

TECHNISCHE
OMSCHRIJVING


riva

VOORAF

Gefeliciteerd! U heeft een nieuwe woning gekocht in het project RIVA. RIVA is een ontwikkeling van Stebru en wordt gerealiseerd op het Wijnhaveneiland te Rotterdam, op de hoek van de Scheepmakershaven met de Bierstraat.

Bij Stebru geloven we dat echte verandering begint met lef. Durven om verder te kijken, buiten de gebaande paden te treden en te blijven innoveren. We ontwikkelen en bouwen meer dan huizen. We creëren plekken waar mensen kunnen wonen, leven en groeien. Plekken die de toekomst omarmen en bijdragen aan een betere samenleving.

Met onze ervaring in complexe, binnenstedelijke gebieden durven we het aan om precies daar te ontwikkelen en bouwen waar de ruimte schaars is en de uitdaging groot. Wij combineren moderne, duurzame bouwtechnieken met een visie op welzijn, betaalbaarheid en sociale cohesie. Juist die mix maakt dat we dit soort opgaven durven aan te gaan. Bouwen met Stebru betekent bouwen met zekerheid. We staan bekend om ons vakmanschap, onze transparantie en onze afspraak-is-afpraak mentaliteit. Als familiebedrijf combineren we betrouwbaarheid met een ondernemende houding: we denken mee, zoeken oplossingen en gaan uitdagingen niet uit de weg. Met ruime ervaring in uiteenlopende projecten, van complexe binnenstedelijke hoogbouw tot grootschalige herontwikkelingen, kiezen we bewust voor plekken waar lef nodig is en waar bouwen écht iets toevoegt aan de leefomgeving.

Het gebouwwontwerp van RIVA is opgedeeld in twee hoofdvolumes (verder aangemerkt als 'de onderbouw' en 'de bovenbouw') die onderling gescheiden zijn door een tussenlaag op de vijfde verdieping, 'The Deck' genaamd. Hieronder wordt aan de hand van deze opdeling een en ander nader toegelicht.

De onderbouw

De onderbouw van RIVA omvat de begane grond t/m de 4e verdieping. In dit deel worden op de begane grond twee commerciële ruimten (bijvoorbeeld horeca of andere bedrijvigheid) en een grote fietsenstalling ondergebracht, met ook stallingsplaatsen voor grotere fietsen en/of scooters. De hoofdentree van RIVA, zo'n 7 meter hoog, bevindt zich aan de Scheepmakershaven. Aan de Bierstraat is een luxe auto entree aanwezig, waar bewoners die een parkeerplaats hebben gekocht hun auto naar binnen kunnen rijden, passagiers uit kunnen laten stappen en vervolgens de autolift naar boven kunnen nemen. Ook bevindt zich aan deze zijde de entree naar de collectieve fietsenstalling. Op verdieping

1 t/m 4 bevinden zich vier grote kantoorruimten (zijde Bierstraat), acht studio appartementen (aan zijde Scheepmakers-haven), 18 auto parkeerplaatsen en een techniekruimte.

Het bestaande kantoorpand op de hoek van de locatie wordt deels gehandhaafd (de straatgevel en een draagstramien erachter). De bestaande gevel wordt gerenoveerd en aan de binnenzijde geïsoleerd, een en ander conform in deze TO omschreven.

'The Deck'

'The Deck' bevindt zich op de 5e verdieping. Hier zijn een kantoorruimte, een keuken/bar en een sportruimte te vinden welke door alle bewoners van RIVA en werkenden in RIVA te gebruiken is. Ook is er een gemeenschappelijk dakterras aan achterzijde, met directe ontsluiting vanuit zowel de keuken/bar en de sportruimte.

De bovenbouw

De bovenbouw van RIVA omvat de 6e t/m de 19e verdieping. In dit deel manifesteert zich de moderne architectuur en 'het luxe wonen'. De beeldbepalende grote balkons met hun golvende vormen springen in het oog. Hier bevinden zich 48 appartementen waar deze technische omschrijving voor geldt.

Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de kopers contracttekeningen. Bij onverhoopte tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en kopers contracttekeningen, geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de kopers contracttekeningen.

INHOUD

Vooraf	2
1 Algemeen	4
2 Peil van woongebouw	8
3 Grondwerk	8
4 Riolering en hemelwaterafvoer	8
5 Terreininrichting en inrichting dakterras 'The Deck'	8
6 Fundering	8
7 Vloeren	9
8 Bouwmuren	9
9 Gevels	9
10 Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	9
11 Balkons	10
12 Dak	10
13 Binnenwanden	10
14 Binnenkozijnen en -deuren	10
15 Trappen en balustraden	11
16 Plafondafwerking	11
17 Wandafwerking	11
18 Vloerafwerking	12
19 Schilderwerk	12
20 Keuken	12
21 Sanitair	12
22 Loodgieterswerk	13
23 Verwarmingsinstallatie en koeling	13
24 Ventilatie-installatie	15
25 Elektrotechnische installatie	15
26 Rookmelders	15
27 Algemene voorzieningen appartementengebouw en liften	16
28 Ruimtestaat woningen	17
29 Ruimtestaat algemene ruimten	18
30 Kleur- en materiaalstaat exterieur	19
31 Tot slot	20

1 ALGEMEEN

Deze technische omschrijving en alle verkoopdocumentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is Stebru Bouw B.V. genoodzaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen van constructies;
- het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats van en het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installatieonderdelen en eventuele lokaal verlaagde plafonds;
- het kleur- en materiaalgebruik;
- de definitieve invulling van de woonomgeving.

Stebru Bouw B.V. is gerechtigd om tijdens de bouw wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzaak tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Stebru Bouw B.V. streeft na relevante aanpassingen tijdens de realisatie middels een zogenaamd erratum te communiceren. Deze wijzigingen geven u geen recht tot het vragen van financiële verrekening.

De vermelde maten in de tekeningen, de technische omschrijving en de bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van het openbare gebied afgebeeld en de positie van het project RIVA daarin. Het ontwerp van de openbare ruimte grenzend aan het project RIVA wordt in samenwerking met de gemeente Rotterdam uitgewerkt, ingericht en woonrijp gemaakt. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet of indicatief op de tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door gemeente en nutsbedrijven vastgesteld. Het openbaar gebied maakt geen onderdeel uit van de oplevering van de woning.

De op kopers contracttekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installaties zijn indicatief. Ten aanzien van de plaats, aantallen en genoemde afmetingen kunnen bij de verdere uitwerking en realisatie afwijkingen voorkomen.

De plattegronden en impressies op de website evenals de overige communicatiekanalen zijn bedoeld om u een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning of het project RIVA. Hiervoor zijn de kopers contracttekeningen bedoeld. De verkoopdocumentatie en de artist impressies zijn nadrukkelijk geen contractstuk. U wordt daarom aangeraden de bijlagen bij de aannemingsovereenkomst in de online woningdossier vóór ondertekening zorgvuldig door te nemen. De werkelijke kleuren van gevels en daken kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de door de architect / Welstand goedgekeurde materialen.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt Stebru Bouw B.V. zich het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

Van toepassing zijnde voorschriften bij de realisatie van de woningen in RIVA (regelgeving):

- Het Bouwbesluit 2012 inclusief de wijzigingen t/m 2021 zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning (in 2022);
- De Gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Rotterdam;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - Gemeentelijk bouwtoezicht;
 - Nutsbedrijven;
 - Brandweer (Veiligheidsregio Rotterdam);
- De bepalingen van Woningborg conform de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 incl. Bijlage A d.d. 01-01-2026.

Woningborg

De woningen in RIVA worden gerealiseerd met een Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt kopers tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van de woning en bent u beschermd bij een faillissement van één van de partijen.

Stebru Bouw B.V. garandeert de kwaliteit van de woning. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte of geen garantietermijn. Hoelang en op welk onderdeel van de woning garantie zit, kunt u nalezen in de brochure “Woningborg Garantie- en waarborgregeling” die op de woning van toepassing is.

De warmte en koude installatie die in het project RIVA wordt opgenomen en waarmee voor RIVA warmte, koude en warmtapwater wordt opgewekt is eigendom van Eneco. Dit eigendom en onder andere de toegang tot dit eigendom wordt in een zakelijk recht vastgelegd. De tarieven zijn vastgelegd in de Warmtewet. De voorwaarden waaronder dit gebeurt, zijn vastgelegd in de overeenkomsten. De realisatie en exploitatie van deze installatie en de levering van warmte, koeling en warmtapwater valt niet onder de verantwoordelijkheid van Woningborg en is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Het trafo station dat in het project RIVA wordt opgenomen is eigendom van Stedin. Dit eigendom en onder andere de toegang tot dit eigendom wordt in een zakelijk recht vastgelegd. De realisatie en exploitatie van deze installatie valt niet onder de verantwoordelijkheid van Woningborg en is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing kunnen zijn op uw woning:

Benaming Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte
Installatie- en/of bergruimte
Toiletruimte
Badruimte
Buitenruimte

Benaming brochure / technische omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Entree, hal, gang, overloop, galerij
(nader aangegeven ruimten in de woning)
Berging, MV/CV-ruimte, meterkast, techniek-/werkkast
Toilet
Badkamer
Balkon, terras, tuin

Volgorde van stukken

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is vermeld, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn of nadeliger is voor u, dan prevaleren nog steeds de bepalingen van Woningborg. Bij onverhoopte tegenstrijdigheden tussen de contractstukken gaan de technische omschrijving en de specificatie sanitair en tegelwerk voor de kopers contracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit, dat periodiek wordt herzien, worden woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning bouwen in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, verkeers- en onbenoemde ruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen en bij de oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst op gebouwniveau. Bij een woongebouw gelden de BENG-eisen dus per woongebouw. Daarnaast moet ook per individueel verblijfsobject (bijvoorbeeld de individuele appartementen in een woongebouw) de energieprestatie berekend en geregistreerd worden. Dit is nodig zodat de energieprestatie bekend is voor potentiële kopers en gebruikers. Het is mogelijk dat er verschillende energielabelklassen zijn bij de individuele appartementen in een woongebouw.

Volgens het Bouwbesluit moeten er berekeningen worden gemaakt van de energie-behoefte, het primair fossiel energieverbruik en het aandeel hernieuwbare energie. Bij registratie van de energieprestatie op verblijfsobject-niveau voor een vergunningsaanvraag, wordt een energielabel afgegeven met status ‘voorlopig’. Bij oplevering moet elk individueel verblijfsobject een geregistreerd energieprestatierapport (energielabel) hebben. Hiervoor wordt de energieprestatie ter plaatse opgenomen. Voor de geregistreerde energieprestatie wordt een energielabel afgegeven met de status ‘definitief’. Door onder meer wijzigingen in de regelgeving en/of rekenmethodiek kan het definitieve energielabel afwijken van het voorlopige energielabel.

Het in de verkoopdocumentatie, technische omschrijving, prijslijst, website of overige uitingen vermelde energielabel en/of energieprestatie betreft uitsluitend een voorlopige indicatie, gebaseerd op de ten tijde van het ontwerp geldende uitgangspunten, berekeningsmethodiek (BENG) en regelgeving.

Het definitieve energielabel wordt na gereed melding van de woning vastgesteld door een daartoe bevoegde en gecertificeerde energieadviseur, op basis van de werkelijke uitvoering en de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Afwijkingen tussen het voorlopige energielabel en het definitief vastgestelde energielabel en/of energieprestatie – ongeacht de oorzaak of omvang daarvan – geven koper geen recht op ontbinding of vernietiging van de koop-/aannemingsovereenkomst, opschorting van betalingsverplichtingen, prijsvermindering of verrekening, of schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Een afwijking in het energielabel en/of de energieprestatie wordt uitdrukkelijk niet aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst, mits de woning voldoet aan de ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende wettelijke minimumeisen.

Kopers opties

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woningen standaard worden samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u te kiezen c.q. gekozen individuele kopers opties kan hiervan worden afgeweken conform de omschrijving van deze opties.

Tot een nader te bepalen sluitingsdatum heeft u de gelegenheid uw keuzes te maken ten aanzien van wat in de technische omschrijving beschreven is met betrekking tot:

- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties;
- Keukeninstallatie;
- Toilet- en badkamerinrichting;
- Tegelwerk;
- Buitenzonwering (screen).

Beperkingen kopers opties

De woning voldoet bij oplevering aan het Bouwbesluit inclusief de daarbij behorende NEN-bladen, de eisen van nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordening(en), zoals deze ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning (Bouwbesluit) van kracht waren. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het verplaatsen,

wijzigen en/of het laten vervallen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren en meterkasten;
- Het wijzigen van buitengevels en/of kozijnen voor zover niet in de kopers keuzelijst opgenomen;
- Het verplaatsen of wijzigen van de mechanische ventilatie, waaronder ook wordt verstaan de bijbehorende toe- en afvoerpunten;
- Het laten vervallen van de elektrische installatie voor zover niet in de kopers keuzelijst opgenomen;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie, het afwerken van de vloer en stucwerk. Na oplevering kan het binnenklimaat vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt in het algemeen scheurvorming en de verkleuring van de afwerkingen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. Stebru Bouw B.V. is niet aansprakelijk voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimscheuren. Stebru Bouw B.V. is niet aansprakelijk voor het ontstaan hiervan. Krimscheuren kunnen bij het toekomstig onderhoud van de woning door u als eigenaar worden dichtgezet. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opruimen en schoonmaken

De woningen en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstige afval wordt afgevoerd. Sanitair, ruiten en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij de koop van een woning in een appartementengebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht en wordt men van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) die de gedeelde belangen van de eigenaars behartigt.

Omdat de appartementen en commerciële ruimten onderdeel zijn van een woongebouw met stallingsgarage, gemeenschappelijke ruimten en dakterras, een keuken/bar en een sportruimte, wordt er door de VvE een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) en meer jaren onderhoudsbegroting (MJOB) opgesteld. Het onderhoud van onder andere de buitenschil, de gemeenschappelijke ruimten en installaties zal worden bekostigd door de VvE. Uit de leden van de vereniging wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester, etc.) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een maandelijkse bijdrage (de servicekosten), wordt aan de verplichting voldaan om het woongebouw in goede staat te houden. Naast het bestuur kiezen de leden onder andere de 'kascommissie' welke de taak heeft het bestuur te controleren. Enkele maanden voor oplevering wordt de eerste Algemene Leden Vergadering gehouden waarin de VvE wordt geactiveerd en wordt overgedragen aan de toekomstige eigenaren. De, nog te bepalen, VvE-beheerder zal het initiatief nemen voor deze eerste bijeenkomst. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging.

De beplanting op het terras van verdieping 5 en het groene dak op het dak van verdieping 19 vallen onder het beheer van de Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin de bewoners conform het bepaalde in de splitsingsakte deelnemen en een financiële bijdrage leveren. Het onderhoud en beheer van het gemeenschappelijke dakterras (of gemeenschappelijke delen daarvan) wordt vanuit deze Vereniging van Eigenaars georganiseerd.

Verzekering

De namens Stebru Bouw B.V. afgesloten CAR verzekering (die schades dekt tijdens de bouw) eindigt op de dag van oplevering. De VvE zal uiterlijk op de datum van oplevering een opstalverzekering afsluiten voor (tenminste de gemeenschappelijke delen van) het appartementengebouw en alle aanhorigheden zodat deze verzekerd zijn tegen onverhoopte schade door onder andere wateroverlast, brand en/of storm. Alle bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering.

Aansluitkosten

De aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van warmte/koude, water, elektriciteit, telecommunicatie en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten voor het gebruik van warmte, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Stebru Bouw B.V. De aflevering voor warmte en koude wordt geplaatst door Eneco. De verbruiksmeters voor water wordt geplaatst door Evides en de elektrameters door Stedin. De levering van warmte in de woningen wordt verzorgd door Eneco. De levering van drinkwater wordt verzorgd door Evides. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij uw eigen elektriciteitsleverancier en internetprovider c.q. kabelexploitant te kiezen.

Huisnummers

Huisnummers en straatnamen zijn door de gemeente vastgesteld. Ook krijgen de woningen tijdens de bouw een bouwnummer. De bouwnummering en huisnummering is niet bepalend voor de uiteindelijke bouwvolgorde of volgorde van oplevering.

2 PEIL VAN WOONGEBOUW

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt is de bovenkant van de afwerkvloer in de hoofdentreehal op de begane grond (peil = 0). Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

3 GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering en leidingen in de grond. Het terrein onder het appartementengebouw wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, leidingsleuven en dergelijke. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

4 RIOLERING EN HEMELWATERAFVOER

Buitenriolering

De buitenriolering wordt aangesloten op het gemeentelijke riool volgens de lokale aansluitvoorwaarden.

Binnenriolering

In de woning worden vanaf diverse sanitaire aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en op de riolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingsleiding naar het hoogste dak.

Hemelwaterafvoer

De afvoer van hemelwater (regenwater) van de platte daken en (dak)terrassen vindt, indien mogelijk, plaats via inpandige afvoeren in de schachten van de appartementen. De balkons worden rondom voorzien van uitpandige hemelwaterafvoeren in/langs de gevel. De hemelwaterafvoeren van de balkons worden op het vuilwaterriool aangesloten. Hemelwater dat op het dak van de bovenbouw valt en hemelwater dat op het terras van 'The Deck' valt wordt naar de hemelwaterberging (het retentiedak) op het achterdek van 'The Deck' op de 5e verdieping gebracht. Het retentiedak wordt op het schoonwaterriool aangesloten.

De lediging van het retentiedak wordt gereguleerd door een computergestuurd systeem, dat via een internetverbinding kennis neemt van weersvoorspellingen en het systeem bij verwachte regenval voortijdig naar rato ledigt zodat er weer bergingscapaciteit beschikbaar is bij regenval. Op die manier wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden en pas geloosd als er nieuwe bergingscapaciteit benodigd is.

Noodoverlopen

De hoofddaken worden voorzien van noodoverlopen.

5 TERREININRICHTING EN INRICHTING DAKTERRAS 'THE DECK'

Inrichting openbaar gebied

De inrichting en bestrating van het openbaar gebied op maaiveldniveau langs de gevels van het appartementengebouw aan zijde Scheepmakershaven en Bierstraat wordt in overleg met de gemeente Rotterdam bepaald en aangelegd. Deze is ter indicatie aangegeven op de situatietekening.

Dak-beplanting / groen dak en dakterras inrichting 'The Deck'

De dak-beplanting op verdieping 5 en het deels als groen dak uitgevoerde dak op verdieping 19 vallen onder het beheer van de Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin de bewoners conform het bepaalde in de splitsingsakte deelnemen en een financiële bijdrage leveren. Het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen daarvan wordt vanuit deze Vereniging van Eigenaars georganiseerd. Het schetsontwerp van de inrichting van het dakterras op verdieping 5 wordt nog verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Wijzigingen in het ontwerp en de toegepaste materialen zijn daardoor nog mogelijk. Kopers worden hiervan op de hoogte gesteld.

6 FUNDERING

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op betonpalen, waarvan het type en de afmetingen door de constructeur worden vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd als in het werk gestort gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7 VLOEREN

De begane grondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer. De verdiepings- en dakvloeren worden overwegend uitgevoerd met prefab betonnen bekistingsplaatvloeren met hierop een in het werk gestorte druklaag. De dikte van de vloeren en benodigde wapening wordt bepaald door de constructeur. Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers en/of kolommen toegepast. Deze worden indien nodig afgetimmerd met een brandwerende beplating e.e.a. conform de geldende regelgeving ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning. De afwerking van plafonds en vloeren van de algemene ruimten in de woning en de algemene ruimten van het appartementengebouw vindt u in de hoofdstukken 'plafondafwerking' en 'vloerafwerking'.

8 BOUWMUREN

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. Woningscheidende bouwmuren worden uitgevoerd in beton of (indien zij niet dragend zijn) in cellenbeton. Het staat Stebru Bouw B.V. vrij in een later stadium te kiezen alle of een aantal bouwmuren in geprefabriceerde elementen te realiseren, mits constructief mogelijk. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

9 GEVELS

De nieuw te bouwen buitengevels van de onderbouw worden in metselwerk en betonelementen uitgevoerd conform de vastgestelde kleur- en materialenstaat. Het binnenblad van deze buitengevels wordt overwegend uitgevoerd als houten spouwblad welke wordt voorzien van isolatie. De buitenzijde van de te handhaven gevels van het bestaande hoekpand worden gerenoveerd en aan de binnenzijde geïsoleerd waar dat vanuit de regelgeving is vereist. De gevel van 'The Deck' wordt uitgevoerd als een aluminium vliesgevel. De gevels van de appartementen in de bovenbouw worden uitgevoerd in aluminium kozijnen waarbij de dichte penanten worden voorzien van geëmailleerd glas. Het binnenblad van deze dichte penanten wordt overwegend uitgevoerd als houten spouwblad welke wordt voorzien van isolatie. Voor kleuren en afwerking wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat en de kopers contracttekeningen.

10 GEVELKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De buitenkozijnen, -ramen en deuren op de begane grond van de onderbouw worden uitgevoerd in aluminium. De buitenkozijnen, -ramen en deuren op verdieping 1 t/m 4 van de onderbouw worden in hout uitgevoerd.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen in de bovenbouw worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van draaiende delen / een schuifpui volgens de kopers contracttekeningen. De draaiende delen worden voorzien van aluminiumkleurig hang- en sluitwerk.

De 'deuren' naar de balkons worden uitgevoerd als grootformaat draai-/kiepraam of als een schuifpui, met verhoogde onderdorpel, posities conform de kopers contractstukken. De draai-/kiepramen worden aan de binnenzijde van de woning voorzien van een afsluitbare raamkruk en aan de buitenzijde voorzien van vaste greep en een snapper.

In de kleur- en materiaalstaat zijn de kleuren van de gevelkozijnen aangegeven. De kleur aan de binnenzijde van de kozijnen en draaiende delen is gelijk aan de buitenzijde.

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de woning die bereikbaar zijn, worden conform de geldende wet- en regelgeving (Bouwbesluit) voor inbraakwerendheid uitgevoerd.

De hoofdentredeuren van RIVA op de begane grond worden volgens kopers contract- tekeningen uitgevoerd als geautomatiseerde aluminium schuifdeuren. Deze schuifdeuren worden, evenals de autotoegangsdeur en de separate loopdeur voor fietsen worden voorzien van een programmeerbaar elektronisch toegangssysteem.

Beglazing

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de 48 appartementen in de bovenbouw worden voorzien van isolerende triple beglazing, in geluid- en/of brandwerende uitvoering indien vereist conform de vergunningsrapportage. Er wordt veiligheidsbeglazing toegepast waar dit volgens regelgeving noodzakelijk is.

Zonwering

Zonwering wordt bij de appartementen in basis niet voorzien, maar wordt wel als kopers optie in de vorm van buitenscreen zonwering aan u aangeboden. Er wordt in basis wel een loze leiding voor elektravoeding van screens aangebracht bij de gevelpuien.

11 BALKONS

De balkons van de appartementen worden uitgevoerd als prefab betonelementen voorzien van antislip motief. Het buitenterras op 'The Deck' en de balkons op de 17e t/m de 19e verdieping worden met keramische terrastegels afgewerkt (60 x 60 cm). De balkons worden geproduceerd met afschot, opstanden en goten en worden voorzien van hemelwaterafvoeren.

Aan de onderzijde worden de balkons afgewerkt met een houten lattenplafond of een vergelijkbaar hoogwaardig kunststof materiaal met houtlook. De balkonrand wordt aan de voorzijde afgewerkt met gebogen aluminium cassettes..

12 DAK

De platte daken worden voorzien van isolatie conform het Bouwbesluit, waterdicht afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en deels voorzien plantvakken (verdieping 5) en mos-sedum (dak van verdieping 19). De liftopbouw op het dak van het appartementengebouw wordt volledig ingeplakt met dakbedekking. Op de daken worden diverse installatie onderdelen geplaatst, waaromheen deels een ombouw, bekleed met een geprofileerde plaat, wordt aangebracht. De dakranden worden afgewerkt met aluminium cassettes, kleur conform opgave architect.

Voor de toegang naar het hoogste dak wordt in het plafond van de verkeersruimte op de 19e verdieping een afsluitbaar dakluik met een schaartrap of losse ladder. Het dak is alleen toegankelijk voor inspectie en onderhoud door of namens de VvE en nutsbedrijven.

13 BINNENWANDEN

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden overwegend opgebouwd uit cellenbetonelementen met een wanddikte van 7cm of 10cm. De toe te passen dikte en uitvoering wordt nader met de leverancier, conform de regelgeving, uitgewerkt. Daar waar vereist, worden in de woning voorzetwanden toegepast, afhankelijk van de situatie afgewerkt met een gipsplaat. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

Daar waar nodig wordt een brandwerend inspectieluik toegepast voor bereikbaarheid van leidingwerk in de woningschacht. Deze dient te allen tijde bereikbaar te blijven voor onderhoud vanuit de VvE en nutsbedrijven.

14 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als (grenen)houten kozijnen met bovendorpel en zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in RAL9010. Ter plaatse van de meterkast komen er in verband met de benodigde ventilatie, roosters in de deur.

De binnendeuren in de woning zijn stompe tubespaan binnendeuren, fabrieksmatig afgelakt in RAL9010 en zijn voorzien van type Hoppe RVS Amsterdam krukken op rozet. De deuren van het toilet en de badkamer krijgen een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastdeurslot. De deur naar de woonkamer wordt uitgevoerd als Profilux industriële look stompe houten binnendeur bezet met blank veiligheidsglas en glaslatten, fabrieksmatig afgelakt in RAL9010. Onder de deuren van het toilet en de badkamer wordt een antraciet kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in de woning worden geen dorpels aangebracht.

De woningtoegangsdeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur, voorzien van een spion, een driepuntssluiting en voordeurgarnituur. Woningentreedeuren worden voorzien van een vrijloopdranger aangestuurd via een rookmelder in de lifthal. Er wordt een kunststeen dorpel toegepast.

De binnenkozijnen en -deuren van de gemeenschappelijke verkeersruimten (lifthal, gangen, portalen, trappenhuis en eventuele inpandige bergingen) zijn van hardhout. De binnendeuren op de begane grond, gelegen op de route tussen de hoofdentree en de auto-entree alsook de deuren richting het trappenhuis op de begane grond, worden uitgevoerd als houten deur met smalle glasstrook. De deuren in de glaspuien van de lifthal op de verdiepingen worden uitgevoerd met groot glasvlak. De deur in de portalen richting trappenhuis wordt voorzien van een smalle glasstrook.

Ter plaatse van de afsluitbare garagebox in de stallinggarage wordt een elektrisch te openen sectionaaldeur toegepast, met loopdeur.

15 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De binnentrappen in vluchtrappenhuizen worden in prefab beton uitgevoerd.

De balkons en terrassen zijn voorzien van hekwerken zoals op kopers contracttekening aangegeven. De balkonhekken van de appartementen in de bovenbouw worden uitgevoerd als glashek. Het hek is opgebouwd uit stalen stripstaanders met daar voor langs geplaatst glas (deels in gebogen uitvoering) dat aan boven- en onderzijde in een gebogen aluminium regel in gevat.

Op de scheiding tussen de balkons van woningen onderling wordt een balkonafdeling aangebracht met een hoogte boven de balkonvloer van 1,2 meter. Het scherm bestaat uit een stalen frame bezet met gelaagd glas met matte ondoorzichtige folie (kleurloos). Het scherm wordt draaibaar uitgevoerd, zodat zemen van kozijnen en balkonhekken door de glazenwasser via de rondgaande balkons kan worden gedaan.

De glazen balkonafdelingen, de aluminium cassettes die vóór de randen van de balkonvloeren doorlopen alsmede de balkonplafonds zijn zodanig ontworpen en uitgevoerd dat deze niet conform het Convenant Gevelonderhoud kunnen worden gereinigd en onderhouden. Deze onderdelen zijn bereikbaar met gebruikelijke hulpmiddelen en werkmethoden en dienen door de bewoners zelf periodiek te worden gereinigd en regulier te worden onderhouden. Er wordt geen permanente gevelonderhoudsinstallatie of -voorziening aangebracht in het gebouw.

16 PLAFONDAFWERKING

De betonplafonds van de woning, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen bekistingsplaten zichtbaar. In verband met het noodzakelijke kanaal- en leidingwerk kan het voorkomen dat in enkele situaties een verlaagd plafond wordt uitgevoerd. Indien dit het geval is, staat dit op de kopers contracttekening aangegeven.

17 WANDAFWERKING

De wanden in de woning worden behangklaar en 100% wit opgeleverd conform de volgende richtlijnen:

- Betonwanden volgens groep 6 van de TBA-Tabelkaart 2 'oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen';
- Gibo- en/of cellenbeton binnenwanden volgens groep 2 van TBA-Richtlijnen stukadoors 1.3
- Gipskarton- en gipsvezelplaten volgens klasse C uit de TBA-afwerkingsniveaus van in het werk af te werken systeemwanden en plafonds.

Bovenvermelde behangklare wandafwerking houdt in dat de wanden geschikt zijn voor dikker behang en dat er nog oneffenheden en kleurverschillen in en/of op de wand aanwezig kunnen zijn. Het is noodzakelijk dat u de wanden voorafgaand aan het aanbrengen van de wandafwerking specifiek geschikt maakt voor de aan te brengen afwerking.

Het sausklaar afwerken van wanden wordt als kopers-optie aan u aangeboden.

Tegelwerk

Het toilet en de badkamer worden conform kopers contracttekening deels voorzien van wandtegelwerk. Dit wandtegelwerk wordt uitgevoerd in keramische vloertegels type V&B Ohio Crème 600x600mm. Op de voorkomende uitwendige hoeken van tegelwerk worden aluminium tegelprofielen toegepast, kleur aluminium. De tegelafmeting ter plaatse van hoeken is altijd minimaal een halve tegel. Het toilet en de badkamers van bouwnummer 56 (het penthouse) worden in basis niet voorzien van tegelwerk.

Hoogten tegelwerk:

Toilet

Alleen de voorzijde van het inbouwreservoir en het horizontale plateau van de bovenzijde van het inbouwreservoir worden betegeld. Bij de overige wanden wordt alleen een plintegel met een hoogte van 80mm op wand aangebracht. Daarboven worden de wanden gestuct en met een waterwerende afwasbare muurverf gesausd, kleur wit.

Badkamer

Op de wanden ter plaatse van de douchehoek en douche nissen wordt, conform op kopers contracttekeningen aangegeven, twee of driezijdig wandtegelwerk aangebracht tot aan het plafond. Op de overige wanden van de badkamer wordt geen wandtegelwerk aangebracht, alleen een plintegel met een hoogte van 80mm. Daarboven worden de wanden gestuct en met een waterdichte afwasbare muurverf gesausd, kleur wit.

Keuken

Er wordt geen wandtegelwerk in de keuken aangebracht.

De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht.

Voor een overzicht van het standaard tegelwerk en keuzemogelijkheden binnen deze standaard wordt verwezen naar de specificatie sanitair en tegelwerk d.d. 16-09-2026.

18 VLOERAFWERKING

De constructievloeren in de woningen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer (afwerkvloer op een isolatielaag). De dekvloer in de badkamer wordt uitgevoerd als niet-zwevende zandcement dekvloer, tenzij de badkamer is gelegen boven een onderliggende verblijfsruimte. In dat geval wordt ook de dekvloer in de badkamer zwevend uitgevoerd.

De douchehoek wordt in dat geval niet-zwevend uitgevoerd en op afschot gelegd richting de douchegoot.

Aandachtspunten voor kopers met betrekking tot het aanbrengen van de vloerafwerking:

- Het is belangrijk om bij het aanbrengen van een vloerafwerking rekening te houden met de warmteweerstand van verschillende vloeren in relatie tot het beoogde resultaat en comfort van de vloerverwarming en -koeling. Er wordt aangeraden een vloerafwerking te kiezen met een lage warmteweerstand (Rc-waarde lager dan 0,09 W/m²K). Een vloerenleverancier kan u hierbij adviseren;
- De (door derden) aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;
- Afhankelijk van de vloerafwerking kan het zijn dat de dekvloer vooraf geëgaliseerd en/of geschuurd moet worden;
- Er dient in verband met contactgeluid grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnen-kozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten;
- In de vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins gewerkt worden vanwege de installaties die zich in de vloeren bevinden;
- De vloeren zijn voorzien van vloerverwarmingsleidingen welke tevens dienst doen als vloerkoelingsleidingen (in de badkamer wordt de koeling afgesloten).

Vloertegelwerk

In de woningen worden het toilet en de badkamer voorzien van keramische vloertegels type V&B Ohio Crème 600x600mm. U heeft in de sfeer van kopers-opties kosteloos de keuze uit vijf kleurvarianten. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot naar de RVS douchegoot aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

Voegen tegelwerk

Het tegelwerk op de wanden en vloeren wordt standaard afgewerkt met een waterdichte voeg, passend bij de kleurkeuze van de tegel. De inwendige

hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende kit.

19 SCHILDERWERK

De aluminium gevelkozijnen -ramen en -deuren worden fabrieksmatig uitgevoerd in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De kleur aan de binnenzijde van de kozijnen en draaiende delen is gelijk aan de buitenzijde.

Alle houten binnen-kozijnen, de voordeur, het voordeurkozijn en eventueel aftimmerwerk, worden dekkend geschilderd, kleur conform de vastgestelde kleur- en materialenstaat.

Alle waterleidingen in de badruimte en toiletruimte worden in de wand verwerkt. De overige in het zicht blijvende leidingen binnen de woning (o.a. de leidingen in technische ruimte en verdeler vloerverwarming in de berging) worden niet geschilderd. De verdelers welke niet geplaatst zijn in een berging worden voorzien van een omkasting.

20 KEUKEN

Uw woning wordt in de basis voorzien van een keuken van het merk SieMatic (met uitzondering van bouwnummer 56, het penthouse).

De keukenshowroom SieMatic aan de Ringveste heeft voor RIVA per woningtype een aantrekkelijke keukenopstelling samengesteld. Voor de aanbieding van deze projectkeuken wordt verwezen naar de keukenbrochure.

De installatiepunten voor de (na oplevering te plaatsen) keuken worden gerealiseerd conform de zogenoemde nul-tekening van De keukenshowroom SieMatic aan de Ringveste (voor het penthouse conform kopers contracttekening). De op de kopers contracttekeningen gepositioneerde keuken is indicatief weergegeven.

21 SANITAIR

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de kopers contracttekening is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven. De toiletruimte en de badkamer worden uitgevoerd met het sanitair conform de bijgevoegde specificatie sanitair en tegelwerk d.d. 16-09-2026. Het toilet en de badkamers van bouwnummer 56 (het penthouse) worden in basis niet voorzien van sanitair.

22 LOODGIETERSWERK

Vanaf een door het drinkwaterbedrijf Evides te plaatsen hoofdaansluiting in hydrofoor-ruimte op de begane grond van het appartementengebouw wordt een complete waterinstallatie aangelegd naar de appartementen. Deze installatie wordt door het nutsbedrijf voorzien van watermeters. De uitvoering van de waterinstallatie zal geheel conform de voorschriften geschieden. De waterleidingen in de toiletruimte en de badkamer worden in de wand verwerkt. De vuilwaterafvoerleidingen worden ingestort in de verdiepingsvloer en worden aangesloten op de rioolstandleidingen in de schachten. De aansluitingen op de vuilwaterafvoerleidingen worden bij het fonteintje in het toilet en bij de wastafel in de badkamer uitgevoerd middels een muurbuis.

De waterinstallatie in de woning bestaat globaal gezien uit:
Alleen koud water naar;

- de tapkraan voor de wasmachine in de installatie- c.q. bergruimte in de woning;
- het inbouwreservoir van het toilet;
- het fonteinkraantje in de toiletruimte
- de buitenkraan op het balkon van de appartementen op verdieping 17 t/m 19

Koud en warm tapwater naar;

- de mengkraan in de keuken;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer.

Er wordt geen gasaansluiting aangebracht.

23 VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING

Project RIVA wordt aangesloten op het stadswarmte-net van Eneco dat in uw woning voor de ruimteverwarming en het warme water zorgt. De hoofdaansluiting op het stads-warmtenet bevindt zich in de centrale invoerruimte op de begane grond (in de zogenaamde 'WOS-ruimte').

De koeling van de appartementen in RIVA wordt verzorgd door een koelmachine van Eneco, welke zich in de koelruimte op de begane grond bevindt. Op het dak van de 19e verdieping staan droogkoelers die deel uitmaken van de koelinstallatie van RIVA.

Vanaf de WOS- en de koelruimte wordt een distributieleidingnet naar de meterkasten van de appartementen aangelegd en aangesloten op de afleverset in de warme meterkast van uw woning. De afleverset is voorzien van een energiemeter die de verbruikte energie ten behoeve van ruimteverwarming en tapwateropwekking registreert. Hier ligt tevens de leveringsgrens tussen de installatie die eigendom van Eneco en uw eigen binnen-installatie.

De woningen worden uitgevoerd met vloerverwarming en vloerkoeling die bediend wordt middels een ruimtethermostaat per verblijfsruimte. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd te verwarmen en te koelen. De vloerkoeling heeft als functie om op warme dagen de temperatuur in de woning af te vlakken tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco. Aan de hand van de instelling op de hoofdthermostaat, welke met wifi op afstand te bedienen is, bepaalt de regelaar of er verwarming of koeling nodig is. De verwarmings- en koelinstallatie werkt het meest efficiënt door één vaste ruimte-temperatuur in te stellen. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator met thermostaatregeling geplaatst.

De woningen worden voorzien van ten minste één vloerverwarmingsverdeler. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst volgens de kopers contracttekeningen. Indien een verdeler in een berging/technische ruimte geplaatst is wordt deze niet voorzien van een omkasting.

In de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 incl. bijlage A d.d. 1-1-2026 worden eisen gesteld aan de te behalen en te handhaven temperatuur per ruimte. Uitgangspunt hierbij is het gelijktijdig functioneren van alle verwarming met gesloten ramen en deuren en het in gebruik zijn van

de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, tot een buitentemperatuur van -10°C. In de onderstaande tabel staat welke temperatuur er minimaal per ruimte behaald moet worden, voor zover daar verwarming is aangebracht.

Tabel 1 (het gaat om minimumtemperaturen)

Ruimte	Temperatuur in °C
De woonkamer en keuken (verblijfsruimte)	22
De slaapkamer(s) en/of andere verblijfsruimten	20
Verkeersruimten zoals gang, hal, trap en overloop	18
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	18
Toiletruimte	18
Douche- en/of badruimte	22
Inpandige bergruimte	15

De woningen worden standaard voorzien van een warmtapwatervoorziening conform klasse CW5.

Algemene ruimten

Er wordt elektrische vloerverwarming aangebracht in de hoofdentree en in de auto-entree. Overige algemene ruimten buiten de woning worden niet verwarmd.

24 VENTILATIE-INSTALLATIE

Uw woning wordt voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning (WTW), waarbij verse lucht mechanisch wordt ingeblazen en vervuilde lucht mechanisch wordt afgezogen. Het systeem wordt in basis automatisch aangestuurd door de CO₂-sensoren in de woon- en slaapkamers. In de WTW-unit zit tevens een RV-regeling voor de badkamer. Er worden geen standenschakelaars aangebracht.

De unit voor de balansventilatie wordt geïnstalleerd in de installatie- c.q. bergruimte in de woning. Indien de WTW-unit niet aan een betonwand kan worden gemonteerd, wordt de WTW-unit op een montageframe op de vloer geplaatst. Vanaf de ventilatie unit wordt lucht toegevoerd en afgezogen via kanalen met eventuele (flexibele) hulpstukken. In de woning worden kunststof toe- en afvoerventielen aangebracht in het plafond. Daar waar dit niet mogelijk is, worden deze in de wand uitgevoerd.

25 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door het energiebedrijf (Stedin). Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het gemodificeerd centraaldozensysteem. De leidingen in de woning worden opgenomen in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. Uitzonderingen zijn de installatie in de meterkasten en het leidingwerk achter de keuken, deze installaties worden uitgevoerd als opbouw.

Het schakelmateriaal wordt horizontaal uitgevoerd (tenzij op de kopers contracttekening anders aangegeven) in het merk Jung, kleur wit. Dubbele wandcontactdozen en enkele wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden horizontaal uitgevoerd. De wandcontactdozen boven het aanrechtblad worden horizontaal geplaatst conform de nul-tekening van de keukenshowroom.

Loze leidingen (LL) kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor het aanbrengen en afmonteren van internet (UTP) of bedrading. De loze leidingen zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen, dit gebeurt met een zogenaamde trekveer. Loze leidingen worden uitgevoerd op de positie(s) conform de kopers contracttekeningen en komen uit in de meterkast.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte boven de afgewerkte vloer gerealiseerd:

- De schakelaars op circa 105 cm;
- De wandcontactdozen op circa 30 cm;
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 120 cm;
- Ongeschakeld aansluitpunt t.b.v. wandverlichting in de badkamer wordt op een hoogte van circa 170 cm aangebracht (achter de spiegel);
- De loze leidingen op circa 30 cm.

Standaard wordt door Ziggo internet (glasvezel) tot in de meterkast ingevoerd. In de woonkamer wordt één UTP aansluitpunt afgemonteerd.

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie met kleurenscherm voor communicatie vanuit de woning naar de hoofdentree. Daarnaast wordt bij de voordeur een beldrukker aangebracht.

Op het balkon van de appartementen wordt op de plaats zoals aangegeven op de kopers contracttekening een buiten-wandcontactdoos aangebracht.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en loze leidingen in de woning is op de kopers contracttekening aangegeven. De posities van de aansluitpunten zijn bij benadering aangegeven en kunnen afwijken ten opzichte van de tekening.

26 ROOKMELDERS

Conform het Bouwbesluit worden in de woningen optische rookmelders geplaatst. Deze worden apart op het lichtnet aangesloten en indien er meerdere rookmelders volgens regelgeving noodzakelijk zijn, worden deze met elkaar gekoppeld. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. De woningentreeduren worden voorzien van een vrijloopdranger, aangestuurd door een rookmelder.

In belang van de veiligheid is het zaak dat de rookmelders blijven functioneren en dient u volgens het Bouwbesluit de rookmelders na 10 jaar compleet te vervangen.

27 ALGEMENE VOORZIENINGEN APPARTEMENTENGEBOUW EN LIFTEN

Huisvuil

Huisvuil wordt verzameld in de daarvoor bestemde ondergrondse containers in de openbare omgeving van RIVA.

Centrale entreehal begane grond

De hoofdentree van het appartementengebouw wordt voorzien van een automatische deur. De toegang voor bezoekers tot het appartementengebouw wordt geregeld via een digitaal bellentableau met videofoon. Via dit paneel kan een spreek-/luister- en beeldverbinding tot stand worden gebracht met de videofooninstallatie die in de woning wordt aangebracht. In het appartementengebouw worden de brievenbussen van de postkasten in de hoofdentree op de begane grond geplaatst.

De hal van de hoofdentree wordt voorzien van een schoonloopmat en luxe natuursteen vloertegels, conform de kleur- en materiaalstaat. De wanden en plafonds van de hoofdentree worden voorzien van akoestische bekleding in een lattenstructuur. Uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van het nutstracé wordt deze zo nodig in demontabele uitvoering uitgevoerd.

Technische installatieruimte en werkkast

Op de begane grond wordt een werkkast gerealiseerd ten behoeve van het onderhouden en schoonmaken van het gebouw. Deze wordt voorzien van een uitstortgootsteen met boiler. Ook worden er een hydrofooruimte en diverse installatieruimte gerealiseerd.

Gemeenschappelijke verkeersruimten

De vloeren van de gemeenschappelijke ruimten op de verdiepingen worden voorzien van tapijt in kleur conform kleuren- en materialenstaat met een houten plint. De wanden in de lifthalen, en voorportalen op de verdiepingen worden voorzien van Renovliesbehang. De wanden van de rooksluizen naar de trappenhuizen en de trappenhuizen op de verdiepingen worden voorzien van structuurspuitwerk. Ook op de plafonds wordt spuitwerk aangebracht. Uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat. Indien er achter het plafond leidingen of kabelgoten (nuts tracé) aanwezig zijn of er in verkeersruimte akoestische voorzieningen nodig zijn, worden de plafonds voorzien van een uitneembaar plafond c.q. akoestische demping.

Trappenhuis

In het trappenhuis worden prefab betontrappen met trapbomen zonder antislip-profiel aangebracht in combinatie met prefab bordessen met schrobranden. Alle prefab betonelementen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. De trappen worden aan één zijde voorzien van een leuning.

Parkeersysteem

Op de begane grond bevindt zich de ingang van de stallingsgarage voor personenauto's. De parkeerplekken zijn verdeeld over verdieping 1 t/m 3 van het gebouw en bereikbaar middels een autolift. De vloeren, wanden, kolommen en plafonds van de stallinggarage worden uitgevoerd in beton met daar waar nodig, aanvullende brandwerende bekleding. De autolift heeft een liftkooi met afmetingen van 2,8 meter breed, 5,8 meter diep en 2,3 meter hoog. Het hefvermogen van de lift bedraagt maximaal 4.450 KG.

Elektrische laadvoorzieningen

Alle parkeerplaatsen worden voorzien van een vlakbandinstallatie waarop na oplevering via de VvE door derden laadpunten kunnen worden gemonteerd t.b.v. het laden van elektrische auto's tot 11kW.

Liften

Het appartementengebouw wordt voorzien van twee elektrisch aangedreven personenliften. De afmeting van de liftkooi (breedte x diepte x hoogte) is circa 1,10 m1 breed x 2,1 m1 diep en 2,3 m1 hoog. De hiervoor genoemde maten zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bergingen

Verdeeld over de onderste lagen van het appartementengebouw bevinden zich 5 individuele bergingen. De bergingen worden aangesloten op de algemene CVZ-kast en voorzien van een lichtpunt en lichtschakelaar (opbouw). Er is een collectieve fietsenberging met circa 190 fietsparkeerplaatsen (deel in dubbellaagse rekken), welke eveneens gebruikt zal door werknemers van de commerciële functies in RIVA.

Algemene installaties

De installatie van het parkeersysteem en de gemeenschappelijke voorzieningen zoals verlichting, lift en hydrofoor worden aangesloten op de centrale meter (CVZ) van het woongebouw.

28 RUIMTESTAAT WONINGEN

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entreehal (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar, 100% wit	Sputpleisterwerk wit
Woonkamer (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar, 100% wit	Sputpleisterwerk wit
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar, 100% wit	Sputpleisterwerk wit
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar, 100% wit	Sputpleisterwerk wit
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels V&B Ohio Crème 600x600mm	Deels vloertegels: alleen op het inbouwreservoir V&B Ohio Crème 600x600mm. Niet betegelde wanden voorzien van stuc- en sauswerk en een tegelpint.	Sputpleisterwerk wit
Badkamer (badruimte)	Vloertegels V&B Ohio Crème 600x600mm	Deels vloertegels op de wand V&B Ohio Crème 600x600mm, Niet betegelde wanden voorzien van stuc- en sauswerk en een tegelpint.	Sputpleisterwerk wit
Balkon	Verdieping 6 t/m 16: Prefab beton met anti-slip profiel Verdieping 17 t/m 19: Mosa terrastegels (60 x 60 cm)	Glashekwerk volgens de kopers contracttekening	Houten lattenplafond of hoogwaardige kunststof delen
Installatie-/bergruimte	Dekvloer	Behangklaar 100% wit (daar waar geen technische installatie is aangebracht)	Sputpleisterwerk wit, leidingwerk van de installaties in het zicht
Bergruimte (indien 2e bergruimte aanwezig conform kopers contracttekening)	Dekvloer	Behangklaar 100% wit (daar waar geen technische installatie is aangebracht)	Sputpleisterwerk wit
Meterkast warmte (meterruimte)	Niet afgewerkt	Hout, plaatmateriaal t.b.v. afmonteren nutsvoorzieningen	Niet afgewerkt
Meterkast koude (meterruimte)	Niet afgewerkt	Hout, plaatmateriaal t.b.v. afmonteren nutsvoorzieningen	Niet afgewerkt

29 RUIMTESTAAT ALGEMENE RUIMTEN

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hoofdentree en lifthal op de begane grond	Schoonloopmat en natuursteen Chiampo Paglierino (conform opgave architect)	Akoestische wand latten-structuur en deels natuursteen donkerbruin (conform opgave architect)	Akoestische plafond lattenstructuur (conform opgave architect)
Verkeersruimte Begane grond	Schoonloopmat en natuursteen Chiampo Paglierino (conform opgave architect)	Deels akoestische wand latten-structuur en deels natuursteen donkerbruin (conform opgave architect)	Akoestische plafond lattenstructuur (conform opgave architect)
Entree Parkeergarage	Donkerbruin natuursteen	Deels akoestische wand latten-structuur en deels natuursteen donkerbruin (conform opgave architect)	Akoestische plafond lattenstructuur (conform opgave architect)
Lifthal op de verdiepingen	Tapijt met houten plinten	Renovlies behang, in wit	Spuitwerk (conform opgave architect)
Hoofdtrappenhuis	Vloeren en bordessen: Tapijt met houten plinten Prefab beton trappen: niet nader afgewerkt	Spuitwerk (conform opgave architect)	Gestorte plafondvloeren: Spuitwerk. Onderzijde prefab betontrappen: niet nader afgewerkt (conform opgave architect)
Bergingen	Cement dekvloer	Kalkzandsteen vellingblokken Voorzetwand of betonwand	Houtwolcementplaten waar vereist, anders onafgewerkt beton
Parkeerplekken	Cement dekvloer	Geschilderd beton of kalkzandsteenblokken, daar waar vereist brandwerend of thermisch bekleed	Houtwolcementplaten waar vereist, anders onafgewerkt beton
Fietsenstalling	Cement dekvloer	Geschilderd beton of kalkzandsteenblokken, daar waar vereist brandwerend of thermisch bekleed	Houtwolcementplaten waar vereist, anders onafgewerkt beton

30 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Omschrijving onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel onderbouw		
Metselwerk	Baksteen	Lichtgeel
Gevelbanden	Beton	Papyrus wit, RAL 9018
Gevelbekleding hoofdentree	Geanodiseerde aluminium beplating	Mat geanodiseerd, kleur bruin conform opgave architect
Roostergevels Bierstraat	Aluminium	Papyrus wit, RAL 9018
Gevelkozijnen - hoofdentree - overig begane grond - verdieping 1 t/m 4	Aluminium Aluminium Hout	Grafiet zwart, RAL 9011 Creme wit, RAL 9001 Crème wit, RAL 9001
Autotoegangsdeur en naastgelegen loopdeur	Aluminium, beglaasd	Papyrus wit, RAL 9018
Gevel 'The Deck'		
Vliesgevel	Aluminium	Grafiet zwart, RAL 9011
Vakwerkspant bekleding	Aluminium plaat	Mat geanodiseerd, kleur bruin conform opgave architect
Gevel bovenbouw		
Gevelkozijnen	Aluminium	Grafiet zwart RAL9011 (binnen- en buitenzijde)
Penanten tussen aluminium kozijnen op 6 t/m 19 verdiepingen	Geëmailleerd glas	Colorbel, kleur donkergrijsbruin conform opgave architect
Vloerranden balkons en dakrand verdieping 19	Aluminium bekleding	Mat geanodiseerd, kleur bruin conform opgave architect
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Afgewerkt met aluminium zetwerk in donker antraciet RAL9011
Balustrade balkons en dakterrassen	Glashekwerk i.c.m. stalen balusters	Grafiet zwart, RAL 9011
Dak		
Mossedum	Mossedum	
Installatieombouw dak		
Gevelbeplating Dakrand	Metaal Aluminium bekleding	Grafiet zwart RAL 9011 Mat geanodiseerd, kleur bruin conform opgave architect

31 TOT SLOT

De v.o.n. prijzen zijn inclusief:

- Sloop,- en grondkosten eigen grond.
- Bouw- en ontwikkelkosten.
- Kosten voor architect en overige adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanleg- en aansluitkosten van nutsvoorzieningen.
- Notariskosten voor de leveringsakte van uw appartement.
- Makelaarskosten.
- Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.
- Het verkrijgen van het Woningborg-certificaat.
- Het verkrijgen van het energielabel.
- Sanitair en tegelwerk zoals omschreven in de technische omschrijving.
- De keuken zoals omschreven in de keukenbrochure.

Niet bij de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:

- Rentekosten over vervallen termijnen.
- Kosten voor kopers opties.
- Extra overdrachtsbelasting wanneer u de woning niet zelf gaat bewonen.
- Verbruikskosten (abonnementen) voor CAI, telecom en nutsvoorzieningen.
- Afsluit-, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.
- (Maandelijkse) VvE-kosten.

Meer- en minderwerk

In verband met de waarborg- en garantievoorwaarden en/of beperkingen vanuit het bouwsysteem kan het voorkomen dat niet of niet geheel kan worden voldaan aan uw wensen. Wijzigingen aan en/of in de woning met betrekking tot kopers opties zullen altijd schriftelijk dan wel digitaal worden vastgelegd. Voor kopers opties die invloed hebben op de waarborg- en garantievoorwaarden zal altijd een garantiebeperking met betrekking tot de waarborg- en garantievoorwaarden moeten worden ondertekend door de koper(s). De van toepassing zijnde garantiebeperking zal door de koperadviseur aan de koper (s) worden toegezonden. De koper(s) is/ zijn te allen tijde zelf verantwoordelijk voor een tijdige ondertekening van deze garantiebeperking en een tijdige retournering aan de kopers-adviseur.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten

van het appartementengebouw kan op een eerder of later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd. Indien van toepassing in de gemeenschappelijke gedeelten, worden tegelwerk en glasruiten schoon opgeleverd. Het rondom het woongebouw gelegen terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, maximaal twee weken eerder voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/ -opname, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Disclaimer

Deze TO is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Stebru Bouw B.V. behoudt zich altijd het recht voor om deze technische omschrijving aan te passen. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnen afwijken.

