

DUBOIS 

EKP 



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN	6
3. ALGEMENE OPBOUW	8
4. AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN	11
5. AFWERKING APPARTEMENTEN	16
6. INSTALLATIES	21
7. VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)	23
8. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW / DISCLAIMER	24

INLEIDING

Het 4,5ha grote gebied EKP-Noord (hierna 'EKP') ligt in de spoorzone van 's-Hertogenbosch en zal de komende jaren gefaseerd worden ontwikkeld tot een nieuw, hoogwaardig, levendig en duurzaam gedeelte van het centrumgebied (de brede binnenstad) van 's-Hertogenbosch. Het plan omvat een gefaseerd programma van (alles te lezen als circa):

- **Fase 1:** 4 nieuwe woongebouwen met totaal 396 appartementen, 5 atelierwoningen, 1.100 m² bvo commercieel/voorzieningen en een nieuwe garage voor totaal circa 300 parkeerplaatsen. De te realiseren woongebouwen in fase 1 betreffen een mix van koop en huur appartementen: Koop in gebouw Dubois en Huur in de gebouwen Dony, De Leeuw en Van Eyk. Daarnaast behoort tot fase 1 de herontwikkeling van de voormalige post-sorteerhal, centraal in het gebied. Dit gebouw krijgt de naam KuBus (Kunst en Business), met een programma van circa 10.000m² en 72 parkeerplaatsen. In KuBus worden enkele opleidingen voor AVANS Hogeschool, creatieve bedrijvigheid en horeca gehuisvest.
- *Fase 2 n.t.b. nieuwe woongebouwen.
en 3:*

Iedereen is welkom op EKP! Voor het woonprogramma geldt de dynamische stedeling als primaire doelgroep; mensen die zich niet laten definiëren door leeftijd, inkomen of achtergrond maar zij delen dezelfde leefstijl. Ze zijn jong van geest en zien de stad als een verlengde van hun huiskamer. Ze eten vaak buiten de deur, hebben een druk sociaal leven en hechten meer waarde aan toegang hebben tot, dan werkelijk bezit. Ze hebben een weidse blik op de wereld en zijn veel onderweg, of dat nu voor werk is, vakantie of het opzoeken van vrienden of familie. Ze willen ontzorgd en geïnspireerd worden. Voor hen is EKP de perfecte woon-, werk- en leeromgeving!

Deze technische omschrijving betreft de omschrijving van de koopappartementen in gebouw Dubois, zijnde 128 appartementen inclusief bergingen. Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties die worden toegepast bij deze koopappartementen. De toe te passen materialen worden door de aannemer bemonsterd en zijn ter goedkeuring van de opdrachtgever en de architect.

Programma gebouw Dubois

- Commerciële ruimten op de begane grond (deze ruimten vormen geen onderdeel van deze technische omschrijving);
- 128 appartementen, waarvan 5 atelierwoningen op de begane grond en 123 appartementen op de verdiepingen;
- Gezamenlijke fietsenbergingen (2) op de begane grond en voor ieder appartement een eigen berging, grotendeels in de kelder (nivo -1) en beperkt op de verdiepingen nabij het betreffende appartement.

Beknopte kwaliteitsomschrijving appartementen

- Goede en royale buitenruimten met prachtig zicht op de historische binnenstad, de Dieze en de spoorzone.
- Goede geluidsisolatie. Toepassing van geluidsisolerende zwevende dekvloeren voor een optimale geluidsisolatie. Hierdoor is ook parket of een andere harde vloerafwerking toepasbaar.
- Duurzame energievoorziening middels een gebiedsbreed (open) WKO-systeem in combinatie met aquathermie vanuit de Dieze. De appartementen worden aangesloten op het duurzame ondergrondse systeem van warmte- en koudeopslag (WKO). Dit ingenieuze systeem maakt via een afleverzet per appartement warmtapwater, vloerverwarming in de koude maanden en vloerverkoeling in de warme maanden.

Veiligheid

- Videfooninstallatie. Vanuit de appartementen is zichtbaar wie er aangebeld heeft en kan vervolgens de algemene toegangsdeur op afstand geopend worden.
- Alle appartementen worden conform de norm voorzien van een of meerdere rookmelders, welke worden aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een accu/batterij voor het geval van stroomuitval.
- De voordeuren van de appartementen worden daar waar volgens wetgeving of norm nodig voorzien van een vrijloopdranger aangesloten op de rookmelder zodat de deur automatisch sluit in geval van een brandmelding.
- Enkele toegangsdeuren (4 stuks) op de begane grond worden ieder voorzien van een automatische deuropener, van buitenaf te bedienen met sleutel/tag en van binnenuit middels drukknop. Het betreft de navolgende deuren: de toegangsdeuren van buitenaf naar beide fietsenstallingen, de centrale toegangsdeur en de deur tussen de hal en het liftportaal.

Keuken

- De appartementen worden voorzien van een complete keuken, waarbij de afzuigkap als recirculatiekap dient te worden uitgevoerd. De indeling is afhankelijk van het type appartement. Voor de appartementen is een keukenstelpost beschikbaar van € 4.500,- incl. btw per appartement. Plaatsing van de keuken in alle gevallen na de oplevering.

Sanitair

- De sanitaire ruimten worden voorzien van tegels op de vloer en wanden. Er worden standaard vrijhangende toiletten en thermostatische douchemengkranen aangebracht.

Het mobiliteitsconcept voor EKP ziet er als volgt uit

- Het auto-parkeren geschiedt op gebiedsniveau en gaat daarbij uit van het huren van parkeerrechten. Er is dus geen sprake van koop van parkeerrechten en/of vaste parkeerplaatsen;
- Tot vlak voor het moment van oplevering van het nieuwbouwappartement hebben de kopers van de appartementen > 60m² gbo een gegarandeerd recht om een parkeerabonnement voor 1 auto af te sluiten in de centrale parkeervoorziening (tarief n.t.b., voor nu uit te gaan van circa € 130,- incl. btw / maand, prijspeil 2024). In de periode nà de oplevering is een en ander afhankelijk van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- De kopers van appartementen < 60m² gbo hebben – voor zover beschikbaar – tevens het recht een parkeerabonnement voor 1 auto af te sluiten in de centrale parkeervoorziening;
- Het parkeren voor bezoekers gaat uit van betaald parkeren en is – voor zover voorradig – voorzien in dezelfde garage op EKP en anders in de nieuw te realiseren parkeervoorziening direct aan de zuidzijde van EKP;
- Gestreefd wordt naar optimalisering van andere duurzamere vormen van mobiliteit (OV, fiets, deelmobiliteit etc.) ten opzichte van (het traditionele) eigen autobezit;
- Binnen het plan wordt een mobiliteitshub voorzien waarmee alle bewoners eenvoudig toegang hebben tot deelauto's;
- In de centrale parkeervoorziening worden een n.t.b. parkeerplaatsen voorzien van laadpunten ten behoeve van opladen elektrische auto's;
- De gebouwen op EKP worden allen voorzien van gezamenlijke fietsenbergingen op begane grondniveau voor de bewoners.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

1. Het Bouwbesluit

Het Bouwbesluit zoals dat ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor gebouw Dubois (2021) van toepassing is, geldt als eis voor dit gebouw. Ten aanzien van de daglichtberekeningen zal voor enkele appartementen gebruik gemaakt worden van de zogenaamde krijtstreepmethode. Hiervoor wordt verwezen naar de aannemingsovereenkomst, waarin de betreffende bouwnummers waarvoor dit geldt staan vermeld. In het Bouwbesluit worden de begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. In plaats daarvan worden de volgende ruimten als volgt benoemd:

Woonkamer/keuken/slaapkamer/leefruimte (studio's):	Verblijfsruimte
Gang:	Verkeersruimte
Toilet:	Toiletruimte
Badkamer:	Badruimte

2. De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven, gemeente en brandweer

3. Woningborg Garantie en Waarborgregeling

Het betreffende garantiecertificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Woningborg geeft de kopers meer zekerheid. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhoudingen tussen koper en bouwonderneming. Het kopen van een woning met Woningborg-garantie heeft als voordelen:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van de woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling aan de kopers;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning conform de Garantie- en Waarborgregeling 2020 bijlage A van Woningborg. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de bouwonderneming;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, dienen een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te hanteren. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhoudingen tussen de koper en de bouwonderneming;
- Woningborg kan bemiddelen in eventuele geschillen die na oplevering van de woning kunnen ontstaan tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning.

ALGEMENE OPBOUW

1. Peil

Als Peil wordt aangehouden ca. 6,18m + NAP (Peil=0) = bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (ter plaatse van de hoofdentree). Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De netto vrije hoogte in de appartementen bedraagt minimaal 2,60m¹ voor de verblijfsruimten.

2. Fundering

De fundaties worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

3. Woning scheidende vloeren en overige vloeren

De vloeren van de appartementen zijn betonnen breedplaatvloeren voorzien van zwevende dekvloeren, welke van de wanden gescheiden worden middels schuimband. De dekvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal ter beperking van contactgeluid zodat aan de daarvoor geldende norm wordt voldaan.

4. Buitenruimten appartementen

De balkons worden uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect en de berekeningen en tekeningen van de constructeur met als afwerking een antislip profiel, dan wel terrastegels. Daar waar akoestisch nodig worden de onderzijden van balkons voorzien van materiaal met akoestische absorptie.

5. Woning scheidende muren, bouwmuren, kolommen en kelderwanden

De woning scheidende wanden, binnenspouwbladen en eindgevels worden uitgevoerd in beton, kalkzandsteen, metal stud of gasbeton zodanig dat deze aan de geldende thermische- en geluidseisen voldoen. Constructieve bouwmuren, kolommen en kelderwanden worden in gewapend beton of kalkzandsteen uitgevoerd. De woning scheidende muren, constructieve bouwmuren, kolommen en kelderwanden worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur en de bouwfysisch adviseur.

6. Buitengevels en buitengevelopeningen

De buitengevels van de appartementen hebben een isolatiewaarde van minimaal $R_c=4,7\text{m}^2\text{K/W}$.

- **Gevels (dichte delen)**

De buitengevels worden opgetrokken in baksteen en prefab betonnen gevelelementen, type en kleur nader te bepalen op basis van bemonstering door aannemer ter goedkeuring van de opdrachtgever en architect. Metselverband, voeg, kleur en formaat metselsteen ter goedkeuring van de opdrachtgever en architect.

- **Kozijnen en ramen**

Op de verdiepingen zijn de kozijnen en ramen in de gevels en de toegang tot het balkon van kunststof, op de begane grond zijn deze van aluminium. Een aantal ramen en balkonschermen zijn voorzien van voorzetramen in verband met de geluidsbelasting vanaf de Nelson Mandelalaan en het spoor. Voor zonwering zijn, behoudens de noordgevel, voorzieningen (zijnde ruimtereservering en een loze leiding) in de gevels opgenomen. Bewoners kunnen hierin zonwering als optie mee laten nemen in de uitvoering via de kopersbegeleiding. De met zon belaste gevels (met uitzondering van de noordgevel) worden voorzien van zonwerende beglazing. In de gevels zijn alle gevelopeningen voorzien van isolerende HR++ beglazing.

- **Voordeuren appartementen**

Houten deurkozijn met dichte houten deur, met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), insteekcilinderslot met driepuntsluiting met dag en nacht schoot. Bij de voordeuren wordt een verchromde deurbeldrukker, deurknop, huisnummer en metalen spion voorzien. De voordeuren worden daar waar volgens norm of wetgeving nodig, zelfsluitend uitgevoerd (vrijloopdranger). Een en ander ter goedkeuring van opdrachtgever.

- **Hang- en sluitwerk**

Hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en ter goedkeuring van de opdrachtgever. Het hang- en sluitwerk op van buitenaf bereikbare geveldelen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II en aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen op appartement niveau (een keurmerk wordt niet geleverd).

7. Daken en dakbedekking

Het dak van de appartementengebouwen wordt uitgevoerd als een plat dak. Het platte dak wordt uitgevoerd in beton. Het dak wordt geïsoleerd waardoor een R_c -waarde van minimaal $6,3\text{m}^2\text{K/W}$ bereikt wordt. Daaroverheen komt dakbedekking. De daken worden deels voorzien van pv-panels.

8. Hemelwaterafvoeren en buitenriolering

Het hemelwater vanaf de balkons wordt afgevoerd middels een traditioneel hemelwaterafvoer (HWA) systeem welke wordt weggewerkt in de gevel of constructie. Het hemelwater van de platte daken wordt afgevoerd middels een hemelwaterafvoer welke verwerkt wordt in de schachten.

9. Binnenwanden

De dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd als betonnen wanden, dan wel kalkzandsteen, welke voldoen aan de geldende geluidsisolatie voorschriften. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton en/of in metal stud met een dikte van 100mm waar nodig (kalkzandsteen of gasbeton incidenteel bij het dichtzetten van schachten in de woningen). De binnenwanden worden flexibel gemonteerd tegen aansluitende woning scheidende wanden, gevels en plafonds, conform bouwfysische eisen en geëigende productdetaileringen.

AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN

Entreeportaal (begane grond)

Het entreeportaal is alleen toegankelijk voor bezitters van een sleutel/tag, toegelaten bezoekers en de postbode (gedurende de dag periode).

- Vloer: Natuursteen tegelvloer met een verzonken vloermat ter plaatse van de entree, ontwerp ter goedkeuring aan opdrachtgever en architect. Plint tevens uit te voeren met tegels.
- Wanden: Spuitwerk en tegelwerk, een en ander conform ontwerp architect.
- Puien: De kozijnen van de hoofdentree zijn van aluminium, i.c.m. glas, scharnieren met scharnierbeveiliging (dievenklauw), zware deurdranger en cilinderinsteekslot met dagschoot. De entreedeur en de 2^e deur naar de lifthal zijn elektrisch vanuit het appartement te ontgrendelen middels een videofoon installatie. Tevens zijn deze twee deuren ter plaatse van de entree zelf van buiten- en van binnenuit automatisch te openen.
- Brievenkasten In de centrale entree komen afsluitbare metalen gemoffelde brievenkasten inclusief huisnummer met RVS briefkleppen. Naam aanduiding en JA/NEE reclame duiding middels dubbele sparring in de briefkasten. Indien van toepassing is de bovenzijde schuin afgewerkt ter voorkoming van opleggen post e.d.. Ook de atelierwoningen op de begane grond hebben hun brievenbus in deze centrale entree.
- Belttableau: Het digitale videofoonsysteem is bedienbaar vanuit de appartementen, met uitzondering van de atelierwoningen welke een eigen voordeur in de buitengevel hebben.
- Plafond: De plafonds worden daar waar nodig uitgevoerd als een akoestisch plafond (conform de geldende normen), zijnde een grijs geschilderde geperforeerde gipsplaat conform opgave architect.

Overige: Plafond verlichting volgens opgave architect. Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de entreehal wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter.

Gangen verdiepingen

Vloer: Vloerafwerking conform opgave architect, zijnde PVC.

Wanden: Spuitwerk. Houten plinten fabrieksmatig afgelakt wit.

Plafond: Spuitwerk en waar nodig voorzien van akoestische plafonds, uitvoering conform ontwerp architect.

Overige: Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de gang wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter. Plafondverlichting en/of wandverlichting volgens opgave architect. De armaturen van deze verlichting worden op bewegingsmelders geschakeld en aangesloten op de algemene meter. Tevens bevinden zich op de gangen van de verdiepingen 1 $\frac{1}{m}$ 5 (en 6 $\frac{1}{m}$ 9) een aantal bergingen voor enkele appartementen.

Trappenhuis

Vloer: De trappen in deze inpandige trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab gewapend beton, schoon afgewerkt. De bovenzijde van de naden tussen de trappen/bordessen en wand worden afgekit.

Wanden: Spuitwerk. Houten plinten fabrieksmatig afgelakt wit.

Plafond en onderzijde trappen: De onderzijde van de bordessen en de onderzijde van de betontrappen worden voorzien van spuitwerk.

Overige: Verlichting aan plafond en/of wand. De benodigde leuning/balustrades worden in staal in nader te bepalen kleur uitgevoerd conform opgave architect.

Bergingsgangen (nivo -1)

Vloer: Monolithisch afgewerkte vloer.

Wanden: Betonwanden resp. kalkzandsteen vellingblokken (onbehandeld) met een kleine sparing tussen het plafond en de wanden ten behoeve van ventilatie.

Puien: Hardhouten afgelakte kozijnen met stompe deuren, voorzien van glasstrook. Tevens voorzien van schopplaten en hoekbeschermers.

- Plafond:** Onbehandeld beton, daar waar nodig voorzien van isolatiemateriaal ten behoeve van isolatie van bovengelegen ruimten. Aan het plafond kunnen tevens mogelijk blijvend in het zicht leidingen voor riolering, NUTS, waterleidingen, wko-leidingen etc. bevestigd moeten worden ten behoeve van bovengelegen ruimten.
- Overig:** De mogelijkheid bestaat dat leidingen e.d. in het zicht komen. Deze worden zo strak als mogelijk tegen het plafond en wanden gemonteerd. Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen inzake brandveiligheid. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden opbouw wandcontactdozen in de gang aangebracht. In de gang wordt verlichting opgenomen die wordt aangesloten op de algemene meter. Verlichting op aanwezigheidsdetectie. De bergingsgangen zijn bereikbaar via een trappenhuis en/of de liften.

Bergingen (nivo -1)

- Vloer:** Monolithisch afgewerkte vloer.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen vellingblokken (onbehandeld) met een kleine sparing tussen het plafond en de wanden ten behoeve van ventilatie.
- Puien:** Stalen kozijnen met deur voorzien van kunststof toplaag, cilinderslot.
- Plafond:** Onbehandeld beton, daar waar nodig voorzien van isolatiemateriaal ten behoeve van isolatie van bovengelegen ruimten. Aan het plafond kunnen tevens mogelijk in het zicht leidingen voor rioleringen, NUTS, waterleidingen, wko-leidingen etc. bevestigd moeten worden ten behoeve van bovengelegen ruimten.
- Overige:** Verlichting op aanwezigheidsdetectie. De elektra in deze bergingen is aangesloten op een zwakstroominstallatie op de algemene meter. De mogelijkheid bestaat dat leidingen blijvend e.d. in het zicht komen. Deze worden zo strak als mogelijk tegen het plafond en wanden gemonteerd.

Bergingen op de gangen verdiepingen 1 t/m 5

- Vloer:** Vloerafwerking conform opgave architect, zijnde PVC.
- Wanden:** Metal stud wanden resp. kalkzandsteen blokken, aan de gangzijden vlak afgewerkt en voorzien van spuitwerk conform overige gangwanden op de verdiepingen en houten plinten fabrieksmatig afgelakt wit.
- Puien:** Houten deurkozijn met dichte houten deur (in uiterlijk gelijk aan de voordeuren), met gegalvaniseerde scharnieren en een cilinderslot. De deuren worden daar waar volgens norm of wetgeving nodig, zelfsluitend uitgevoerd (vrijloopdranger). Een en ander ter goedkeuring opdrachtgever.
- Plafond:** Spuitwerk.

Overige: Lichtpunt op een schakelaar aangesloten op de algemene elektrameter. Verder een dubbele wandcontactdoos welke is aangesloten op de elektra-aansluiting van het betreffende appartement.

Fietsenbergingen (2 stuks op de begane grond)

Vloer: Monolithisch afgewerkte vloer.

Wanden: Betonwanden resp. kalkzandsteen incl. voorzetwand (onbehandeld).

Puien: De kozijnen van de fietsenberging zijn van hout, i.c.m. glas, scharnieren met scharnierbeveiliging (dievenklauw), zware deurdranger en cilinderinsteekslot met dagschoot. De kozijnen zijn voorzien van hoekbeschermers ter voorkoming van beschadigingen aan het kozijn door gebruik. De entreedeur van iedere fietsenberging is middels een sleutel/tag van buiten automatisch te openen (en vanuit binnen door een drukknop) zodat het in- en uitgaan eenvoudig is.

Plafond: Onbehandeld beton. Aan het plafond kunnen mogelijk in het zicht leidingen voor rioleringen en/of NUTS bevestigd moeten worden van bovengelegen ruimten. Deels verlaagd plafond.

Overige: Lichtarmaturen als opbouw. Verlichting op aanwezigheidsdetectie aangesloten op de algemene meter. 2 fietsenstallingsplaatsen per appartement (1 boven – 1 beneden), te verdelen door de Vereniging van Eigenaars. Per fietsenberging 5 wandcontactdozen aangesloten op de algemene meter, ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen.

Huisvuilcontainers

N.v.t. Uitgegaan wordt van centraal geplaatste ondergrondse opslagcontainers in de openbare ruimten buiten gebouw Dubois waarin de bewoners hun huisvuil gescheiden kunnen achterlaten.

Werkkast

Ten behoeve van het schoonmaken van de algemene ruimten wordt een werkkast opgenomen (zie tekening). De wand ter plaatse van de uitstortgootsteen is betegeld tot aan het plafond. De vloer is tevens geheel betegeld inclusief tegelplint. Warm en koud water zijn aangesloten op de watervoorziening, waarbij warm water wordt bereid middels een elektrische close in boiler van 15 liter. In de werkkast komt een aansluitpunt voor de boiler en een enkele wandcontactdoos met randaarde voor algemene doeleinden.

Technische ruimten (begane grond en nivo –1)

In de kelder en op de begane grond bevinden zich één of meerdere technische ruimten zoals de WKO, traforuimte, hydrofooruimte, algemene meterkasten en de ruimte voor invoer voor nutsbedrijven. Deze ruimten en invoeren worden uitgevoerd conform de eisen van de betreffende (nuts)bedrijven. De technische ruimten zijn afsluitbaar met een cilinderslot en alleen te openen door de betreffende (nuts)bedrijven. Ten behoeve van de (nuts)bedrijven worden er invoerkasten in de kelder geplaatst conform de eisen van de betreffende (nuts)bedrijven.

De kasten zijn afsluitbaar met een cilinderslot en alleen te openen door de betreffende (nuts) bedrijven.

Liften

De liften voldoen in ieder geval aan de volgende specificaties:

- voldoen aan “geboden toegang” voor rolstoelvervoer;
- geschikt voor brancardvervoer;
- hefvermogen 1.000 kg;
- hefsnelheid 1,6 m/s;
- vrije doorgang deuren ca. 900 x 2100 mm;
- cabine afmeting (bxdxh) ca. 1,1 x 2,1 x 2,2 m;
- eenzijdig schuivende telescoopdeuren;
- lifffronten, schachtdeuren en muuromkappingen in rvs;
- vloerafwerking tegels als in de entreehal;
- wand voorzien van een leuning en voorzien van een grote spiegel;
- de liften voldoen aan de in het bouwbesluit gestelde geluidseisen;
- fabrikant en type liften ter goedkeuring van opdrachtgever

Elektra en water algemeen verbruik

De installaties in de algemene ruimten worden volgens de thans geldende normen uitgevoerd. Het schakelmateriaal is van fabricaat Busch & Jaeger serie Balance SI (o.g.) en wordt in de algemene gangen als inbouw uitgevoerd (bergingsgangen -1 opbouw materiaal). Alle waterleidingen worden in metaal of kunststof uitgevoerd. In een nader te benoemen ruimte wordt een meterkast voor algemeen gebruik ingericht. De tappunten worden indien nodig geplaatst achter een drukverhogingsunit.

AFWERKING APPARTEMENTEN

Algemeen

- De aannemer stelt voor het gebouw Dubois een sleutelplan op met als uitgangspunt dat voor ieder appartement een eigen gecertificeerde sleutel/tag (ter keuze van de aannemer) toegang geeft tot de centrale entree deur, de deur van de fietsenberging, de deur van de berging en de voordeur van het appartement. Enkel voor de brievenbus is een separate sleutel nodig. Ieder appartement ontvangt bij oplevering 4 gecertificeerde sleutels/tags voor de voordeur en 2 brievenbus sleutels. Via de kopersbegeleiding zijn extra sleutels/tags te bestellen.
- Alle vloeren in de appartementen zijn uitgevoerd als zwevende dekvloer (ter beperking van contactgeluid) bestaande uit een isolatieplaat, folie, en een dekvloer van anhydriet of cementgebonden mortel. De folie wordt met een randstrook opgezet tegen de wanden. E.e.a. conform bouw fysische eisen van het bouwbesluit.
- Keuken, tegels en sanitair conform brochure van Huysinc.
- De binnendeurkozijnen zijn van staal met een deurhoogte van 2315mm, voorzien van bovenlichten. Daar waar geluidstechnisch nodig, wordt de wand boven de binnendeur doorgezet en vervalft het bovenlicht. De kozijnen zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, afgehangen aan paumelles.
- In badkamer(s) en toiletruimte(s) worden kunststeen antraciet onderdorpels toegepast onder de binnendeuren.
- Inloopdouche met tegelvloer op afschot (inclusief doucheput).
- De wanden worden standaard behangklaar (zonder behang) opgeleverd m.u.v. badkamer(s) en toiletruimte(s), deze worden betegeld tot aangegeven hoogten.
- Ter plaatse van steenachtige borstweringen worden kunststeen vensterbanken in lichte kleur toegepast m.u.v. badkamer(s) en toiletruimte(s), daar wordt tegelwerk aangebracht.
- Appartementen zijn voorzien van opstelplekken ten behoeve van een wasmachine en condens droger.
- Aansluitpunten ten behoeve van glasvezel en elektra.
Aansluitpunten elektra conform NPR5310 (comfortniveau normaal), met uitzondering van een wandcontactdoos in de buitenruimte.

Stelposten

Voor de keuken en tegels zijn de volgende stelposten opgenomen:

- Stelpost keuken: € 4.500,- incl. 21% B.T.W.
De keuken wordt na oplevering aangebracht door de keukenleverancier.
- Stelpost tegels t.b.v. badkamer en toiletruimte (incl. aanbrengen en snijverlies):
 - Vloertegels (300 x 300mm): € 90,- per m² incl. 21% B.T.W.
 - Wandtegels (200 x 250mm): € 60,- per m² incl. 21% B.T.W.

Deze stelposten zijn verrekenprijzen. Husinc voorziet tijdig in gedetailleerde informatie omtrent de invulling van deze stelposten en het sanitair middels tekeningen en omschrijvingen. Sanitair en tegelwerk zijn te wijzigen bij Huysinc. De keuken kan geheel komen te vervallen, waarbij € 3.000,- incl. btw van de stelpost wordt geretourneerd.

Woonkamer

Vloer:	Zwevende dekvloer;
Wanden:	Behangklaar;
Plafond:	Spuitwerk;
Overige:	CO2-melder, ventilatievoorzieningen en thermostaat.

Keuken

Vloer, wanden en plafond als woonkamer.

Apparatuur:	<p>De keukens worden geplaatst na oplevering en worden voorzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • combi magnetron/ oven; • vaatwasser; • koelkast; • kookplaat; • recirculatie afzuigkap; <p>Meer gedetailleerde informatie is beschikbaar in de keukenbrochure en tekeningen van Huysinc.</p>
Aansluitpunten elektra:	<p>De keuken bevat de volgende standaard aansluitpunten, zie tevens de tekeningen van Huysinc.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 x wandcontactdoos t.b.v. kookplaat op aparte groep 2x230V (Perilex aansluiting) • 1 x wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep 2x230V; • 1 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad 230V; • 1 x wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron/oven op aparte groep 230V; • 1 x wandcontactdoos t.b.v. koelkast 230V; • 1 x wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap 230V;

- Ventilatie: • Afzuigpunt mechanische ventilatie;
- Overige: • Aansluitpunt voor koud en warm water t.b.v. keukenmengkraan;
• Gezamenlijk afvoerpunt t.b.v. gootsteen en vaatwasser;
• Koud water aansluitpunt t.b.v. vaatwasser.

De basispositie van de keukenaansluitpunten zijn conform de basis 0-tekening van Huysinc.

Toilet (indien separaat)

- Vloer: Tegelvloer op zwevende dekvloer;
- Wanden: Tegelwerk tot een hoogte van circa 1,40m1, daarboven spuitwerk kleur wit;
- Plafond: Spuitwerk;
- Ventilatie: Afzuigpunt voor mechanische ventilatie;
- Overige: Het toilet bevat het volgende sanitair:
 - wit keramisch vrij hangend toilet;
 - wit keramisch fonteintje voor koud water, met kraan, verchromd sifon, muurbuis.

Badkamer

- Aansluitpunten elektra: De badkamer bevat 1 x een dubbele wandcontactdoos boven de wastafel;
- Vloer: Tegelvloer op zwevende dekvloer,
- Wanden: Tegelwerk tot plafond;
- Plafond: Spuitwerk;
- Ventilatie: Afzuigpunt voor mechanische ventilatie;
- Overige: De badkamer bevat het volgende sanitair:
 - Inloopdouche met doucheput, exclusief douchescherm;
 - Thermostatische mengkraan en douchegarnituur met glijstang en verchromde greep;
 - Eén witte keramische wastafel, met één-hendel mengkraan, verchromde sifon, muurbuis;
 - Boven de wastafel een aansluitpunt t.b.v. lichtarmatuur;
 - Wit keramisch vrij hangend toilet (indien op tekening aangegeven);
 - Elektrische designradiator;
 - Spiegel.

Het kan voorkomen dat de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger is opgenomen in de badkamer (zie verkooptekening).

Hal

- Vloer: Zwevende dekvloer;
- Wanden: Behangklaar;
- Plafond: Spuitwerk;
- Overige: Videofoon bedieningsapparaat (indien geen hal aanwezig dan in de woonkamer). De atelierwoningen op de begane grond hebben geen videofoon.

Slaapkamers

(indien van toepassing tevens wand van circa 1,40m1 hoog, van kalkzandsteen of gasbeton, in de studio's)

- Vloer: Zwevende dekvloer;
- Wanden: Behangklaar;
- Plafond: Spuitwerk;
- Overige: Thermostaat, daarnaast is de hoofdslaapkamer voorzien van een CO2-melder aangesloten op de ventilatievoorziening.

Inpandige berging = Technische ruimte

- Vloer: Zwevende dekvloer;
- Wanden: Behangklaar;
- Plafond: Spuitwerk;
- Ventilatie: Afzuigpunt voor de mechanische ventilatie;
- Overige: Conform verkooptekening aansluitpunten voor:
- 1x wandcontactdoos op een separate groep t.b.v. een wasmachine, indien voldoende ruimte beschikbaar (incl. tapkraan koudwater).
 - 1x wandcontactdoos op een separate groep t.b.v. een droger, gepositioneerd bij wasmachine (indien voldoende ruimte beschikbaar).
 - Gezamenlijke afvoer voor wasmachine en droger.
 - 1 x enkele wandcontactdoos in combinatie met lichtschakelaar.
 - 1 x lichtpunt in plafond.
 - 1x wandcontactdoos voor de afleverset warmte/koude en warmtapwater (WKO), er zijn uitzonderingen waar de Warmte-unit in een separate kast zit.
 - Balansventilatie unit inclusief WTW.
 - Vloerverwarming verdeler. Deze kan ook elders in het appartement zitten en appartementen > 100m² krijgen mogelijk een 2^e vloerverwarming verdeler. Indien

de vloerverwarming verdeler buiten de in pandige berging zit, wordt deze voorzien van een omkasting.

Hekwerk/ scherm balkons & tuin

De hekwerken/ schermen op de balkons, dakterrassen en tuinen bestaan hoofdzakelijk uit verduurzaamd metaal en/of glas. De balkons worden conform constructieve-, veiligheids- en bouwfysische eisen uitgevoerd. Ter plaatse van de privétuinen en dakterrassen worden betonnen terrastegels (op de dakterrassen middels tegel dragers genivelleerd) aangebracht (bemonstering door de opdrachtgever). De overgang van binnen naar buiten ter plaatse van de privé dakterrassen wordt, vanwege het isolatiepakket op het dak, gevormd door een flinke opstap. De privétuinen en dakterrassen voorzien van privacy schermen.

Geluidwerende voorzieningen (zie verkooptekening voor aangegeven posities)

Vanwege de ligging van de appartementen zijn er op basis van het vigerende geluidbeleid geluidwerende voorzieningen benodigd. Deze voorzieningen zijn op verschillende posities opgenomen aan de buitenzijde van de appartementen (soms ook op de balkons/ buitenruimten) en op de verkooptekeningen aangegeven.

INSTALLATIES

De installaties worden volgens de thans geldende normen uitgevoerd.

Elektrische installatie: De elektrische installatie wordt, m.u.v. een wandcontactdoos op de privé buitenruimte, uitgevoerd volgens NPR5310 (comfortniveau normaal) in de uitvoering van inbouw van fabricaat Busch & Jaeger serie Balance SI o.g.. Uitzondering vormt de externe berging in de kelder waar opbouw van fabricaat Busch & Jaeger serie Balance SI o.g. wordt toegepast. Bij alle appartementen met een buitenruimte is deze voorzien van een lichtpunt met armatuur (type n.t.b. door architect) dat van binnenuit bedienbaar is. Alle data en elektra aansluitpunten worden, m.u.v. de keuken, op circa 30cm boven de vloer gemonteerd, tenzij gemonteerd in combinatie met een lichtschakelaar. De schakelaars worden allen op standaard hoogte ($1,05m^1 +$ vloer) gemonteerd (m.u.v. de keuken). Ruimtethermostaten, CO2-bediening, videofoon worden op een hoogte van $1,50m^1 +$ vloer gemonteerd.

Warm tapwater: Per appartement wordt een afleverset geplaatst ten behoeve van warm tapwater.

Koud tapwater: Ten behoeve van de wasmachine wordt een koudwatertapkraan met slangwartel aangebracht. Alle waterleidingen worden in kunststof uitgevoerd. De meters van koud tapwater en elektra zijn afleesbaar in de meterkasten. De tappunten worden indien nodig geplaatst achter een drukverhogingsunit.

Gas: N.v.t. De keuken is voorzien van een aansluitpunt t.b.v. een elektrische kookplaat.

Ventilatie: De ventilatie van het appartement geschiedt middels een zogenaamd balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW), voorzien van een bypass en regelt op CO₂.

Ruimteverwarming

De appartementen in EKP worden aangesloten op een geavanceerd verwarmingssysteem, waarbij gebruik wordt gemaakt van opslag warmte en koude in de bodem van het EKP gebied; een open WKO systeem. In de zomer wordt de warmte in de bodem opgeslagen. Deze warmte wordt in de winter gebruikt voor verwarming van de appartementen. In de winter wordt de koude opgeslagen in de koude bron. Deze koude wordt in de zomer gebruikt voor verkoeling van de appartementen.

Vanuit de grondwaterbronnen wordt het water naar een centrale technische ruimte in EKP getransporteerd (voorzien in gebouw Dubois). Vanuit deze centrale technische ruimte worden de gebouwen middels een warmtewisselaar voorzien van een wateraansluiting op het verwarmingssysteem. In de technische ruimten van de individuele gebouwen staan warmtepompen welke het water verder opwarmen naar het gewenste temperaturniveau voor

enerzijds de ruimte verwarming/ verkoeling en anderzijds het warme tapwater. In verband met de juiste werking van de vloerverwarming, wordt het afgeraden om nachtverlaging toe te passen.

De te realiseren minimale binnentemperaturen voor de appartementen conform Woningborg 2020 (inclusief gewijzigde bijlage A d.d. 1 januari 2021):

Woonkamer / slaapkamer / badkamer	22 °C
Toiletruimte	18 °C
Entrée / hal	18 °C
Inpandige berguimten	15 °C

Ruimteverkoeling

In de zomerperiode wordt, bijvoorbeeld bij een buitentemperatuur van ca. 22°C, overgeschakeld naar het leveren van verkoeling (in plaats van lage temperatuur verwarming). Hiervoor wordt de bestaande infrastructuur van het verwarmingssysteem gebruikt. Met deze verkoeling kunnen de ruimten een paar graden onder de buitentemperatuur verkoelen. Het betreft geen airconditioning. In de winter en koudere perioden is de verkoeling optie niet beschikbaar.

Rookmelders

Per appartement worden conform de eisen van het bouwbesluit rookmelders geplaatst die aangesloten worden op het lichtnet en zijn voorzien van een accu/batterij voor het geval van stroomuitval.

Glasvezel / Data

Alle appartementen worden aangesloten op glasvezel. De installatie hiervan komt in de meterkast te hangen. In de meterkast wordt 1 dubbele opbouw wandcontactdoos aangebracht. In elk appartement wordt in de woonkamer een bedrade aansluiting voorzien (CAT-6). Iedere slaapkamer wordt voorzien van een loze leiding (glad pvc). De aansluitkosten van het te kiezen telecom- en ICT-bedrijf zijn voor rekening van de koper.

VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)

(VVE op gebouwniveau) EN GEBIEDSMANAGEMENT (VVE op gebiedsniveau)

Vereniging van Eigenaars

De koper(s) van een appartement worden lid van de zogenaamde “Vereniging Van Eigenaars” en mede-eigenaar van het gebouw met ondergrond voor een in de splitsingsakten bepaald breukdeel. De belangrijkste rechten en plichten die hierdoor ontstaan, worden opgenomen in de splitsingsakten, waarin het splitsingsreglement en (indien van toepassing) het huishoudelijk reglement zijn opgenomen. Deze stukken worden bij de notariële levering aan iedere eigenaar overhandigd. Elk appartement krijgt een eigen appartementsnummer, met bijbehorende berging. De VvE manager/administrateur begeleidt het opmaken van- en is behulpzaam bij het opstellen van een huishoudelijk reglement. Hierin worden zaken geregeld zoals bijvoorbeeld gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, eisen met betrekking tot de geluidsoverlast/ isolatie van vloeren e.d.. De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het gebouw zijn gemeenschappelijk eigendom van de appartementseigenaren. De vereniging is belast met het beheer en het onderhoud van het gehele complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden uit gemeenschappelijke gelden voldaan. Deze kosten zijn onder andere kosten van opstalverzekering, WA-verzekering huiseigenaren, rechtsbijstandverzekering, administratie, onderhoud van gemeenschappelijke installaties, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en ramen, gemeenschappelijke elektra en waterverbruik, klein onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud. Hiertoe wordt door de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten, gestort. Het bestuur van de vereniging wordt samengesteld uit de leden. De uitvoerende taak berust bij een administrateur, die daartoe door de vereniging wordt benoemd. De eerste administrateur wordt voor een periode van 2 jaar na oplevering door de opdrachtgever aangesteld. Tot de taakstelling van de administrateur behoort onder meer het management van onderhoud aan installaties, het afsluiten van verzekeringen, het opstellen van een jaarlijkse begroting van de servicekosten en het beheren van de servicegelden.

Gebiedsmanagement

In EKP-Noord worden in totaal ca. 850 woonappartementen gerealiseerd. SDK Vastgoed bv vindt het niet alleen belangrijk om een hoge kwaliteit van gebouwen en openbare ruimten te realiseren, maar vindt het ook van groot belang dat deze kwaliteit tot in de lengte van jaren gehandhaafd blijft. Daarom wordt speciaal voor EKP-Noord een gebiedsmanagement in het leven geroepen welke ten doel heeft om de hoge kwaliteit van wonen, leven en verblijven in EKP te waarborgen. Het gebiedsmanagement wordt door en voor eigenaren van onroerend goed in EKP-Noord aangestuurd en beheerd. De opzet en invulling van het gebiedsmanagement wordt de komende periode in afstemming met de notaris verder uitgewerkt door SDK Vastgoed bv.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW/ DISCLAIMER

Voorbehoud wijzingen

Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeiend uit eisen van constructies, van overheidswege, van Woningborg en door de nutsbedrijven. Ook kunnen eventuele wijzigingen in technische zin noodzakelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de woning en/of ontwerp.

Voorbehoud inrichting omgeving

Ten aanzien van de toekomstige inrichting van EKP is een goede indruk te krijgen door middel van de maquette en visualisaties. Deze stukken dienen echter gezien te worden als een indicatie van de inrichting van het gebied. De plannen voor fase 2 en fase 3 zijn nog niet zover uitgewerkt. Er kunnen zich nog wijzigingen voordoen omtrent de inrichting van deze nog komende fasen.

Maten, merknamen

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa. Oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten, gemeten volgens NEN2580, tenzij anders vermeld. Waar merknamen genoemd worden, dient gelezen te worden als: of gelijkwaardig. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven.

Disclaimer

Deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks de zorgvuldige uitwerking wordt er een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met koper zal geven. Bij tegenstrijdigheden in contractstukken tussen de technische omschrijving en de tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving bindend.

Ventilatiesysteem

In de keukens dient gebruik gemaakt te worden van recirculatie afzuigkappen. Het aansluiten van een (motorloze) afzuigkap op het mechanische afzuigsysteem wordt dringend afgeraden in verband met vervuiling van het ventilatiesysteem met mogelijk negatieve gevolgen voor de werking van de WTW-unit.

WKO-systeem

De aanleg en exploitatie van het gebiedsbrede WKO-systeem geschiedt door derden. Deze zijn verantwoordelijk voor de werking van het systeem en de aanleg tot en met de afleverset in het appartement. Deze onderdelen vallen derhalve niet onder de gesloten aannemingsovereenkomst, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en/of indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Woningborg

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

Huisvuilcontainers

De plaatsing van de ondergrondse huisvuilcontainers buiten gebouw Dubois wordt voorzien door derden en maken derhalve geen onderdeel uit van de gesloten aannemingsovereenkomst.

Mobiliteitsconcept

Het realiseren en exploiteren van het duurzame mobiliteitsconcept voor EKP geschiedt door derden en maakt derhalve geen onderdeel uit van de gesloten aannemingsovereenkomst. Ten aanzien van laadpalen voor het opladen van elektrische auto's is er momenteel in veel gebieden in Nederland sprake van congestie van het elektriciteitsnetwerk waardoor het tijdig beschikbaar zijn van voldoende elektriciteit voor de laadpalen bij oplevering op dit moment niet gegarandeerd kan worden.

Toegang tot daken

Het kan voorkomen dat ten behoeve van benodigde onderhoudswerkzaamheden e.d. aan de daken (bijvoorbeeld voor de installaties e.d.) van het gebouw, toegang tot de daken verloopt via privéruimten van woonappartementen. Hiertoe zal tijdig contact worden opgenomen met de betreffende eigenaar om een afspraak voor toegang in te plannen. Een en ander met het doel om de overlast voor de eigenaar/bewoner zoveel mogelijk te beperken.

Opdrachtgever en ontwikkeling:	SDK Vastgoed
Aannemer (incl. kopersbegeleiding):	Van de Ven Bouw en Ontwikkeling
Makelaars:	Boumij Makelaars & Veerhuis Wonen Makelaars
Notaris:	Huijbregts Notarissen & Adviseurs
Keuken, tegels & sanitair:	Huysinc

Datum 22 april 2024

EKP is een ontwikkeling van SDK vastgoed