkepers worden keperpannen aangebracht. Roevendaken en dakrandafwerking worden uitgevoerd in zinken platen en lijsten.

Het dak van het hoekpand bestaat uit een geprefabriceerde houten schaaldak dat voorzien is van minerale wol isolatie. Dit gebogen dak wordt afgedekt met vlakke keramische dakpannen.

De getimmerde houten bakgoten krijgen een zinken bekleding, inclusief kralen en zinken afvoeren. Ter plaatse van de dakloggia wordt een halfronde zinken mastgoot aangebracht.

De daklichten worden uitgevoerd in elektrisch bedienbare Velux-ramen voorzien van ventilatiestand, zonwering en verduisteringsjaloezieën of rolgordijn.

## **2.6. Balkons**

De balkons zullen door middel van stalen consoles aan de bestaande gevels worden aangebracht. Deze consoles worden door en door aangebracht en aan de achterliggende constructie bevestigd.

De onderhoudsvrije vloerbalkonplaat met antislip-afwerking krijgt een stalen hekwerk (voorzien van authentieke details) dat wordt verzinkt en in kleur gemoffeld, net als de stalen balkonconsoles. Begroeiing- en beplantingsmogelijkheden kunnen naar eigen wens op de balkons worden aangebracht.

## **2.7. Kozijnen, deuren en overige timmerwerken**

*Kozijnen:*

Bestaande buitenkozijnen worden gehandhaafd en vakkundig gerepareerd. De kozijnen worden aangepast voor nieuwe draairamen. De nieuwe buitenkozijnen worden vervaardigd conform detaillering van de bestaande kozijnen en vervaardigd in hardhout of Amerikaans naaldhout. De buitengevelramen zijn van hardhout of Amerikaans naaldhout en krijgen aan de buitengevelzijde een authentieke uitstraling.

De nieuwe kozijnen worden vervaardigd van hout en het uiterlijk en de detaillering is in overeenstemming met de reeds aanwezige kozijnen.

De kozijnen en voordeuren van de appartementen hebben bij de woningentree een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van dertig minuten en worden uitgevoerd in hardhout of Amerikaans naaldhout. De overige binnenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout of vuren met oorspronkelijke detaillering en profilering.

De kleur van kozijnen aan de buitenzijde is vastgelegd in het reglement van de Vereniging van Eigenaren, zie de kleurenstaat buitenzijde.

*Deuren:*

De bestaande buitendeuren worden gerestaureerd. Nieuwe buitendeuren zijn van hardhout of

Amerikaans naaldhout. De binnendeuren zijn voorbehandelde paneeldeuren, waarbij u kunt kiezen uit enkele deurtypes, bijvoorbeeld dichte deuren of gedeeltelijk bezet met glas – een en ander volgens monster. Deze deuren zullen worden afgewerkt in zijdeglans en kleur naar wens. De serredeuren naar de loggia's en dakterrassen worden uitgevoerd in hardhout en waar mogelijk (en toegestaan) voorzien van geïsoleerde, dubbele beglazing. De serredeuren naar de balkons zijn deels voorzien van gelaagd glas.

De gevel aan de Koppenhinksteegzijde dient een weerstand tegen branddoorslag en -overslag van 30 minuten te hebben. Daarvoor worden brandvertragende kozijnen en beglazing geplaatst.

#### *Hang- en sluitwerk:*

De draaibare ramen en de buitendeuren zijn afgehangen met RVS scharnieren en voorzien van dievenklauwen.

De sloten in de buitendeuren zijn van \*\*SKG (Stichting Kwaliteit Gevelbouw)-gecertificeerde cilindersloten. Deurkrukken en schilden worden nader door uzelf bepaald. U kunt kiezen uit bij de architectuurstijl van deuren en ramen passend deurbeslag, voorbeelden worden gefotografeerd en/of bemonsterd. Er is keuze uit diverse modellen in chroom, nikkel, RVS en koper. Voor de gemeenschappelijke ruimten worden RVS scharnieren en chroom/koperbeslag toegepast.

In de gemeenschappelijke ruimte en het trappenhuis komt een hardhouten lambrisering en langs alle wanden worden vloerplinten aangebracht met een hoogte van circa 12 cm.

#### *Zonwering:*

Bij de ramen aan de Hooglandse Kerkgrachtzijde worden authentieke houten zonneschermen aan de buitenzijde teruggeplaatst, bestaande uit houten lamellen die aan textielbanden zijn bevestigd en kunnen worden opgehaald. De overige ramen zijn niet voorzien van zonwering.

## **2.8. Beglazing**

Indien de afdeling Monumentenzorg van de gemeente Leiden het toestaat, zal isolerende dubbele beglazing worden toegepast waarvan de buitenruit bestaat uit zogenaamd 'monumentenglas'. Dit glas bevat kleine oneffenheden en is minder vlak dan het moderne spiegelglas voor een authentieke uitstraling. De binnenruit is vervaardigd van vlak warmtereflecterend glas.

## **2.9. Schilderwerk**

Het buitenschilderwerk is een dekkend systeem. Monumentenzorg heeft verklaard dat ze akkoord gaat met de bestaande kleurstelling. Vooralsnog worden de bestaande kleuren gehandhaafd. De woningen worden volledig afgeschilderd met een compleet verfsysteem in zijdeglans uitgevoerd. De kleur van het interieurschilderwerk van het privégedeelte kunt u zelf bepalen.

De kleuren van het schilderwerk van het gemeenschappelijke gedeelte bepaalt de architect en staan vermeld in de afwerkstaat.



### **3. Toegang**

Een gezamenlijke voordeur aan de Hooglandse Kerkgracht verschaft toegang tot het woongebouw. De entree is slechts publiek toegankelijk (zoals voor postbezorging) op door de Vereniging van Eigenaren vastgestelde tijden (bijvoorbeeld van 8:00 uur tot 18:00 uur). Op de voordeur komt daarvoor een elektronische tijdschakeling en buiten de vastgestelde tijden is een sleutel nodig. Naast de deur komt een bellentableau voorzien van een videotoegangscontrolesysteem.

Het lift-/trapportaal wordt afgetimmerd en voorzien van houten lambriseringen. De wanden worden deels afgewerkt met stuclijsten en kleine ornamenten. Het onderhoud van het entreegebied, de trappen, lift en stallingruimte wordt beschreven in het Vereniging van Eigenaren-reglement.

#### **3.1. Trappen**

Voor de toegang tot de verdiepingen worden er nieuwe, op maat gemaakte, trappen met eiken treden geplaatst. Langs de muurzijde komt een geprofileerde eikenhouten leuning op leuningdragers. De trappen worden voorzien van balusters en authentieke spijlen.

Het trapportaal wordt geheel afgewerkt en van een betimmerde lambrisering voorzien. De trap op de begane grond is aan de onderzijde afgetimmerd met houten panelen en stucwerk zoals op de tekening is aangegeven. In de traphal valt daglicht via de in het dak van de bovenste etage aangebrachte vensters.

#### **3.2. Liftinstallatie**

De liftdeuren zijn voorzien van glazen ramen zoals op de artist impressions is weergegeven. Boven de liftentree zitten kleine vensters, zodat u vanuit de lift zicht hebt op de monumentale trappenhal. De lift is geschikt voor rolstoelgebruik.

#### **3.3. Stalling- en bergruimte**

In de stalling- en bergruimte kunt u ook uw fiets(en) plaatsen. Er zal een fietsenrek met twee etages worden geplaatst zodat fietsen boven elkaar kunnen staan en minder ruimte in beslag nemen. De vloer is van gietbeton en wordt afgewerkt met vloercoating. De wanden zijn van metselwerk en Metalstud, maar kunnen ook worden gestuukt. De indeling van deze ruimte wordt nader uitgewerkt. In overleg kunnen wandcontactdozen worden geplaatst om fietsaccu's op te laden.

Op de begane grond zijn ruime bergkasten met slot, voor elk appartement één. In de stallingruimte komen ook de hoofdaansluitingen voor gas- en elektra en de aandrijving van de lift. Tevens worden er de warmtepomp en het voorraadvat geïnstalleerd.

### ***3.4. Verwarmingsinstallatie***

Een warmtepomp verzorgt de verwarming van alle appartementen en alle gemeenschappelijke ruimten. De installatie wordt aangesloten op enkele bronnen die diep in de bodem worden geboord: deze zogenaamde 'aardwarmte' is energiezuinig en duurzaam. Meer duurzaamheid wordt verkregen door de uitstekende isolatie waardoor alleen vloerverwarming afdoende is. Slechts naast de tuin- en balkondeuren wordt een extra lage-temperatuur-radiator geplaatst om koude inval van de deuren te voorkomen. Warmtemeters in elk appartement zorgen ervoor dat het warmtegebruik individueel kan worden verrekend. De uitvoering en capaciteit van deze installatie bepaalt de installateur. Voor het warme tapwater wordt er een cv-ketel geplaatst die samen met de bovengenoemde warmtepomp de woningen van warm water voorziet.

### ***3.5. Postvakken en voorportaal***

De gemeenschappelijke entree bestaat uit een voorportaal waarin postvakken voor de appartementen zijn opgenomen die voldoen aan de eisen van TNT Post.

In het voorportaal wordt een toegangscontrole-installatie met videofunctie geplaatst die u individueel vanuit uw appartement kunt bedienen.

## **4. Overige installaties en ventilatie**

De aanleg- en aansluitkosten (en eventuele kosten van ingebruikstelling) van elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de verkoper. De installaties worden compleet en gebruiksklaar opgeleverd. U zult van de installateur alle garantiebewijzen krijgen, evenals een uitgebreide uitleg en instructie over de bediening van de installaties.

### **4.1. Riolering**

De buitenriolering heeft dikwandige PVC-buizen. De riolering heeft een gescheiden systeem voor hemelwater en vuilwaterafvoer en is voorzien van diverse ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingtoestellen worden uitgevoerd in een materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Ze worden vervolgens met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht met één of meerdere ontspanningsleidingen, die bovendaks uitmonden. Aansluitingen van keuken en sanitair worden weggewerkt in wanden en vloeren en aangebracht op een locatie waar u de betreffende functie wenst.

Standleidingen in de leidingschacht zijn gezamenlijke afvoerleidingen, die verticaal door alle woningen lopen. Ze worden geïsoleerd met minerale wol of polystyreen schalen. De leidingschachten zullen worden weggewerkt in toilet- en bergruimte.

### **4.2. Goten en hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter aangesloten op de riolering en uitgevoerd in zink. Het ondereinde is van slagvast staal gemaakt. Goten, geveluitlopen en vergaarbakken worden eveneens van zink vervaardigd. De gootaftrimming en ondersteuning zijn van hout.

### **4.3. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen**

Voor de ventilatie van de gemeenschappelijke ruimten, bergruimten en eventuele opslagruimten is gekozen voor een systeem met een natuurlijke toe- en afvoer.

De woningen krijgen een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning. In deze installatie zijn filters opgenomen die ventilatielucht vrijhouden van fijn stof. Deze filters dienen jaarlijks vervangen te worden.

De uitblaasroosters worden in de gordijnkoven weggewerkt. De kanalen worden achter plafond en voorzetwanden geplaatst.

De ventilatie-unit wordt in de vlieringruimte boven de badkamer geplaatst.

Het gasafvoerkanaal van de cv-ketel is een aluminium buis die door de gevel van de stallingruimte steekt.

#### ***4.4. Elektra-installatie***

In de gemeenschappelijke ruimten komt verlichting die is aangesloten op een tijdschakeling en de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter. In de entreehal en in het trappenhuis worden bij het interieur passende verlichtingsarmaturen aangebracht, zowel aan de wanden als het plafond.

De woningen zullen beschikken over een complete elektrische installatie. In overleg met u wordt de plaatsing van de stopcontacten en schakelaars bepaald. In de woningen zelf worden geen verlichtingsarmaturen aangebracht. Op verzoek kan er een Domotica-installatie worden aangebracht met bijvoorbeeld alarmmelding of andere ICT-toepassingen.

#### ***4.5. Waterleidinginstallatie***

Via een individuele watermeter worden de woningen op het openbare netwerk aangesloten. Uiteraard wordt het waterleidingsysteem, inclusief warmwaterbron en voorraadboiler, werkend opgeleverd. Alle leidingen worden geïsoleerd en weggewerkt.

#### ***4.6. Gasleidingen***

De gasaansluitingen worden in de stallingruimte in het pand ingevoerd en zijn ten behoeve van het verwarmingstoestel voor het tapwater. Dit kan centraal of decentraal worden geïnstalleerd.

#### ***4.7. Branddetectie-installatie***

Rookmelders in de gemeenschappelijke trappenhuisen en verkeersruimte van de woningen zorgen voor een effectieve en veilige branddetectie.

## **5. Gemeenschappelijke ruimten (niet de berging- en stallingruimte)**

De afwerking van de diverse (besloten) gemeenschappelijke ruimten is als volgt:

### *Vloerafwerking:*

Op de begane grond komt marmer te liggen gecombineerd met stroken van hardsteen langs de wanden. De overige etages zullen beschikken over eiken parket (inclusief de trapbordessen).

### *Wandafwerking:*

De binnenwanden in de gemeenschappelijke ruimten bestaan uit metselwerk of een zware uitvoering van Metalstud, worden glad gestuukt en van sierlijsten en stijlelementen voorzien. De wanden worden na deze afwerking dekkend geschilderd met muurverf in een kleur naar keuze.

Daar waar de wanden risico lopen op beschadigingen, komt een houten lambrisering die bestaat uit houten regels, panelen en een bovendorpel – alle passend bij de stijl van het gebouw.

De vloer- en wandaansluitingen worden, waar nodig, voorzien van dilataties.

### *Plafondaafwerking:*

De plafonds bestaan uit brandwerende Metalstud gipsplaten en krijgen isolatie. Vervolgens worden ze afgewerkt met glad pleisterwerk en een gestuukte plintlijst rondom. De plafonds worden dekkend geschilderd met witte muurverf.

De verlichtingsinstallatie van de gemeenschappelijke ruimten wordt aangelegd conform NEN (NEderlandse Norm), laatste uitgave met voldoende lichtpunten in wanden en plafond.

De meterkast krijgt standaard een stompe paneeldeur, voorzien van een slot.

Het bellentableau wordt, zoals in 3.5 vermeld, uitgevoerd met een videotoegangscontrolesysteem en automatische deuropener-installatie.

Voor een indruk van de beoogde afwerkingen en het kwaliteitsniveau van de gemeenschappelijke ruimte verwijzen we u graag naar de bijgevoegde artist impressions van entree en trap-/liftportaal.

## **6. De privégedeelten**

### **6.1. Indeling verblijfsgebied**

De appartementen zijn niet vooraf ingedeeld, op de verkooptekening zijn louter indelingssuggesties gedaan. U kunt bij dit project uw eigen indeling maken en daarmee een voor u optimale woning creëren. Een medewerker van het architectenbureau zal op uw aanwijzing de plattegrondtekeningen maken, de communicatie met de aannemer verzorgen en de uitvoering en de oplevering begeleiden.

De ingetekende indeling die in de bouwaanvraag- en verkooptekening is weergegeven is een 'proforma'-indeling die u geheel naar eigen inzicht kunt wijzigen. De materiaalkosten en arbeidskosten zijn in de verkoopprijs inbegrepen, dus aanpassingen leiden in principe niet tot meerkosten. Wanneer het bijzondere aanpassingen betreft, zullen over eventuele meerkosten vooraf afspraken worden gemaakt.

### **6.2. Buitenruimte**

De appartementen hebben een tuin of balkon of dakterras (met uitzondering van woning 2, 7 en 16) zoals op de plattegrondschilderingen van de betreffende woning is aangegeven. De tuin van appartement Hooglandse Kerkgracht 4 is voorzien van een buitenkraan en afsluiter.

### **6.3. Binnenruimte**

De kamerscheidende wanden binnen de appartementen bestaan uit Metalstud-wanden met isolatie die aan beide zijden zijn voorzien van gipsvezelplaat. In de badruimten worden de wanden gemaakt van waterafstotende, cementgebonden platen waarop wandtegels en stucwerk kan worden aangebracht.

De binnenkozijnen worden voorzien van geprofileerde lijsten en kantstukken, passend bij de bestaande profileringen van deze historische panden. Voor de binnendeuren (stompe paneeldeuren) kunt u met behulp van foto's of monsters kiezen uit diverse uitvoeringen en profileringen.

#### *Hang- en sluitwerk:*

De binnendeuren zijn afgehangen met RVS scharnieren. De vormgeving en het soort deurkrukken, raamboompjes en schilden kunt u later zelf bepalen. U kunt voor het hang- en sluitwerk in ieder geval kiezen uit een ruime sortering hoogwaardige onderdelen, dit kan een meerprijs tot gevolg hebben.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet- en badruimten krijgen een 'vrij en bezet'-slot.

#### **6.4. Vloer-, wand- en plafondaafwerking**

De wand-, plafond- en tegelafwerking kunt u zelf bepalen, net als de indeling van de badkamer en keuken. Indien u besluit om andere afwerkingen aan te laten brengen of als u opteert voor duurdere tegels kan dit een meerprijs tot gevolg hebben.

##### *Plafondaafwerking:*

Op de tekening staat aangegeven waar monumentale plafonds zijn. Deze geornamenteerde plafonds zullen worden gerepareerd, gereinigd en geschilderd. De nieuw aan te brengen woningscheidende plafonds worden brandwerend uitgevoerd met Metalstud gipsplaat en isolatie. Plafonds onder betonvloeren worden direct op de betonvloer glad afgestuct.

De plafonds worden afgewerkt met glad pleisterwerk (exclusief meterkast en cv-kast). De plafonds worden geschilderd in een lichte kleur. De plafonds van de bergingen krijgen stucwerk en/of schoonmetselwerk.

##### *Wandafwerking:*

De binnenwanden binnen de appartementen bestaan uit Metalstud met isolatie en zijn aan beide zijden voorzien van gipsvezelplaten. De wanden van de badruimte krijgen waterafstotende, cementgebonden platen. De wanden van de toilet-/badruimte worden voorzien van wandtegels. De tegel, tegelhoogte en plaats kunt u zelf kiezen.

De prijs van het tegelwerk varieert sterk naar gelang de inkoopprijs van de tegel en de tegelmaat. In de afwerkstaat is een vierkante meterprijs opgenomen. Meer- en minderkosten zullen worden verrekend.

##### *Vloerafwerking:*

###### *- Begane grond*

De bestaande vloer wordt geheel verwijderd. De betonnen dekvloer is niet constructief, vervangt de bestaande oude vloer en wordt los tussen de bouwmuren en gevels aangebracht. Onder deze vloer wordt een isolatielaag aangebracht waarover een dekvloer wordt gestort waarin de vloerverwarming is opgenomen. De vloer van de stallingsruimte krijgt een vuilafstotende kunststofcoating.

###### *- Verdiepingsvloer*

Boven op de bestaande monumentale vloerdelen wordt een egalisatielaag (of extra balklaag bij te groot hoogteverschil) aangebracht. Zo kunnen de nieuwe geluidsbeperkende vloerplaten strak en vlak worden aangebracht. De zwevende dekvloer is een droog bouwsysteem met een tussenlaag van isolatie en een harde topplaat voor maximale geluidwerking. In deze vloer is het vloerverwarmingssysteem opgenomen. Op de harde topplaat kunt u naar eigen wens vloerbedekking aanbrengen.

###### *- Nieuwbouw*

De vloeren in het nieuwbouwdeel zijn eveneens van hout op een houten balklaag en worden voorzien van een gladde cementgebonden zwevende dekvloer. Om contactgeluid te voorkomen worden de dekvloeren bij de gevels en bouwmuren gedilateerd. De vloeropbouw en isolatie is gelijk aan de bestaande bouw.

U heeft de mogelijkheid massiefhouten parketvloeren of vloertegels te verlijmen, maar uitvoering en detaillering dient in overleg te gebeuren. Dit in verband met contactgeluid. Het aanbrengen van plavuizen direct op de houten ondervloer mag alleen met flexibele tegellijm en flexibel voegmiddel om

het risico op scheurvorming te minimaliseren. De vloeren binnen de toilet-/badruimte worden betegeld met vloertegels. U kunt zelf kiezen welke.

Ook hier geldt dat de prijs van het tegelwerk sterk kan variëren al naar gelang de inkooprij van de tegel en de tegelmaat. In de afwerkstaat is een vierkante meterprijs opgenomen. Meer- en minderkosten zullen worden verrekend.

Een standaard tegelafwerking van de natte ruimten is mogelijk:

- De wanden binnen toilet- en badruimte en boven het aanrecht worden dan betegeld met witte, glanzende wandtegels in een afmeting van 30 x 60 cm. De betegelde wanden zijn met een wit voegmiddel gevoegd;
- De vloeren in de badruimte en het toilet krijgen standaard donkergrijze vloertegels van 30 cm x 30 cm. De vloeren worden gevoegd met een antracietkleurig voegmiddel;
- Alle wanden en hoeken worden afgekit.

De standaard wand- en vloerafwerking voor de natte ruimten is bij de prijs inbegrepen. Wijzigingen kunnen meer of minder werk ten opzichte van deze standaard tot gevolg hebben. U bent vrij in de keuze van het tegelwerk. Afwijking van het opgenomen aantal vierkante meters en de inkooprij worden verrekend.

Bij de voordeur mag (conform het bouwbesluit) het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij uw keuze van de vloerafwerking van de hal. Indien de dikte van de door u gekozen vloerafwerking groter is, dan kan het hoogteverschil groter worden gemaakt.

### **6.5. Overige voorzieningen**

Onder de raamkozijnen komen aan de binnenzijde vensterbanken. Kozijnlijsten en betimmeringen zullen worden afgestemd op de aanwezige profileringen en zullen net als de raamkozijnen van vuren of hardhout zijn.

Al het houtwerk is goed gedroogd, mooi passend gemaakt en wordt strak en dekkend afgeschilderd. Onder de deuren van de natte ruimte, en eventueel de buitendeuren, worden hardstenen dorpels toegepast.

### **6.6. Ventilatiesysteem**

Het individuele balansventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit met warmteterugwinning waarop alle vertrekken zijn aangesloten. De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De kanalen van het systeem zijn van kunststof en worden trillingsvrij bevestigd.

### **6.7. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**

Standaard krijgen de woningen de volgende voorzieningen:



- Aansluitpunt voor warm en koud water;
- Een afvoerpunt voor de riolering;
- Een afvoer voor het afzuigpunt;
- Elektra (twee extra groepen) voor de ijskast en magnetron/oven/boiler/fornuis;
- Drie tweevoudig gearde stopcontacten nabij het aanrecht.

Levering en plaatsing van een keukenblok, keukeninrichting en servieskasten is niet in de aanneemsom opgenomen. Eventuele extra aansluitpunten zullen als meerwerk door de aannemer gefactureerd worden.

De keukenindeling kan in overleg met de architect en leverancier worden besproken.

### **6.8. Binnenschilderwerk / -beglazing**

Al het houtwerk binnen in de woning wordt in een door u te bepalen kleur afgeschilderd. Ook de uitvoering, in zijdeglans of mat, kunt u zelf kiezen.

#### *Behangwerken*

Er zal geen behang worden aangebracht en we adviseren om vóór het aanbrengen van behang eerst de vochtigheidsgraad van de wanden te meten, er kan namelijk bouwvocht in achtergebleven zijn. De wanden zullen in elk geval glad en strak worden opgeleverd en twee keer met muurverf behandeld worden in een door u te bepalen kleur.

#### *Binnenbeglazing*

De binnenbeglazing is van enkel of gelaagd glas, indien dit uit veiligheidsoverweging noodzakelijk is. Voor de standaardinrichting is een keuze gemaakt die in de afwerklijst staat vermeld. Op deze afwerklijst wordt eveneens vermeld waar glas-in-loodbeglazing is opgenomen.

### **6.9. Sanitair**

U bent vrij in de keuze van het sanitair met bijbehorende accessoires. Afwijkingen ten opzichte van de opgenomen prijzen zullen worden verrekend. De levering vindt in overleg plaats met de aannemer, de plaatsing is inbegrepen. Een standaardinrichting van de natte ruimten is ook mogelijk. Het leveren en plaatsen van het sanitair in de bad- en toiletruimte bestaat dan uit:

- Vrijhangende toiletcombinatie (Villeroy en Boch / Sphinx o.g.) met inbouwreservoir en bedieningspaneel van chroom;
- Toiletzitting met deksel (Villeroy en Boch / Sphinx o.g.);
- Wastafel (Villeroy en Boch / Sphinx o.g.) met verchromde kraan (Grohe), rechthoekige spiegel 40 x 60 cm en planchet (melkglas);
- Verchromde douchepplug, handdouche met regelbare douchekop, douche mengkraan en verchromde glijstang met verstelbare opsteekpen;
- Bad naar keuze (acryl, Villeroy en Boch).

De standaard badkamer- en toiletinrichting is bij de prijs inbegrepen. Wijzigingen ten opzichte van deze standaardinrichting kunnen worden begroot zodat u inzicht hebt wat de eventuele extra kosten zijn.

Bij de opstelplaats van de wasmachine komt een chromen wasmachinekraan met afvoer en stankafsluiter. Voor de aankoop van het sanitair is een stelpost opgenomen die in de afwerkstaat is genoemd.

## **6.10. Elektra-, gas- en wateraansluitpunten**

### *Elektra*

De in de verkooptekening aangegeven installaties zijn, net zoals de indelingen, proforma. U bent vrij om de installatie aan te passen en de aansluitpunten te verplaatsen. De elektrische installatie wordt aangelegd in de meterruimte in de stallingruimte en verdeeld over een aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Elk appartement krijgt een eigen hoofdschakelaar. De gehele installatie in alle ruimten wordt aangelegd conform NEN 1010 laatste uitgave. De plaats en de omvang van de installatie is niet op de verkooptekening ingetekend maar zal in overleg met u worden bepaald.

Op de overloop van de trappenhuizen komen rookmelders, die op het elektriciteitsnet zijn aangesloten. Naast de buitendeuren die toegang geven tot tuin, balkon of dakterras wordt inpandig geschakelde buitenverlichting geplaatst.

### *Zwakstroom*

De privégedeelten krijgen een videotoegangscontrolesysteem, dat is verbonden met de hoofdentree van het gebouw. Dit systeem kan worden aangesloten op de huistelefoon, maar ook op een scherm dat centraal in de woning is geplaatst.

Alarmmelders en inbraakalarm zijn optioneel en kunnen net als andere Domotica (veelal tegen meerprijs) worden aangelegd. De uitvoering en specificatie kunt u nader bepalen en bespreken met de installateur.

### *Water*

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- Het aanrechtpunt in de keuken;
- De wasmachine;
- Het reservoir in de toilet-/badruimte;
- De wastafel in de badruimte;
- De douche in de badruimte;
- De tuin (indien aanwezig)

Er wordt een warmwaterleiding aangelegd naar de tappunten van:

- Het aanrechtblok in de keuken;
- De wastafel in de badruimte;
- De douche in de badruimte;
- Het bad in de badruimte (indien van toepassing)

### **6.11. Telecommunicatievoorzieningen**

De appartementen worden voorzien van twee telefoonleidingen en twee coaxkabels voor radio en televisie. De aansluiting voor de bekabeling van radio en televisie zal in de gemeenschappelijke meterkast komen.

### **6.12. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening**

Elk appartement zal beschikken over een vloerverwarmingsinstallatie die eventueel kan worden aangevuld met één of twee lage-temperatuur-radiatoren. De aanvoer en retourleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de dekvloeren en wanden. Het hoofdvertrek krijgt een ruimtethermostaat met temperatuurweergave en diverse instelmogelijkheden.

Er worden in principe geen radiatoren geplaatst. De warmteafgifte komt in alle vertrekken immers tot stand via zeer hoogwaardige vloerverwarming bestaande uit aluminium en kunststofleidingen in de afwerkvloer. Wenst u toch de genoemde lage-temperatuur-radiatoren, dan kunnen die in overleg worden geplaatst. De badruimte wordt voorzien van een handdoekenradiator.

Hieronder staan de ruimten met de vloerverwarmingselementen en de respectievelijke temperaturen die kunnen worden gehandhaafd:

Woon- / slaapkamer	20°C
Badkamer	22°C
Hal	20°C

Hierbij moeten we opmerken dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, alle ramen en deuren gesloten zijn en dat de ruimten gelijktijdig verwarmd worden.

Voor de verwarming van de vloer wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. De warmtepomp vervangt de traditionele cv-ketel en is aangesloten op grondwaterbronnen. Warmtemeters bepalen per appartement het warmtegebruik en op basis hiervan vindt de individuele berekening van de energiekosten plaats. Dit zal in het reglement van de Vereniging van Eigenaren verder worden uitgewerkt.

Indien de woning is voorzien van een lage-temperatuur-systeem raden we af de temperatuur 's nachts te verlagen. Dit in verband met het feit dat de luchttemperatuur bij een dergelijke lage temperatuur installatie met vloerverwarming niet in kort tijdsbestek wijzigt. Temperatuursaanpassingen verlopen traag. Indien u 's nachts liever een lagere temperatuur in wilt stellen, kunt u (voor een optimaal werkende installatie) het beste een verlaging van maximaal 2°C aanhouden.

Doordat de warmtepomp warmte onttrekt aan het grondwater, en zodoende het water verwarmt zonder dat er verbrandingsgassen vrijkomen, wordt de uitstoot van CO<sub>2</sub> teruggedrongen. In de zomer werkt de warmtepomp overigens andersom: door koel water door de vloerverwarming te pompen, kunnen de vertrekken juist gekoeld worden.

# EDUARD IJDO

Leiden 1890

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is geschikt voor het gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten in afzonderlijke ruimten. De gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing op tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

## **7. Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken vóór de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering van uw appartement.

Het privégedeelte wordt gereinigd en schoon gezogen opgeleverd, nadat de opleverpunten zijn verholpen. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

De gemeenschappelijke gedeelten worden eveneens geheel gereinigd en gezogen opgeleverd. De oplevering hiervan zal eerder of gelijktijdig plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De leden van de Vereniging van Eigenaren zullen in overleg moeten bepalen op welke wijze het dagelijks onderhoud en schoonmaken geregeld gaat worden. Punten van belang zijn onder andere: glasbewassing, stofzuigen en vegen van de gemeenschappelijke gedeelten.

## **8. Enkele aandachtspunten**

### ***8.1. Wonen in een monument***

Wonen in een monument is iets bijzonders. Het is wonen in een pand met historie, met een bijzonder verleden en het voegt ontegenzeggelijk iets toe aan het woongenot. Naast dat unieke woongenot bieden diverse instanties de eigenaren van een monument de helpende hand om het monument in stand te houden. Hierbij speelt de Vereniging van Eigenaren een belangrijke rol (zie 9.4.5).

Daarnaast geeft het wonen in een monument ook extra verplichtingen. Zo is het buitenschilderwerk gebonden aan kleurvoorschriften volgens Monumentenzorg en er mogen ook geen onherstelbare wijzigingen worden aangebracht aan monumentale onderdelen. Voor elke wijziging die u aan een monument aanbrengt, of dit nu een monumentaal onderdeel is of niet, dient u een omgevingsvergunning aan te vragen. Een overzicht van de monumentstatus en monumentale onderdelen binnen uw appartement (en het gebouw) is aan te vragen bij Monumentenzorg Leiden. Het is mogelijk dat in de tussentijd wijzigingen hebben plaats gevonden in de monumentale status van (onderdelen van) uw appartement. Daarom is het raadzaam te allen tijde navraag te doen bij Monumentenzorg Leiden, mocht u van plan zijn wijzigingen in uw appartement aan te brengen.

#### ***8.1.a. Wonen in een nieuw gebouwd huis***

Wonen in een nieuw gebouwd huis dat is ontworpen naar de stijl van de naastgelegen monumenten is in dit geval ruim en heeft hoge verdiepingshoogte.

Het blijft echter een nieuw huis was vervaardigd is van nieuwe materialen.

Door bouwvocht en onderling verschillende krimp/werking van materialen kunnen krimpscheuren ontstaan. Houdt er rekening mee dat deze scheurtjes ook na een jaar na ingebruikname nog kunnen ontstaan.

### ***8.2. Stelposten***

Indien er in deze technische omschrijving stelposten zijn opgenomen, zijn de volgende punten van belang:

- Is het bedrag van de stelpost inclusief BTW?;
- Is het bedrag inclusief aannemersprovisie en winst + risico?;
- Wat is de hoogte van de maximale verrekening?;
- Is het bedrag exclusief stel- en montagekosten?;

En verder:

- Hetgeen voor het genoemd bedrag kan worden aangeschaft of wordt geleverd;

- Eventuele namen van leveranciers die betreffende materialen leveren en monstercollecties beschikbaar hebben.

Het aanbrengen van tegelwerk en sanitair is in de koopsom opgenomen. De verrekening van meer-/minderstelposten heeft betrekking op de aanschafprijs. Indien u geen gebruik maakt van de betreffende stelpost is het mogelijk dat er een bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en/of winst en risico en/of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).

De aannemer en installateur zullen voor de levering van het sanitair en de wand- en vloertegels een nog nader te bepalen leverancier selecteren. Het is mogelijk om het sanitair en de vloer- en wandtegels naar eigen inzicht uit te zoeken. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van de koper. Indien u het sanitair en de vloer- en wandtegels niet aanschaft via de door de aannemer voorgestelde showrooms wordt 20% op de stelpost in mindering gebracht.

### **8.3. Meer- en minderwerk**

We zullen ons uiterste best doen om uw woonwensen te realiseren. Toch kan het voorkomen dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd, aangezien het privégedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantienormen en kwaliteitsaspecten. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige aannemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten vooraf met deze aannemer afgesproken te worden.

In geval van meerwerk kan de geplande oplevering vertraging oplopen. In verband hiermee is de aannemer gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Ook kunnen sommige verzoeken met betrekking tot minderwerk geweigerd worden, indien die mogelijkwijs een direct gevolg hebben op de garantierechten van uw medebewoners.

### **8.4. Oplevering**

Bij de oplevering van het privégedeelte (en eventueel tijdens de zogenaamde voorschouw of vooropname) dient u onvolkomenheden op het proces-verbaal van de oplevering te noteren. Let u daarbij met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes.

Kleine onvolkomenheden, zoals haarscheurtjes in de hoeken bij stucwerk, kunnen helaas niet worden voorkomen. Bij de oplevering kan het zijn dat er zich een kleine hoeveelheid 'bouwvocht' in de appartementen bevindt, maar door verwarmen en ventileren zal dat in de loop van de tijd volledig verdwijnen. Als gevolg van veranderingen in temperatuur en vochtigheidsgraad kan krimp (of uitzetting) ontstaan van onder andere stucwerk en hout. Dit is een natuurlijk proces dat hoort bij de materialen.

### ***8.5. Garantie op technische gebreken na oplevering***

Met betrekking tot het ‘verzoek tot herstel’ geldt dat u de onvolkomenheid direct na constatering meldt. U zult de aannemer in de gelegenheid moeten stellen om het gebrek te herstellen. Door uzelf gemaakte kosten kunnen, zonder vooroverleg met de aannemer, in principe niet worden verhaald. Denk bijvoorbeeld aan kosten in het geval van onbereikbaarheid tijdens vakantieperiodes, tenzij er sprake is van een noodsituatie waarbij een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk bleek.

Bovenstaande geldt voor zowel de gemeenschappelijke gedeelten als het privégedeelte. U dient alle klachten over de gemeenschappelijke gedeelten zoals gevels, bouwmuren, vloeren en dergelijke, via de Vereniging van Eigenaren te melden.

### ***8.6. Wijzigingen tijdens de bouw***

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van u, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. In algemene zin kunnen de aannemer en installateur u goed informeren en adviseren over de gebruikte producten, materialen en de garantievoorwaarden die van toepassing zijn.

### ***8.7. Werkzaamheden direct na oplevering***

We streven naar een ‘droge’ verbouwing. Dit betekent dat er zoveel mogelijk met droge afwerkingsmaterialen wordt gewerkt. Toch kan het zijn dat er bij oplevering enig bouwvocht aanwezig is, voornamelijk ten gevolge van stucwerk.

Indien er sprake is van bouwvocht in het woongebouw of privégedeelte adviseren wij u goed te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen om scheurvorming ten gevolge van snelle droging te voorkomen.

Ook het aanbrengen van diverse ‘harde’ vloer- en wandafwerkingen direct na de oplevering kan tot vervelende schades leiden, ondermeer door het opgeslagen bouwvocht. Een andere mogelijke oorzaak van schade is het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding, ook nog geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de aannemer niet meer verantwoordelijk stellen voor dit soort schade. Wij adviseren u dan ook om aan de leverancier te vragen of de betreffende vloeren en wanden voldoende droog zijn, en dit door middel van metingen vast te stellen.

De bouwmethode van het nieuwe hoekpand is houtskeletbouw, dit is een droogbouwsysteem. Binnenwanden en vloeren worden ook als droge wanden uitgevoerd. Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk.



### **8.8. Krimp**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er vooral bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het privégedeelte worden gedicht – bijvoorbeeld met acrylaatkit.

Let er bij het (laten) leggen van vloertegels ook op dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, vooral bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (zoals insnijding en de toepassing van krimpgaas) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Ten aanzien van de toepassing van harde vloerbedekkingen geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vergen. Anderzijds kan door de keuze van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking met een isolerende rug de warmteafgifte van de vloerverwarming niet naar behoren plaatsvinden. Wij adviseren u om hierover vooraf te overleggen met de aannemer of installateur.

Eventuele aftimmeringen en plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen – plafondplinten moeten bijvoorbeeld aan het plafond zitten en niet aan de wand.

### **8.9. Verzekering**

#### *Brand-, storm- en glasverzekering:*

Gedurende de uitvoeringsperiode is het woongebouw verzekerd tegen schades, de zogenaamde Constructie All-Risk (CAR) verzekering. Op de dag van oplevering eindigt de door de aannemer afgesloten verzekering. Vanaf de dag van oplevering dient het woongebouw door de Vereniging van Eigenaren verzekerd te worden. Over de verzekeringen zullen de eigenaren tijdens de eerste ledenvergadering worden geïnformeerd.

#### *Inboedelverzekering:*

We adviseren u tijdig contact op te nemen met uw verzekeraar, tussenpersoon of adviseur ten aanzien van de inboedelverzekering. Dit vanwege de adreswijziging, maar ook met het oog op mogelijke waardewijziging, eventuele tijdelijke opslag en mogelijke transportschade.

### **8.10. Beglazing**

Beglazingskit/stopverf vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Een heel ander verschijnsel is de zogenaamde glas-etsing. Dit wordt veroorzaakt door het uitloggen van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen de genoemde bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te

voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven die u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

### **8.11. Schilderwerk**

We adviseren het onderstaande onderhoudsschema voor het buitenschilderwerk aan te houden:

- Beschadigingen en het 'liggende' werk bijwerken in het derde jaar na oplevering;
- Bijwerken en na reiniging geheel overschilderen in het vijfde of zesde jaar na oplevering;
- Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de aannemer is noodzaak. Enerzijds vanwege uw garantierechten, maar zeker ook om (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de garantietermijn te voorkomen.

### **8.12. Onderhoud algemeen**

Om de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaren te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en -werkzaamheden absoluut noodzakelijk. Hierbij kunt u denken aan cv-ketel- en warmtepomponderhoud of dakinspectie en gotenreiniging. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er voor eigen rekening of voor rekening van de Vereniging van Eigenaren vakmensen worden ingeschakeld. We raden u ten zeerste aan om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, maar een en ander is afhankelijk van de locatie.

### **8.13. Energiekosten gemeenschappelijke gedeelte**

Het gemeenschappelijke gedeelte verbruikt elektrische energie, denk aan de lift, verwarming, verlichting, brandmelders en dergelijke. Dit gemeenschappelijke gebied zal over een gezamenlijke elektriciteitsmeter beschikken en de energiekosten zullen naar ratio van de appartementsrechten in rekening worden gebracht en verdeeld onder de appartementseigenaren.

### **8.14. Energie en isolatie**

Een monument heeft in de regel een hoger energiegebruik dan een nieuwbouwwoning. We hebben door het nemen van zo veel mogelijk maatregelen en door de keuze voor energiezuinige en duurzame installaties het energiegebruik proberen te beperken binnen de mogelijkheden die het pand ons biedt. Door toepassing van hoogwaardige isolatiematerialen is het wooncomfort geoptimaliseerd en het warmteverlies geminimaliseerd.

### **8.15. Ecologie**

De duurzaamheid vindt u ook op ecologisch vlak terug. We hebben de onderstaande elementen in het bouwplan opgenomen om ook de natuur een plaats te geven:

- Begroeiing van de buitenmuur van de fietsenberging door klimplanten;
- Toepassing van gaatjes en holle stenen in de buitenmuur waardoor muurvarens en vogels ruimte wordt geboden;
- Tuinborders voor kleine planten met worteldiepte tot 50cm in de tuinen aan de waterzijde van de Oude Rijn;
- Begroeiing en beplantingsmogelijkheden op het dakterras en balkons;
- Holle ruimten die speciaal zijn bestemd voor het nestelen van de Gierzwaluw (ingebouwd vogelhuisje);
- Toepassing van musvriendelijke vogelschroten boven de dakgoot nabij de onderste dakpanrij waardoor mussen ruimte tot nestelen wordt geboden, zonder schade en overlast;
- Verder wordt nog onderzocht of er in de Koppenhinksteeg kleine geveltuinen of plantenbakken kunnen worden aangebracht. Maar gelet op de beperkte breedte van de steeg zal dit in overleg met de gemeente dienen te gebeuren.

## **9. Algemene kopersinformatie**

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een appartement van ons te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken. Het is ons streven om, binnen de gegeven prijs, een goed product te leveren.

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken die volgen op het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

### **9.1. Koop-/aannemingsovereenkomst**

Bij deze akte gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en aanneemprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van het appartementsrecht en de renovatie van het gebouw en de woning.

Nadat u deze akte heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de akte door de verkoper mede is ondertekend. De originele akte (dus het door beide partijen ondertekende exemplaar) wordt naar de notaris gezonden die vervolgens de notariële akte kan voorbereiden.

Nadat de financiering is geregeld en aan de voorwaarden gesteld in de koop-/aannemingsovereenkomst is voldaan, nodigt de notaris u uit voor het tekenen van de akte van levering.

### **9.2. Vrij op naam (V.O.N.)**

Het appartement wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van het appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn opgenomen:

- Koopprijs;
- Verbouwkosten;
- Architectenhonorarium;
- Notariskosten inzake de akte van levering;
- Verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kosten ten behoeve van kadastrale inschrijving van de akte van levering;
- Overdrachtsbelasting;
- Aansluitkosten ten behoeve van de nutsvoorzieningen;

De met de financiering van uw woning verbandhoudende kosten zijn niet in de koop-/aannemingsovereenkomst begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- Kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;

- Rente tijdens de bouw (vanaf de transportdatum);
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Eveneens niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom zijn de entreekosten van internet, radio/tv en van het telefoonnet.

### **9.3. Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht van de te renoveren appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde ‘akte van levering’ (ook wel: akte van overdracht) bij de notaris.

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

### **9.4. Appartementsrecht**

#### **1. Vereniging van Eigenaren en Appartementsrechten**

Wanneer men een appartement koopt in een gebouw, dan is een aparte wettelijke regeling van toepassing, genaamd de ‘Appartementenwet’. Het bijzondere bij een appartement is namelijk dat men met meerdere eigenaren gezamenlijk in een gebouw woont. Dat vraagt een aparte regeling voor de zaken die daarbij altijd gemeenschappelijk zullen zijn, zoals de fundamente, de buitenmuren, het dak en de lift.

In de Appartementenwet is verder een regeling opgenomen over de verdeling van de gemeenschappelijke kosten. Daarnaast is er een ‘reglement van splitsing’ van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor de appartementbewoners staan vermeld. Om deze en andere zaken met elkaar georganiseerd te kunnen bespreken, is in de Appartementenwet ook een regeling over de Vereniging van Eigenaren opgenomen.

#### **2. Splitsingsakte**

De verdeling van het gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte. In die akte staan de appartementsrechten nauwkeurig omschreven evenals de kadastrale gegevens van het gehele gebouw. Bij de akte hoort de splitsingstekening, waarop alle appartementen staan getekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn.

Juridisch is het namelijk zo, dat het gehele gebouw gezamenlijk eigendom is van alle appartementseigenaren, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van de appartementswoning.

#### **3. Reglement van splitsing**

Bij de akte van splitsing behoort een splitsingsreglement. Hierin staan de regels, waaraan alle eigenaren zich hebben te houden. Deze regels betreffen in hoofdzaak het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten én de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw. Het ‘modelreglement bij splitsing in appartementsrechten’ vastgesteld door

een commissie benoemd door de Koninklijke notariële Broederschap is bijna altijd van toepassing. In de splitsingsakte wordt dan naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen of wijzigingen aangebracht, al naar gelang de bijzonderheden van het betreffende gebouw die noodzakelijk maken. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaren van een woning. Zij zijn daar automatisch aan gebonden. Het is dus zaak om bij de overdracht altijd naar die regels te vragen.

#### **4. Kosten van onderhoud aan het gebouw**

De kosten van onderhoud binnen het appartement komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf. Maar er zijn ook kosten van onderhoud aan het dak, de riolering, de gemeenschappelijke installaties, de opstalverzekering, enz. Deze kosten zijn voor de eigenaren gezamenlijk.

Het aandeel dat iedere eigenaar daaraan moet bijdragen, is te vinden in de splitsingsakte. Jaarlijks moet een vergadering van eigenaren worden belegd, waarin die kosten worden vastgelegd, zowel van het afgelopen jaar als van het komende jaar. In die kosten dragen de eigenaren dan maandelijks een vast bedrag bij.

#### **5. De Vereniging van Eigenaren**

Bij elk gebouw waartoe een appartementswoning hoort, is een Vereniging van Eigenaren opgericht in de splitsingsakte. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren in het appartementsgebouw.

Ten minste eenmaal per jaar dient een vergadering van de vereniging gehouden te worden. Dan kunnen zaken over gebouw, beheer en onderhoud besproken worden. Iedere eigenaar van een appartement wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging. Het bestuur, dat bestaat uit een of meer (externe) administrateurs, wordt benoemd door de leden. Dit bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken.

#### **6. Verzekering**

Een aparte regeling betreft de verzekering van het gebouw en daarmee van de appartementswoningen. Het splitsingsreglement schrijft een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor van het gehele gebouw waartoe de appartementswoning behoort, af te sluiten door de administrateur van de vereniging. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaren gezamenlijk. Een inboedelverzekering dient de bewoner zelf af te sluiten.

#### **7. Huishoudelijk Reglement**

Naast het splitsingsreglement kan er door de Vereniging van Eigenaren een huishoudelijk reglement opgesteld worden. Daarin staan vaak voorschriften vermeld over het gebruik van de woning en gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. De voorschriften daarvan gelden ook voor nieuwe eigenaren.

### **9.5. Termijnen en betalingen**

De koopprijs van het appartement bent u verschuldigd bij het sluiten van de overeenkomst (zie valutatatum in de koop/-aannemingsovereenkomst). De termijnen van de aanneemsom 'vervallen' al naar gelang de verbouwing vordert. Atrium Vastgoedontwikkeling zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt voor zowel de

koopprijs van het appartementsrecht als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente. Nadat de leveringsakte en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

Op de datum van overdracht worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van levering van het appartement van de verkoper aan de koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

### **9.6. Aanvraag hypotheek**

Desgewenst kunt u contact opnemen met diverse, onafhankelijke hypotheekadviseurs die u kunnen adviseren over de eventuele aanvraag van een hypothecaire geldlening.

### **9.7. Prognose van oplevering**

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de koop-/aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de verbouwing vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook inzake een opzegtermijn van een huurwoning/-appartement raden we u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, voordat u definitieve maatregelen treft.

### **9.8. Inspectie**

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de bouwkundig medewerker het appartement te inspecteren vóór oplevering. Tijdens deze inspectie worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Desgewenst kunt u zich bij de officiële oplevering laten bijstaan door een deskundige. De daaraan verbonden kosten zijn wel voor eigen rekening.

### **9.9. Oplevering**

Het appartement zal alleen aan u worden opgeleverd wanneer u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is betaald, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan de dag vóór de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling.

Als de akte van levering van het appartement is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd.

### ***9.10. Opschortingsrecht***

U kunt, zonder een beroep te doen op artikel 6 : 262 van het Burgerlijk Wetboek en met behoud van uw recht op oplevering, maximaal vijf procent (5%) van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn van de aanneemsom. Dit bedrag kunt u dan, in plaats van het aan de verkoper te betalen, in depot storten bij de notaris.

### ***9.11. Herstel opleveringsklachten***

De onvolkomenheden die bij de oplevering zijn geconstateerd en op het opleveringsrapport zijn vermeld, dienen binnen drie maanden na oplevering door de ondernemer te worden verholpen, waarna de vijf procent van de aanneemsom uit het depot of de bankgarantie vrijgegeven wordt.

### ***9.12. Mogelijkheden meerwerk en individuele wensen***

Ondanks het feit dat onze appartementen standaard al zeer compleet worden uitgevoerd, kunnen wij ons voorstellen dat u nog specifieke wensen heeft.

Ten aanzien van deze aanvullende wensen kunt u uiteraard gebruik maken van de afwerklíjst en u kunt een persoonlijk gesprek aangaan met onze architect.

### ***9.13. Sanitair, tegelwerk en keuken***

Voor individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen van sanitair, tegelwerk en de keukeninrichting kunt u contact opnemen met de betreffende projectleverancier, waar men u graag van dienst is. Zij zorgen voor een correcte invulling van de keuzelíjst sanitair, tegelwerk en keuken. Ook hierover vindt u nadere informatie in de bijlagen.