

Livingstone - de villa('s)

# Technische omschrijving

Hendrickshof - 20 september 2025



**HENDRICKSHOF**

AMSTERDAM

## **00 Inleiding:**

### **De kwaliteit van Livingstone:**

Livingstone creëert en realiseert prachtige woningen van hoge kwaliteit. Bij Hendrickshof is de kwaliteit een samenspel van de toplocatie, de mooie kavels aan het water en uiteraard de woning. De woningen zijn gecreëerd met een ruime woonkamer en keuken als basis en verder wordt de woning uiteraard uitgevoerd met mooie en solide materialen, kortom de standaard Livingstone kwaliteit.

In deze technische omschrijving staan de uitgangspunten beschreven van de Livingstone kwaliteit, zodat u een goed beeld krijgt van de kwaliteit en uitgangspunten van uw nieuwe woning.

## **05 Bouwplaatsvoorzieningen:**

### **05.01 Bouwplaats inrichting tijdens de bouw:**

Op het bouwkegel wordt tijdens de bouw een keet en mobiel toilet geplaatst. Rondom de te bebouwen terrein worden (indien nodig) bouwhekken geplaatst, zodat het bouwterrein afgesloten is.

### **05.02 Bouwaansluiting elektra en water:**

De bouwaansluiting voor elektra en water wordt bij het desbetreffende nutsbedrijf aangevraagd en gecoördineerd. De kosten voor de bouwaansluitingen en het verbruik tijdens de bouw voor elektra en water zijn in de verkoopprijs opgenomen.

### **05.03 Definitieve aansluitingen elektra en water:**

De definitieve aansluiting water en elektra wordt bij het desbetreffende nutsbedrijf aangevraagd en gecoördineerd. Livingstone Bouw B.V. maakt de keuze voor de energieleverancier. Na oplevering van de woning kunt u desgewenst overstappen naar een energieleverancier van uw eigen keuze. De kosten voor de definitieve aansluitingen elektra en water zijn in de verkoopprijs opgenomen. De aansluiting voor telefoon/televisie/internet wordt aangevraagd bij het desbetreffende nutsbedrijf voor zover op de betreffende locatie beschikbaar. Het is mogelijk dat Koper voor het doen uitvoeren van de aansluiting een abonnement voor de betreffende dienst dient af te sluiten. De kosten voor de aansluiting telefoon/televisie/ internet komen rechtstreeks voor rekening Koper.

### **05.04 Proefstoken:**

Nadat de elektra- en watermeter geplaatst zijn, wordt voor oplevering van de woning proef gestookt en worden de installaties in bedrijf gesteld en getest.

### **05.05 Vuil- en schoonwater riolering:**

Het vuil- en schoonwater riool wordt tot de perceelsgrens aangelegd en aangesloten op het vuilwater c.q. op het schoonwater hoofdriool.

### **05.06 Mantelbuizen nutsbedrijven:**

De mantelbuizen voor de invoeren van de nutsbedrijven (telefoon, televisie, water en elektra) worden aangebracht vanaf de meterkast tot 500 mm buiten de gevel van de woning.

#### **05.07 Opruimen en schoonmaken:**

Tijdens de bouw wordt de bouwplaats wekelijks schoongehouden en alle afkomende materialen worden afgevoerd. Voor de oplevering van de woning worden alle ramen binnen en buiten gewassen. De woning wordt binnen bezemschoon opgeleverd. De sanitaire ruimten worden schoon en ontdaan van stickers opgeleverd.

## **10 Stut- en sloopwerk**

#### **10.01 Stut- en sloopwerk:**

Niet opgenomen

## **12 Grondwerk**

#### **12.01 Grondwerk:**

Voor de bouw van de woning zijn onderstaande fasen grondwerk opgenomen:

##### **Fase 1:**

Vanaf het huidige maaiveld van de kavel wordt de bouwput uitgegraven.

##### **Fase 2:**

Nadat de fundering is gestort en de begane grondvloer gereed is, wordt de grond rondom de woning aangevuld tot huidige maaiveld.

##### **Fase 3:**

Voor oplevering wordt de uitkomende grond uit de bouwput uitgevlakt over de kavel.

Het kavel wordt opgeleverd op ca. 100 mm minus het bouwpeil (in grondwerk zijn afwijkingen van +/- 0,05 m acceptabel).

De kavel dient, door u als koper, zelf na oplevering geschikt te worden gemaakt voor het beoogde (tuin) gebruik, waarbij u eveneens dient zorg te dragen voor een goede afwatering van de tuin om eventueel (water)overlast te voorkomen.

## **14 Buitenriolering en drainage**

#### **14.01 Schoonwater riolering:**

De schoonwater riolering is compleet gescheiden opgenomen van de vuilwater riolering. Er wordt uitgegaan van een PVC leiding van Ø 110 mm rondom de woning, waarop de hemelwaterafvoeren (indien van toepassing) worden aangesloten. Tevens wordt er een aansluitpunt opgenomen t.b.v. de condenswaterafvoer van de luchtwarmtepomp buitenunit. De schoonwater riolering wordt opgeleverd met een ontstopping T-stuk, polderstuk en wordt afgevoerd naar het open water, dan wel gebruikmakend van een erfdienstbaarheid.

**14.02 Vuilwater riolering:**

De vuilwater riolering is compleet gescheiden opgenomen van de schoonwater riolering. Er wordt uitgegaan van een PVC leiding van Ø 110 mm. De vuilwater riolering wordt opgeleverd met een ontstopping T-stuk en wordt aangesloten op het gemeenteriool of op het nieuwe hoofdriool in de mandelige weg.

**14.03 Drainage:**

Niet opgenomen

**15 Terreinverharding****15.01 Terreinverharding:**

Niet opgenomen

De terreinverharding (terras, parkeerplaatsen en overige bestrating) op het kavel en naar de woning toe (om de woning rondom toegankelijk te maken) dient door Koper na oplevering te worden aangelegd. Dit is geen reden om de woning niet te kunnen leveren aan u als Koper c.q. te willen aanvaarden.

**16 Beplanting****16.01 Beplanting:**

Niet opgenomen

De groene erfafscheidingen (hoog en laag) dienen door Koper na oplevering te worden aangelegd. Dit is geen reden om de woning niet te kunnen leveren aan u als Koper c.q. te willen aanvaarden.

**17 Terreininrichting****17.01 Terreininrichting:**

Niet opgenomen

De eventueel gewenste tuin of kavel toegangshek en/of poort dient door Koper na oplevering te worden aangelegd. Dit is geen reden om de woning niet te kunnen leveren aan u als Koper c.q. te willen aanvaarden.

**20 Funderingspalen en damwanden****20.01 Schroefinjectiepalen:**

Op basis van de resultaten van de (ter plaatse) uitgevoerde geotechnische grondonderzoek(en) en de berekeningen wordt de fundering uitgevoerd met schroefinjectiepalen (o.g.), conform het advies van de constructeur en geotechnisch adviseur.

**20.02 Damwanden:**

Niet opgenomen

**20.03 Bemaling:**

Niet opgenomen

## **21 Betonwerk**

**21.01 Fundering en begane grondvloer:**

De fundering en begane grondvloer van de woning worden uitgevoerd middels een in het werk gestorte fundering (balk) en een in het werk gestorte vloer. De in het werk gestorte balk en vloer conform het advies van de constructeur. De vloer wordt geïsoleerd uitgevoerd en heeft een Rc-Waarde van 4,0 m<sup>2</sup>/K/W.

## **22 Metselwerk**

**22.01 Kruipruimte**

De woning is voorzien van een in het werk gestorte betonvloer en derhalve niet voorzien van een kruipruimte.

**22.02 Vochtkerende slabben boven gevelkozijnen:**

Om de kruipruimte goed te kunnen ventileren worden er in het gevelmetselwerk de benodigde kunststof ventilatieroosters aangebracht.

**22.03 Stalen lateien boven gevelkozijnen:**

Boven de gevelkozijnen worden stalen lateien aangebracht om het bovenliggende metselwerk op te vangen. De stalen lateien worden thermisch verzinkt en gepoedercoat aangebracht.

**22.04 Gevelisolatie:**

De binnenspouwbladen worden aan de spouwzijde voorzien van een zachte isolatieplaat, de totale buitengevels hebben een Rc-Waarde van minimaal 4,7 m<sup>2</sup>/K/W.

**22.05 Gevelmetselwerk:**

Het gevelmetselwerk wordt gemetseld in wildverband met een waalformaat handvorm gevelsteen in de volgende kleuren:

- Plint en accenten in de gevel: Plintsteen in kleur antraciet (L068B).
- Gevel: Gevelsteen in kleur bruin zwart (L328B).

**22.06 Rollagen boven gevelkozijnen en in gevelmetselwerk:**

Conform de verkooptekeningen worden er rollagen boven de gevelkozijnen aangebracht van woning 1 t/m 4. Boven de gevelkozijnen van woning 5 en 6 worden geen rollagen aangebracht.

**22.07 Hardstenen raamdorpels onder gevelkozijnen:**

Onder de gevelkozijnen, welke niet tot het vloerpeil van de woning lopen, worden hardstenen raamdorpels in de kleur hardsteen gezoet (niet behandeld) aangebracht. De raamdorpels hebben een

maximale lengte uit één stuk van 1,5m1. De naden tussen de raamdorpels worden afgekit in de kleur grijs.

#### **22.08 Kantplanken onder peil gevelkozijnen:**

Onder de gevelkozijnen, welke tot het vloerpeil van de woning lopen, worden prefab betonnen kantplanken aangebracht in de kleur betongrijs.

#### **22.09 Voegwerk gevelmetselwerk:**

Het gevelmetselwerk (plint en gevel) wordt platvol gevoegd op basis van zand cement. De kleur van het voegwerk is grijs.

De open stootvoegen om de spouw te ventileren worden afgewerkt met een kunststof spouwvoegventilatiooroster in de kleur grijs of zwart. Bij gevoegd metselwerk kan er soms een cementsluier en/of witte uitslag optreden.

#### **22.10 Steiger en bouwlift:**

Om de werkzaamheden veilig en goed te kunnen uitvoeren wordt de complete woning (indien nodig) tijdens de bouw in de steigers gezet. Aan het steiger wordt (indien nodig) een bouwlift geplaatst t.b.v. het verticale transport.

### **23 Vooraf vervaardigde elementen:**

#### **23.01 Prefab binnenspouwbladen en binnenwanden in Cross Laminated Timber ofwel kruislings verlijmd massief hout:**

De binnenspouwbladen en binnenwanden worden uitgevoerd in een CLT systeem in C/C kwaliteit (nietzichtwerk) en voldoen aan de eisen met betrekking tot draagkracht, thermische isolatie, brandwerendheid en geluidwerendheid.

- Binnenspouwbladen 100 mm e.e.a. zoals op tekening is aangegeven;
- Binnenwanden 70 mm, 100 of 120 mm e.e.a. zoals op tekening is aangegeven

#### **23.02 Verdiepingsvloer (of platdak vloeren):**

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een massieve CLT-vloer dik 120 mm tot 180 mm afhankelijk van de constructie. In de vloeren zijn sparingen opgenomen voor het trapgat en de installaties. De onderzijde van CLT-vloeren wordt uitgevoerd in zichtkwaliteit en onafgewerkt opgeleverd.

### **24 Ruwbouwtimmerwerk**

#### **24.01 Kapconstructie woning:**

De kapconstructie wordt uitgevoerd in constructieve dakelementen. Deze elementen hebben een thermische isolatie Rc-Waarde van  $6,3 \text{ m}^2/\text{K}/\text{W}$ . De dakelementen voldoen aan de eisen met betrekking tot de draagkracht, thermische isolatie en brandwerendheid. De onderzijde van de dakelementen is voorzien van een spaanplaat met een witte grondlaag en de plaatnaden worden afgewerkt met houten (MDF) aftimmerlatten afmeting 60 x 6 mm. Indien er in de woning een knieschot of borstweringswand wordt toegepast zijn de knieschotten voorzien van een spaanplaat met een witte grondlaag, welke

wordt afgewerkt met houten (MDF) aftimmerlatten afmeting 60 x 6 mm. Deze knieschotten hebben een constructieve functie en de achterliggende ruimte is niet toegankelijk.

#### **24.02 Getimmerde bakgoot:**

De woningen worden voorzien van een getimmerde bakgoot, deze goot heeft een overstek ten opzichte van de buitengevel van minimaal 200 mm. Het boeideel van de goot wordt uitgevoerd in 28 mm Western Red Cedar. De onderzijde van de goot wordt afgewerkt met 12 mm multiplex garant beplating. De plaatnaden tussen het multiplex worden 10 mm vrij van elkaar gehouden.

#### **24.03 Afwerking kopgevels kavel 5 en 6:**

De getimmerde kopgevels met overstek worden uitgevoerd met een 28 mm Western Red Cedar boeideel. De onderzijde van de kopgevel overstekken worden afgewerkt met 12 mm multiplex garant beplating. De plaatnaden tussen het multiplex worden 10 mm vrij van elkaar gehouden.

#### **24.04 Platte daken dakkapellen:**

De platte daken van de dakkapellen worden voorzien van een houten balklaag, met een houten dakbeplating. Tussen de houten balklaag wordt een zachte isolatieplaat aangebracht. De totale dakconstructie heeft een Rc-Waarde van  $6,3 \text{ m}^2/\text{K/W}$ . Rondom het dak wordt een opstand aangebracht, waartegen het boeideel wordt bevestigd. De boeidelen worden uitgevoerd met 28 mm Western Red Cedar beplating. De boeidelen hebben een overstek van 150 mm ten opzichte van de kozijnen en zijwangen. De onderzijde van het overstek wordt afgewerkt met 12 mm multiplex garant beplating. De plaatnaden tussen het multiplex worden 10 mm vrij van elkaar gehouden. De dakkapellen op kavel 5 en 6 worden zonder overstek uitgevoerd, daar loopt de buitenbeplating tot boven door.

#### **24.05 Risaliet kavel 5:**

De woning op kavel 5 wordt voorzien van een risaliet, deze wordt uitgevoerd in houten (voorzet) wanden, die aan de buitenzijde zijn afgewerkt met een 18 mm multiplex WBP beplating (tot boven doorgezet). De plaatnaden tussen het multiplex worden 10 mm vrij van elkaar gehouden. Het platte dak van de risaliet wordt voorzien van een houten balklaag, met een houten dakbeplating. Tussen de houten balklaag wordt een zachte isolatieplaat aangebracht. De totale dakconstructie heeft een Rc-Waarde van  $6,3 \text{ m}^2/\text{K/W}$ .

#### **24.06 Afwerking boven en/of tussen kozijnen:**

De getimmerde houten gevelvulling tussen en/of boven de gevelkozijnen (conform tekening) worden afgewerkt met 18 mm multiplex WBP beplating. De plaatnaden tussen het multiplex worden 10 mm vrij van elkaar gehouden.

## **25 Metaalconstructiewerk**

#### **25.01 Metaalconstructiewerk:**

Alle stalen balken, kolommen en lateien, welke in aanraking komen met de buitenlucht worden thermisch verzinkt uitgevoerd. Alle overige stalen onderdelen worden gestraald en gemenied uitgevoerd.

### **25.02 Hekwerken:**

Hekwerken ter plaatse van de franse balkons worden uitgevoerd als thermisch verzinkte stalen spijlenhekwerken gepoedercoat in RAL 7021. Voor de hekwerken is uitgegaan van spijlen 17x17mm met een rechte bovenregel 40 x 20 mm (koker) en een rechte onderregel 40 x 20 mm (koker).

## **26 Bouwkundige kanalen**

### **26.01 Kanaal afzuigkap keuken:**

Niet opgenomen

### **26.02 Openhaard:**

Niet opgenomen

### **26.03 Openhaard kanalen:**

Niet opgenomen

## **30 Kozijnen, ramen en deuren**

### **30.01 Houten gevelkozijnen:**

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout en volgens KOMO-keur; de gevelkozijnen zijn inbraakwerend uitgevoerd en voldoen aan de weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096. Naar binnendraaiende draai-kiepdeuren zijn van buitenaf niet te openen of te bedienen.

#### **Gevelkozijnen:**

- Houtsoort = hardhout
- Onderdorpels = alustone of kunststof (alleen bij deuren op de begane grond)
- Kleuren = binnen en buiten conform renvooi tekening (de kleur binnen is altijd gelijk aan buiten)
- Behandeling = dekkend water gedragen systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)

#### **Beglazing:**

- Beglazing = HR+++ U-waarde ca. 0,7 W/m<sup>2</sup>.K
- Beglazing = zonwerende beglazing bij kavel 4, 5 en 6 (ZTA waarde ca. 40% binnen)
- Type Beglazing = binnen beglazing
- Beglazingsprofiel = in de kleur van de kozijnen (aluminium)

#### **Voordeur:**

- Type = conform tekening
- Slot = driepuntssluiting
- Cilinder = SKG\*\* gelijksluitend met overige deuren
- Deurbeslag buiten = zwart aluminium
- Deurbeslag binnen = zwart aluminium
- Kleuren = binnen en buiten conform renvooi tekening (de kleur binnen is altijd gelijk aan buiten)
- Behandeling = dekkend water gedragen systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)



**Verticale roeden:**

- Type = plakroede 12x32mm.
- Roede op het glas = opgenomen
- Roede tussen het glas = niet opgenomen
- Plaats = conform tekening

**Tuindeur/ draaikiepdeur (naar binnendraaiend):**

- Type = conform tekening
- Slot = veiligheidsbeslag
- Deurbeslag afsluitbaar = zwart aluminium
- Kleuren = binnen en buiten conform renvooi tekening (de kleur binnen is altijd gelijk aan buiten)
- Behandeling = dekkend water gedragen systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)

**Draai-kiepraam:**

- Houtsoort = hardhout
- Raambeslag afsluitbaar = zwart aluminium
- Beglazingsprofiel = in de kleur van de kozijnen
- Kleuren = binnen en buiten conform renvooi tekening (de kleur binnen is altijd gelijk aan buiten)
- Behandeling = dekkend water gedragen systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)

**Ventilatie-roosters:**

- Ventilatie-roosters = Ducotop 50ZR roosters in de kleur RAL 7021
- Stangbediening = Per woning worden 2 stuks stangclips in de kleur RAL 9010 meegeleverd

**Velux ramen:**

- Velux tuimelraam, wit grenen gelakt
- Type = GGL MK-06 (780 x 1180mm)
- Beglazing = standaard GGI beglazing 2 laags comfort
- Bediening = handmatig
- Afwerking buitenzijde = aluminium grijs

**30.03 Houten binnendeurkozijnen:**

In de woning zijn hardhouten stompe binnendeurkozijnen zonder bovenlicht opgenomen. De binnendeurkozijnen worden gegrond (wit) geplaatst, uitgaande van een dekkend water gedragen systeem droge laagdikte 120 Mu (grondlaag).

**30.04 Houten binnendeuren:**

In de woning zijn houten stompe binnendeuren opgenomen uitgaande van onderstaand deurtype:

- Binnendeuren = type 6511 met A1 profilering o.g.
- Afmeting = 780 x 2.315 mm (meterkast) / 880 x 2.315 mm (overig)
- Sloten = Nemef 1200 serie sloten wit gelakte voorplaat
- Sluitplaat = Gegalvaniseerde sluitplaten
- Deurkrukken op rozet = RVS Line
- V&B Rozetten = RVS premium rond
- Scharnieren = kogelscharnieren gegalvaniseerd
- Behandeling = dekkend water gedragen systeem droge laagdikte 130 Mu (grondlaag)

Op de deuren van het toilet en badkamer wordt een V&B slot toegepast, de overige deuren worden uitgevoerd met een loopslot m.u.v. de meterkast hier wordt een kastslot (klavier) met sleutelrozet geplaatst.

#### **30.05 Binnendeur entree - woonkamer:**

De binnendeur van de entree naar de woonkamer wordt uitgevoerd conform onderstaand deurtype:

- Binnendeuren = type 6513 met C3 profilering o.g.
- Afmeting = 880 x 2.315 mm
- Sloten = Nemef 1200 serie sloten wit gelakte voorplaat
- Sluitplaat = Gegalvaniseerde sluitplaten
- Deurkrukken op rozet = RVS Line
- Beglazing = Vlak helder enkel glas
- Scharnieren = kogelscharnieren gegalvaniseerd
- Behandeling = dekkend water gedragen systeem droge laagdikte 130 Mu (grondlaag)

## **32 Trappen en balustraden**

#### **32.01 Trappen:**

De woning wordt voorzien van een open hardhouten trap en waar nodig worden de benodigde hekwerken op de trapboom en verdieping geplaatst. Voor de hekwerken is uitgegaan van een hardhouten Ø27 mm spijlenhek (VR1) met rechte bovenregel 38 x 66 mm (BR2) en rechte onderregel 56 x 38 mm (OR0). De trappen worden fabrieksmatig (gegrond) 1 x wit behandeld (30/40 Mu droog) met een watergedragen verfsysteem geplaatst. De leuning wordt uitgevoerd als een hardhouten ronde leuning Ø 40 mm en wordt geplaatst op aluminium leuningdragers. Tussen de bovenzijde van de weltrade en de dekvloer wordt ca. 1 cm. aangehouden.

## **33 Dakbedekking**

#### **33.01 Dakpannen:**

Alle schuine daken van de woningen worden voorzien van keramische dakpannen. De Nelskamp F-10-pro dakpan kleur: mat zwart engobe (671) De pannen worden in halfsteensverband aangebracht en volgens de geldende voorschriften en het verankering advies van de dakpannenleverancier verankerd. Gezaagde pannen worden niet gecoat dan wel gekleurd.

#### **33.02 Dakbedekking platte daken:**

De platte daken worden voorzien van een 2-laagse bitumen dakbedekking, de dakranden worden rondom afgewerkt met een zinken deklijst met ronde kraal (zink nr. 14).

Platte daken met een CLT vloer ondergrond worden voorzien van een grindlaag met betongrind 16/32 (gemêleerd, geen wit).

## **34 Beglazing**

#### **34.01 Isolerende buitenbeglazing:**

De gevelkozijnen worden vanuit de fabriek voorzien van thermisch isolerend helder glas uitgaande

van HR+++ U-waarde ca. 0,7 W/m<sup>2</sup>.K. Bij kavel 4, 5 en 6 wordt de woning uitgevoerd met zonwerende beglazing (ZTA waarde ca. 40/70).

#### **34.02 Binnen beglazing:**

De deur tussen entree en woonkamer wordt uitgevoerd als binnendeur type 6513 met vlak blank enkel glas o.g. Alle overige deuren worden als dichte deuren zonder glas uitgevoerd.

### **35 Natuur- en kunststeen**

#### **35.01 Kunststeen dorpels:**

Ter plaatse van de overgang van vloertegelwerk naar de zand- en cementdekvloer wordt achter de deur in het toilet en badkamer een kunststeen dorpel aangebracht.

#### **35.02 Marmercomposiet vensterbanken:**

Indien er een borstwering onder het kozijn aanwezig is, worden de vensterbanken uitgevoerd in marmercomposiet van 20 mm dik en een uitsteek van ca. 14mm in één van de standaard kleuren. De vensterbanken hebben een maximale lengte uit één stuk van 2,3 m1. In de sanitaire ruimten worden geen vensterbanken opgenomen, dit wordt betegeld met tegelwerk.

### **36 Voegvulling**

#### **36.01 Afkitten sanitaire ruimten:**

De sanitaire ruimten (toilet en badkamer) worden afgekit met een schimmelwerende kit, uitgaande van de inwendige hoeken, sanitair en aansluitingen op hout.

### **40 Stukadoorswerk**

#### **40.01 Afwerking gipsplaat CLT binnenwanden en binnenzijde CLT binnenspouwblad:**

De naden en verschroevingen in de gipsplaat worden behangklaar geplamuurd.

#### **40.02 Afwerking gipsplaatplafond balklaag zolder(vliering)vloer (niet CLT) in de kap:**

De naden en verschroevingen in de gipsplaat worden behangklaar geplamuurd.

#### **40.03 Afwerking gipsplaatplafond dakkapellen en risaliet:**

De naden en verschroevingen in de gipsplaat worden behangklaar geplamuurd.

#### **40.04 Afwerking gipsplaat zijwangen dakkapellen en risaliet:**

De naden en verschroevingen in de gipsplaat worden behangklaar geplamuurd.

## **41 Tegelwerk**

### **41.01 Tegelwerk:**

De sanitaire ruimten worden voorzien van tegelwerk, uitgaande van onderstaande uitgangspunten:

#### **Toilet en badkamer:**

- Vloertegel = Stone Compact Antraciet mat 600 x 600 mm
- Verwerking = symmetrisch verdeeld in de ruimte
- Voeg = flexibele voeg kleur nader te bepalen
- Wandtegels = Tebe mat wit 600 x 300mm
- Verwerking = liggend verwerken symmetrisch verdeeld in de ruimte
- Hoogte = tot plafond
- Voeg = flexibele voeg kleur nader te bepalen
- Afwerking uitwendige hoeken = Aluminium profiel haakse hoek type Schlüter Schiene-ae, kleur wit bij witte tegels en kleur aluminium bij alle andere kleur tegels.

Het tegelwerk dient te worden uitgezocht bij een door Livingstone geselecteerde partner.

## **42 Dekvloeren en vloersystemen**

### **42.01 Dekvloeren:**

De woningen worden voorzien van een zand- en cementdekvloer met een dikte van ca. 80mm op de begane grond. Op de verdieping(en) wordt een dekvloer van ca. 140-160 mm voorzien, deze bestaat uit een onderlaag van een licht en isolerend cementmengsel en een toplaag van zandcement. Achter de knieschotten en niet te bereiken delen zoals leidingkokers wordt geen zand- en cementdekvloer aangebracht. De dekvloeren hebben een vlakheidsklasse 3 conform NEN 2747 en kwaliteitsklasse Cw12. De dekvloeren welke voorzien worden van vloerverwarming worden voorzien van kantstroken langs de wanden.

## **43 Metaal- en kunststofwerk**

### **43.01 Meterkastvloerplaat:**

In de meterkast op de begane grond wordt een meterkastvloerplaat aangebracht met de voorgeschreven doorvoert.b.v. de nutsbedrijven.

### **43.02 Kruipluik:**

Niet opgenomen

### **43.03 Huisnummerbordje**

Niet opgenomen

### **43.04 Brievenbus**

Niet opgenomen

## **44 Plafond- en wandsystemen**

### **44.01 Onderzijde CLT vloeren:**

De onderzijde van CLT-vloeren wordt uitgevoerd in zichtkwaliteit en onafgewerkt opgeleverd.

### **Gipsplaatplafonds tegen balklaag zolder(vliering)vloer (niet CLT) in de kap:**

Tegen de houten balklaag van de zoldervloer wordt een gipsplaatplafond aangebracht. De naden en verschroevingen in de gipsplaat worden vlak en dicht geplamuurd.

### **Gipsplaatplafonds dakkapellen en risaliet:**

Tegen de houten balklaag wordt een gipsplaatplafond aangebracht. De naden en verschroevingen in de gipsplaat worden vlak en dicht geplamuurd.

### **Gipsplaat afwerking zijwangen dakkapellen en risaliet:**

Tegen de houten zijwangen van de dakkapellen en risaliet wordt een gipsplaat aangebracht. De naden en verschroevingen in de gipsplaat worden behangklaar geplamuurd.

### **CLT binnenwanden en binnenzijde CLT binnenspouwblad:**

De CLT wanden worden afgewerkt met 1 laag gipsplaat. De naden en verschroevingen in de gipsplaat worden behangklaar geplamuurd.

### **CLT binnenwanden en binnenzijde CLT binnenspouwblad in sanitaire ruimten:**

De CLT wanden worden bekleed met 1 laag gipsplaat. Indien deze ruimten casco worden opgeleverd dan worden deze ruimten niet voorzien van gipsplaten en onafgewerkt gelaten in CLT C/C kwaliteit.

### **CLT binnenwanden t.p.v. meterkast en technische ruimte:**

De CLT wanden in de meterkast en de technische ruimte worden onafgewerkt gelaten in CLT C/C kwaliteit.

## **45 Afbouwtimmerwerk**

### **45.01 Meterkast achterwand:**

Niet opgenomen

### **45.02 Vloerrand trapgat:**

Ter plaatse van de vloerranden van de 1e en/of 2e verdieping worden de trapgaten rondom afgetimmerd met een 19 mm 3S vuren houten beplating.

### **45.03 Aftimmeren dagkanten gevelkozijnen:**

Aan de binnenzijde (dagkanten) worden alle gevelkozijnen voorzien van een gipsplaat waarvan de naden en verschroevingen in de gipsplaat behangklaar worden geplamuurd.

### **45.04 Aftimmeren binnendeurkozijnen:**

De binnendeurkozijnen worden aan beide zijdes afgetimmerd met een meranti koplát wit gegrond in de afmeting 18 x 50 mm.

#### **45.05 Aftimmeren kapconstructie:**

De overgang van het rechte knieschot naar de schuine kap en de overgang van de schuine kap naar het rechte gipsplaten plafond worden afgewerkt met MDF aftimmerlatten afmeting 6 x 45/45mm wit gegrond. De hoek- en hoek- en kilkepers worden afgewerkt met MDF aftimmerlatten afmeting 6 x 90/90mm wit gegrond en de overgang van dakkapel(len) en velux dakramen naar de schuine kap worden afgewerkt met een MDF aftimmerlat afmeting 6 x 60mm wit gegrond.

#### **45.06 Omtimmeren vrijhangende toiletten:**

De toilet(ten) binnen de woning zijn vrijhangende toiletten, de inbouwreservoirs worden tot ca. 1200 mm hoog omtimmerd met 18 mm watervast multiplex, waarna deze betegeld worden.

#### **45.07 Omtimmeren leidingkokers:**

Ten behoeve van het wegwerken van de leidingen van de technische installaties worden daar waar nodig in de verkeers-, verblijfs-, bad- en toiletruimten, de leidingen afgetimmerd middels 12,5 mm gipsplaat beplating, welke behangklaar gestukadoord worden.

#### **45.08 Omtimmeren CV-vloerverdeler:**

Ten behoeve van het wegwerken van de CV-vloerverdelers wordt op elke verdieping (indien van toepassing) de CV-vloerverdeler afgetimmerd met een 12mm multiplex plaat wit gegrond, met uitzondering indien de verdeler zich in de technische ruimte bevindt. De vloerverdeler in de technische ruimte blijft niet afgetimmerd in het zicht.

#### **45.09 Vloerplinten:**

Niet opgenomen

## **46 Schilderwerk**

#### **46.01 Buitenschilderwerk:**

Het complete buitenschilderwerk is opgenomen, uitgaande van de onderstaande onderdelen:

- Gevelkozijnen, ramen en deuren;
- Het aan de buitenlucht blootgestelde timmerwerk (wat van de buitenzijde zichtbaar is).

#### **Werkzaamheden schilderen gevelkozijnen, ramen en deuren:**

Verontreinigingen verwijderen en het geheel schuren. Beschadigde delen bijwerken en onbehandelde onderdelen gronden. Plaatselijk uitstoppen en bijgronden. Openstaande verbindingen afdichten met acrylkit. Het 1x afschilderen met Sigma S2U semi Gloss o.g.

#### **Werkzaamheden schilderen van het aan de buitenlucht blootgestelde timmerwerk (wat van de buitenzijde zichtbaar is):**

Verontreinigingen verwijderen en het geheel schuren. Grove beschadigde delen bijwerken en geheel overgronden met Sigma S2U primer grondverf o.g. in eindkleur. Openstaande verbindingen afdichten met acrylkit. Het 1x afschilderen met Sigma S2U semi Gloss o.g.

**Kleuren:**

**De aflakkleuren zijn:**

- Gevelkozijnen, ramen en deuren RAL 7021;
- Het aan de buitenlucht blootgestelde timmerwerk (wat van de buitenzijde zichtbaar is) conform renvoi op de verkoop tekening.

Wij adviseren bij buitenschilderwerk om het buitenschilderwerk elke 3 tot 5 jaar bij te werken en/of opnieuw over te schilderen.

**46.02 Binnen schilderwerk:**

Niet opgenomen

## **47 Binneninrichting**

**47.01 Keuken**

Niet opgenomen

**47.02 Inbouwkasten**

Niet opgenomen

## **48 Behang- en vloerbedekking**

**48.01 Behangwerk**

Niet opgenomen

**48.02 Vloerbedekking**

Niet opgenomen

## **50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren**

**50.01 Zinken goten in getimmerde goten:**

De getimmerde bakgoten worden voorzien van een zinken gezette dakgoot en wordt afgewerkt met een ronde kraal (zink nr. 14).

**50.02 Hemelwaterafvoeren:**

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd voor de gevel in zink Ø 80 mm (zink nr. 14) , kleur naturel en worden aangesloten op de riolering.

## **51 Binnenriolering**

**51.01 Binnenriolering:**

De vuilwater riolering is compleet opgenomen in PVC uitgaande van onderstaande aansluitpunten:

**Sanitaire toestellen: volgens tekening:**

- Ø 110 mm t.b.v. het toilet (aantallen volgens tekening)
- Ø 40 mm t.b.v. fontein (aantallen volgens tekening)
- Ø 40 mm t.b.v. wastafel (aantallen volgens tekening)
- Ø 50 mm t.b.v. douche (aantallen volgens tekening)

**Keuken:**

- 1 stuks Ø 50 mm t.b.v. spoelbak
- 1 stuks Ø 50 mm t.b.v. vaatwasser

**Techniek:**

- 1 stuks Ø 40 mm t.b.v. wasmachine
- 1 stuks Ø 40 mm t.b.v. warmtepomp
- 1 stuks Ø 40 mm t.b.v. droger

De standleidingen worden geïsoleerd uitgevoerd in het type Dyckasono/still o.g. en daar waar nodig worden de leidingen afgetimmerd middels 12,5 mm gipsplaat beplating, welke behangklaar gestukadoord worden. De rioolontluchting wordt voorzien in een ontluchtingsdakpan of een dakdoorvoer bij een plat dak.



## **52 Waterinstallatie**

### **52.01 Koudwaterinstallatie:**

De koudwaterinstallatie is compleet opgenomen vanaf de watermeter in kunststof waterleidingen uitgaande van onderstaande aansluitpunten:

#### **Sanitaire toestellen: volgens tekening:**

- Toilet (aantallen volgens tekening)
- Fontein (aantallen volgens tekening)
- Wastafel (aantallen volgens tekening)
- Douche (aantallen volgens tekening)

#### **Keuken:**

- 1 stuks afgedopte leiding t.b.v. spoelbak
- 1 stuks afgedopte leiding t.b.v. vaatwasser

#### **Techniek:**

- 1 stuks leiding t.b.v. wasmachine
- 1 stuks leiding t.b.v. warmtepomp

#### **Buitenkraan:**

- 1 stuks vorstvrije buitenkraan

### **52.02 Warmwaterinstallatie:**

De warmwaterinstallatie is compleet opgenomen vanaf de warmtepomp in kunststof waterleidingen uitgaande van onderstaande aansluitpunten:

#### **Sanitaire toestellen: volgens tekening:**

- Wastafel (aantallen volgens tekening)
- Douche (aantallen volgens tekening)

#### **Keuken:**

- 1 stuks afgedopte leiding t.b.v. spoelbak

## **53 Sanitair**

### **53.01 Sanitair:**

De sanitaire ruimten worden voorzien van onderstaande sanitaire toestellen indien deze op tekening aangegeven staan.

#### **Toilet:**

- 1 stuks WC-element Geberit Duofix met wit Sigma 20 bedienpaneel
- 1 stuks Geberit Icon wandcloset 53cm rimfree diepspoel wit
- 1 stuks Pressalit Sway D closetzitting met deksel soft close quickrelease wit

**Fontein in het toilet:**

- 1 stuks Geberit Icon fontein 38cm. kraangat rechts zonder overloop wit
- 1 stuks Lavigo Piccolo met hoge uitloop fonteinkraan
- 1 stuks Lavigo square 570 x 400mm spiegel zonder verlichting

**Wastafel:**

- 1 stuks Wastafelmeubel 600 mm met onderkast semi greeploos met 2 lades bardolino eiken
- 1 stuks Wastafelmeubel 1200 mm met onderkast semi greeploos met 2 lades bardolino eiken
- 1 stuks Lavigo Be Easy wastafelkraan eco zonder waste chroom
- 1 stuks Lavigo Wessel spiegel 600 of 1200 x 800 mm zonder verlichting

**Douche:**

- 1 stuks Lavigo Sky Plus shower set safetouch in hoogte verstelbaar chroom
- 1 stuks Easydrain Compact 50 RVS douchegoot 6x80cm zijuitlaat

Het sanitair dient te worden uitgezocht in het Villa Experience Centre van Livingstone.

**53.02 Kranen:**

Ten behoeve van de wasmachine en vaatwasser wordt er een beluchte kraan geplaatst. Ten behoeve van het vullen van de cv-installatie wordt er een koudwaterkraan geplaatst.

## **55 Gasinstallatie**

**55.01 Gasinstallatie**

Gasinstallatie is niet opgenomen.

## **60 Verwarmingsinstallatie**

### **60.01 Verwarmingsinstallatie:**

Alle woningen worden voorzien van een lucht/water warmtepomp type LG Therma V Monobloc S R32 welke de woning verwarmd, koelt en van warmwater voorziet. In de technische ruimte wordt een buffervat met een separate pompgroep geplaatst ten behoeve van de verwarmingsinstallatie, tezamen met een RVS 300 liter tapwaterboiler, goed voor 380 liter water van 40 °C.

De leidingen naar de vloerverwarming worden uitgevoerd in kunststof leidingen. Opbouwleidingwerk in de technische ruimte wordt uitgevoerd in starre metalen leidingen (dunwandig staal/ koper) met persfittings, waarbij de benodigde appendages zullen worden gemonteerd.

Het monoblock buitendeel van de warmtepomp wordt geplaatst naast de woning op betontegels op maaiveldniveau zo dicht mogelijk bij de technische ruimte.

De buitenunit van de warmtepomp wordt op een positie geplaatst zodanig dat er ter hoogte van de perceelgrens, die grenst aan een ander perceel met een woonfunctie, overdag minder dan ca. 45dB(A) aan geluid wordt gemaakt en in de nacht niet meer dan ca. 40dB(A).

### **60.02 Thermostaat:**

In de techniekruimte wordt de bedieningsmodule van LG geplaatst, om een complete configuratie van de warmtepomp uit te kunnen voeren, te monitoren en uit te lezen. De ruimteregeling van de woning wordt door een 'stand alone' regeling van Danfoss, type Icon, aangesloten op de vloerverwarming en werkt dus onafhankelijk van de regeling van de warmtepomp.

### **60.03 Vloerverwarming begane grond:**

De gehele begane grond m.u.v. meterkast wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming uitgaande van een geschikte vloerafwerking met een lage warmteweerstand ( $R=0,05$ ) zoals PVC, vinyl en tegels.

Het vloerverwarmingspatroon wordt aangebracht op een hart afstand van 150mm, langs glaspartijen wordt een afstand van 100mm aangehouden. Elke verblijfsruimte en badkamer wordt voorzien van een eigen regeling middels een Danfoss Icon in de verblijfsruimte. Met een regeling kan per ruimte een temperatuur worden ingesteld.

Let op: dit is een zgn master/master regeling, wat betekent dat de vraag vanuit elke thermostaat de installatie kan besturen. De vloerverwarming kan in combinatie met de warmtepomp als vloerkoeling gebruikt worden om de ruimte temperatuur in de zomer enkele graden lager te krijgen dan de buitentemperatuur (topkoeling).

### **60.04 Vloerverwarming verdieping:**

Op de verdieping waar verblijfsruimte(n) en/of een badkamer aanwezig zijn wordt de verdieping voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming uitgaande van een geschikte vloerafwerking met een lage warmteweerstand ( $R=0,05$ ) zoals PVC, vinyl en tegels. Het vloerverwarmingspatroon wordt aangebracht op een hart afstand van 150mm, langs glaspartijen wordt een afstand van 100mm aangehouden.

Elke verblijfsruimte en badkamer wordt voorzien van een eigen regeling middels een Danfoss Icon in de verblijfsruimte. Met een regeling kan per ruimte een temperatuur worden ingesteld.

Let op: dit is een zgn. master/master regeling, wat betekent dat de vraag vanuit elke thermostaat de installatie kan besturen. De vloerverwarming kan in combinatie met de warmtepomp als vloerkoeling gebruikt worden om de ruimte temperatuur in de zomer enkele graden lager te krijgen dan de buitentemperatuur (topkoeling).

#### **60.05 Design radiator badkamer:**

In de badkamer(s) wordt per badkamer één elektrische design radiator type Vasco BB-EL in de afmeting 600 x 1.800mm geplaatst in de kleur RAL 9016.

## **61 Ventilatie- en luchtbehandeling**

#### **61.01 Mechanische ventilatie:**

Er wordt een mechanische ventilatiebox geplaatst met een dakdoorvoer door het pannen of platte dak. Voor de mechanische ventilatiebox is een Duco Box Silent Connect met voldoende capaciteit opgenomen. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt een CO2 sensor geplaatst en deze regelt automatisch de afzuigsnelheid van de mechanische ventilatiebox. Onder de binnendeuren worden spleten voorzien (10-30mm vanaf afgewerkte vloer) om voldoende luchtstroom tussen deze ruimten mogelijk te maken. In de badkamer(s) wordt een bedrade bediening met vochtsensor geplaatst, waarmee de afzuiging van de badkamer ook handmatig bediend kan worden. De aanvoer van verse lucht vindt plaats via de ventilatieroosters boven de gevelkozijnen in de verblijfruimten m.u.v. de keuken. De afvoer van lucht vindt plaats via de stalen ventilatieventielen in de sanitaire ruimte en keuken.

Ten behoeve van het wegwerken van de leidingen van de mechanische ventilatie worden daar waar nodig in de verkeers-, verblijfs-, bad- en toiletruimten, de leidingen afgetimmerd middels 12,5 mm gipsplaat beplating, welke behangklaar gestukadoord worden.

## **62 Koelinstallaties**

#### **62.01 Koelinstallatie:**

Met de LG warmtepomp kan het vloerverwarmingssysteem in de zomer fungeren als vloerkoeling. De vloerkoeling is een vorm van topkoeling waarbij de ruimte temperatuur in zomer enkele graden lager is dan de buitentemperatuur.

## **70 Elektrotechnische installatie**

#### **70.01 Elektrawerk algemeen:**

De complete elektrische installatie is opgenomen conform de hieronder benoemde elektrapunten per ruimte, zoals de ruimtes op tekening staan benoemd. Voor het schakelmateriaal zijn wij uitgegaan van Gira standaard 55

in de kleur zuiver wit glanzend o.g. De afdekramen worden horizontaal en geheel inbouw gemonteerd. Voor de wandcontactdozen zijn wij uitgegaan van dubbele wandcontactdozen. De lichtschakelaars worden op een hoogte van 1.050 mm geplaatst. De overige wandcontactdozen worden op 300 mm hoogte geplaatst, tenzij anders aangegeven.

#### **70.02 Elektrawerk per ruimte:**

Per woning is onderstaand elektra per ruimte opgenomen, zoals de ruimtes op tekening zijn benoemd.

**Vaste onderdelen:**

- 1 stuks Enkele wandcontactdoos r.a. aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast t.b.v. wasmachine
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos r.a. aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast t.b.v. wasdroger
- 1 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. t.b.v. warmtepomp installatie
- 1 stuks Aansluitpunt 400V aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast afgemonteerd met een werkschakelaar t.b.v. de warmtepomp.
- 1 stuks Bekabelde telefoon/data leiding 1x RJ45 CAT6 t.b.v. de warmtepomp.
- 1 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. t.b.v. de mechanische ventilatie
- Aansluitpunt 230V. 20A. aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast afgemonteerd met een werkschakelaar t.b.v. de PV-installatie
- 1 stuks rookmelder (EI3016) geschikt voor doorkoppeling incl. aansluitpunt

**Meterkast:**

- 1 stuks Viervoudige wandcontactdoos r.a. opbouw
- 1 stuks Friedland D117 gong

**Groepenkast 3 F (3x35A) bestaande uit:**

- 1 stuks Haf busboard kast 3 fasen
- 1 stuks Hoofdschakelaar 40A
- 3 stuks Aardlekschakelaars 1-fase
- 5 stuks Automaatgroepen 16A t.b.v. algemene elektrische installatie
- 1 stuks Beltrafo
- 1 stuks Aardelektrode conform NEN 1010 incl. aarding waterleiding en bouwkast

**Entree:**

- 1 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. (horizontaal gemonteerd)
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een enkelpolige/wissel schakelaar
- 1 stuks Plafondlichtpunt
- 1 stuks rookmelder (EI3016) geschikt voor doorkoppeling incl. aansluitpunt
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos t.b.v. de vloerverwarmingsverdeler
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding gemonteerd van de verdeler naar de warmtepomp

**Toilet:**

- 1 stuks Schakelleiding afgemonteerd met een enkelpolige/wissel schakelaar
- 1 stuks Plafondlichtpunt

**Woonkamer:**

- 4 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. (horizontaal gemonteerd)
- 1 stuks Bekabelde leiding 6x0.8 t.b.v. een CO2 sensor tot de MV-box
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding gemonteerd tot de warmtepomp t.b.v. de thermostaat
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met enkelpolige/wissel schakelaar
- 2 stuks Plafondlichtpunten
- 1 stuks Bekabelde antenneleiding
- 1 stuks Bekabelde telefoon/data leiding 1x RJ45 CAT6

**Keuken:**

- 4 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. (horizontaal gemonteerd)
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met enkelpolige/wissel schakelaar
- 2 stuks Plafondlichtpunten
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos inbouw t.b.v. een afzuigkap
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos inbouw t.b.v. een koelkast
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast t.b.v. een oven
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast t.b.v. een vaatwasser
- 1 stuks Perilex wandcontactdoos aangesloten op afzonderlijke eindgroep in de meterkast
- 1 stuks Loze leiding 3/4 naar de meterkast t.b.v. heetwatertoestel
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding gemonteerd tot de verdeler incl. enkel afdekraam

**Bijkeuken / Berging / Hal / Wasruimte / Technische ruimte:**

- 1 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. (horizontaal gemonteerd)
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met enkelpolige/wissel schakelaar
- 1 stuks Plafondlichtpunt

**Buitenruimte:**

- 2 stuks Buiten wandlichtpunten in metselwerk
- 2 stuks Schakelleidingen afgemonteerd met dubbelpolige schakelaar
- 1 stuks RVS-beldrukker rond gemonteerd op het gevelmetselwerk nabij de voordeur
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding gemonteerd tot de warmtepomp t.b.v. een buitenvoeler
- 1 stuks Aansluitpunt 400V aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast t.b.v. warmtepomp
- 2 stuks Loze leiding 3/4 van binnendeel WP tot aan de buitengevel

**Overloop 1e verdieping / Overloop 2e verdieping:**

- 1 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. (horizontaal gemonteerd)
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met enkelpolige/wissel schakelaar
- Alleen een 2e schakelaar indien er een vaste trap naar de volgende verdieping aanwezig is
- 1 stuks Plafondlichtpunt
- 1 stuks rookmelder (EI3016) geschikt voor doorkoppeling incl. aansluitpunt
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos t.b.v. de vloerverwarmingsverdeler
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding gemonteerd van de verdeler naar de warmtepomp

**Slaapkamer:**

- 3 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. (horizontaal gemonteerd)
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met enkelpolige/wissel schakelaar
- 1 stuks Plafondlichtpunt
- 1 stuks Loze leiding 3/4 naar de meterkast t.b.v. data/telefoon/cai
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding gemonteerd tot de verdeler op de verdieping

**Badkamer:**

- 1 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. (horizontaal gemonteerd)
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met enkelpolige/wissel schakelaar
- 1 stuks Plafondlichtpunt

- 1 stuks wandlichtpunt
- 1 stuks Centrale aarding conform NEN1010
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding gemonteerd tot de verdeler op de verdieping
- 1 stuks Aansluitpunt 230V t.b.v. een elektrische radiator
- 1 stuks Bekabelde leiding 6x0.8 t.b.v. een vochtsensor tot de MV-box

**Zolder bereikbaar via vaste trap:**

- 2 stuks Dubbele wandcontactdoos r.a. (horizontaal gemonteerd)
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met enkelpolige/wissel schakelaar
- 1 stuks Plafondlichtpunt
- 1 stuks rookmelder (EI3016) geschikt voor doorkoppeling incl. aansluitpunt

Bovenstaand wordt alleen gerekend als er verder geen ruimte indeling is op de zolder

**Onderstaand is niet opgenomen:**

- Leveren en monteren van verlichtingsarmaturen
- Buiten wandlichtpunten bij dubbele tuindeuren

**70.03 Zonnepanelen:**

Om te voldoen aan de wettelijke BENG-2 norm zal de woning worden voorzien van PV-panelen met micro-omvormers. De PV-panelen zijn volledig zwart uitgevoerd. Het merk van de PV-panelen kan variëren maar is altijd een zgn. "Tier 1" merk. De zonnepanelen zullen worden gesitueerd op het dakvlak met de meest gunstige ligging ten opzichte van de zon. Bevestiging op de pannen door middel van aluminium panlathaken, bevestiging op plat dak door middel van ballasttegels. . Indien de Koper meer zonnepanelen of de zonnepanelen op een andere positie wenst, dient dit berekend te worden zodat er wordt voldaan aan de norm, de aanvullende kosten hiervoor komen voor rekening van Koper.

Onze woningen voldoen aan alle actuele wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid en energieprestatie. Iedere woning wordt gerealiseerd met een energielabel van minimaal A+++, waarmee gegarandeerd wordt dat de woning energiezuinig en toekomstbestendig is.

Na de oplevering volgt een definitieve opname op locatie door een erkend adviseur. Op basis van deze opname wordt het definitieve Energielabel vastgesteld en geregistreerd. Zo weet u zeker dat uw woning volledig voldoet aan de gestelde normen en eisen.

## **90 Administratieve bepalingen**

**90.01 Wettelijke eisen:**

Alle Livingstone woningen voldoen aan het Bouwbesluit\* woningwet BENG-eisen en aan Woningborg Garantie-en waarborgregeling Nieuwbouw d.d. januari 2024.

**90.02 Ruimtebenamingen:**

De overheid hanteert voor zijn regelgeving begrippen uit het bouwbesluit. "Ruimtebenamingen" worden daarbij vervangen door "bouwbesluit begrippen". Deze ruimtebenamingen kunnen als volgt worden gelezen:

- Entree / hal / overloop = Verkeersruimte
- Meterkast = Meterruimte
- Toilet = Toiletruimte

- Woonkamer = Verblijfsruimte
- Keuken = Verblijfsruimte
- Werkkamer = Verblijfsruimte
- Bijkeuken = Bergruimte
- Berging = Bergruimte
- Badkamer / douche = Badruimte
- Slaapkamer = Verblijfsruimte
- CV-ruimte = Bergruimte
- Wasmachineruimte = Bergruimte
- Zolder = Bergruimte

### **90.03 Peil en maten**

Het peil - P - van de woningen, van waaruit alle hoogtematen afgemeten worden, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundige afgewerkte begane grondvloer van de woning. De juiste peilmaten ten opzichte van het N.A.P. worden bepaald in overleg met de betreffende dienst van de gemeente.

### **90.04 Woningborg garantie:**

Alle woningen van Livingstone worden onder Woningborg garantie gebouwd en Livingstone Bouw B.V. is aangesloten bij Woningborg. Woningborg verstrekt al 30 jaar waarborgcertificaten aan kopers van nieuwbouw woningen.

### **Het Woningborg-certificaat biedt u als koper twee zekerheden:**

#### **De afbouwwaarborg**

Gaat Livingstone Bouw B.V. gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Een en ander conform de in de Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goedgekeurd door NHG.

#### **De herstelwaarborg**

Livingstone Bouw B.V. garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte 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. Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen; voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwpartner kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor herstel zorggedragen.

#### **De controle tijdens de bouw**

Tijdens de bouw wordt Livingstone Bouw B.V. gecontroleerd door Woningborg op de overeengekomen, Livingstone kwaliteit.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden voorgeschreven in de basisregeling van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 bijlage A, versie 01-01-2024.



In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger is voor u als koper, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Niet onder de Woningborg garantie vallen voorzieningen buiten de woning, zoals omschreven in de koop- en realisatieovereenkomst.

**90.05 CAR verzekering:**

Tijdens de bouw van uw woning heeft Livingstone Bouw B.V. een doorlopende CAR (Construction All Risks) verzekering afgesloten. De CAR-verzekering heeft als doel om de partijen die bij de totstandkoming van uw woning betrokken zijn, te beschermen tegen de financiële gevolgen van materiële schade en/of verlies of vernietiging die tijdens de totstandbrenging van uw woning kunnen optreden.

**90.06 Overeenkomsten:**

Op basis van uw villa keuze worden de overeenkomsten opgemaakt voor de realisatie van uw woning. De koopprijs VON wordt vastgelegd in drie overeenkomsten te weten:

- Koopovereenkomst (grond), grondeigenaar levert de grond aan Koper;
- Woningborg Kavelovereenkomst (woning), Koper geeft Livingstone Bouw B.V. rechtstreeks opdracht voor de realisatie van de woning;
- Realisatieovereenkomst (bouw- en woonrijp maken) ), Koper geeft Livingstone Bouw B.V. rechtstreeks opdracht voor de realisatie van de bouw- en woonrijpwerkzaamheden;

De drie overeenkomsten samen vormen de koopprijs VON van de woning en worden feestelijk ondertekend bij de makelaar.

#### **90.07 Woningborg aannemingsovereenkomst kavelbouw:**

Op basis van uw villa keuze wordt de Woningborg aannemingsovereenkomst kavelbouw opgemaakt voor de bouw van de woning.

Na het ondertekenen van de overeenkomsten gaat u samen met de architect van Livingstone uw persoonlijke woonwensen bespreken en wordt de woning geheel naar uw wens aangepast. De architect zal samen met u kijken naar de grote aanpassingen, zoals de indeling van ruimtes binnen de woning en/of dakkapellen.

Na de eerste afspraak met de architect van Livingstone worden uw persoonlijke wensen verwerkt in het ontwerp van uw woning. Uiteraard worden de kosten voor aanvullende bewonerswensen voor u gespecificeerd inzichtelijk gemaakt. In de tweede afspraak gaat u uw droomvilla ervaren en leidt de architect van Livingstone u in 3D door uw eigen droomvilla!

Na uw akkoord op het ontwerp en offerte en nadat het financieringsvoorbehoud is komen te vervallen, gaat Livingstone de revisie voor de omgevingsvergunning (indien van toepassing) voor u uitwerken en indienen bij de gemeente.

Hierna gaat u keuzes bij de woonconceptpartners maken voor de keuken, badkamer, tegels, eventueel een haard, waarna uw interieurbegeleider al uw aanvullende keuzes ten aanzien van elektrawerk, binnendeuren, wand, plafond en vloerafwerkingen gedetailleerd met u doorneemt. In de voor laatste afspraak met uw interieurbegeleider maakt u uw definitieve keuzes ten aanzien van uw aanvullende bewonerswensen. In de laatste afspraak met uw interieurbegeleider worden de aanvullende bewonerswensen in een aanvullende overeenkomst vastgelegd en toegevoegd aan de reeds getekende Woningborg aannemingsovereenkomst kavelbouw.

Volgens de aannemingsovereenkomst van Woningborg dient u de aanneemsom in onderstaande termijnen aan Livingstone Bouw B.V. te voldoen (bij de woningen met een pannendak):

- 5% te declareren zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt;
- 10% te declareren na gereedkomen van de ruwe begane grondvloer;
- 30% te declareren na gereedkomen van de “Livingstone”- casco elementen (inclusief buitenkozijnen en exclusief dakpannen);
- 20% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouwgevels (metselwerk);
- 5% te declareren na het gereedkomen van de dakpannen;
- 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren;
- 10% te declareren na gereedkomen van stuc-, spuit- en tegelwerken;
- 10% te declareren bij oplevering van de woning, te voldoen vóór oplevering van de woning;

Betalingstermijn: binnen 14 dagen na factuurdatum.

Dit termijnschema kan afwijken en is afhankelijk van de definitieve koper keuzes en conform de richtlijnen van Woningborg.

#### **90.08 De koopovereenkomst**

Alle afspraken met betrekking tot de aankoop van de grond worden vastgelegd in een koopovereenkomst.

Nadat de akten getekend zijn zal de notaris u verder informeren over de verdere verloop van het notarieel transport. De overdracht van de grond waarop de woning wordt gebouwd (het notarieel transport) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering. De notariële leveringen vinden uiterlijk plaats binnen 4 weken nadat het financieringsvoorbehoud is komen te vervallen, de notaris zal u informeren op welke datum de leveringsakte en de hypotheekakte passeren.

De projectnotaris voor Welkom thuis in Hendrickshof is: Notariskantoor Spier & Hazenberg te Amsterdam

#### **90.09 De realisatieovereenkomst:**

Alle afspraken met betrekking tot de bouw- en woonrijpwerkzaamheden worden vastgelegd in een realisatie overeenkomst. In de technische omschrijving “De kavel(s) d.d. 13 september 2025” staan deze werkzaamheden omschreven.

Volgens de realisatieovereenkomst dient u de aanneemsom in onderstaande termijnen aan Livingstone Bouw B.V. te voldoen:

- 70% te declareren na aanvang bouwrijpwerkzaamheden;
- 20% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren;
- 10% te declareren bij oplevering van de woning, te voldoen vóór oplevering van de woning;

Betalingstermijn: binnen 14 dagen na factuurdatum.

#### **90.10 Oplevering woning:**

Nadat uw financieringsvoorbehoud is vervallen, verzorgen wij voor u een prognose planning op maat. Vervolgens zullen wij uw persoonlijke planning concreet maken en aan u communiceren. De planning op maat blijft een globale opleveringsprognose, dat is een indicatieve datum waarop uw woning wordt opgeleverd. In een later stadium wordt deze prognose planning steeds exacter, maar een definitieve opleverdatum geven wij u twee weken voor de werkelijke oplevering. U ontvangt dan van ons de uitnodigingsbrief voor oplevering en vanaf deze datum kunt u maatregelen gaan treffen voor de opzegging van uw huur of het afspreken van uw verhuizing of dergelijke.

Livingstone Bouw B.V. levert de woning aan u op conform de normen van de Woningborg garantieregeling. U heeft zelf de mogelijkheid om een onafhankelijke deskundige (bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis) in te schakelen om samen met u de oplevering te doen. Van de oplevering wordt een proces verbaal van oplevering opgesteld, hierin staan de opleverpunten vermeld, die Livingstone Bouw B.V. na oplevering spoedig zal verhelpen. Nadat het proces verbaal door u en Livingstone Bouw B.V. is ondertekend en u de betaling van de oplevertermijn heeft voldaan, ontvangt u de sleutels van uw nieuwe woning.

#### **90.11 Tekeningen en documenten:**

Het kan voorkomen dat er op tekening opties zijn verwerkt die in de offerte niet onder “keuze opdrachtgever” staan vermeld. De getekende aanvullende overeenkomst met bewonerswensen is echter altijd maatgevend en gaat boven de tekeningen en technische omschrijving. De aan te houden volgorde van de documenten en tekeningen waarbij het eerstgenoemde onderdeel boven het als tweede genoemde onderdeel gaat is als volgt:

1. Aanvullende overeenkomst met bewonerswensen
2. Woningborgaannemingsovereenkomst kavelbouw
3. Technische omschrijving
4. Tekeningen

#### **90.12 Voorbehoud:**

De genoemde maten in deze technische omschrijving en op de verkooptekening(en) zijn globale maten. Hierbij is geen rekening gehouden met de door Livingstone Bouw B.V. en/of door u als koper aan te brengen wand en vloerafwerkingen.

In de genoemde maten kunnen in verband met de verdere uitwerking en realisatie van de woningen kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

Wijzigingen in de specificaties, detaillering en/of productie worden voorbehouden. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen o.a. voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en van Woningborg N.V.

#### **90.13 Alternatieve bouwmethode / bouwmaterialen:**

Livingstone houdt zich het recht voor om af te wijken van bouwmethoden en/of bouwmaterialen, die zijn omschreven in deze technische omschrijving. Dit voorbehoud is met name ontstaan door de enorme druk op fabrikanten, c.q. leveranciers waardoor mogelijk een tekort of vertraging van productie en/of leveringen kan ontstaan. In dit geval kunnen (geringe) afwijkingen ontstaan in de maatvoering(en) zoals deze nu zijn vermeld in deze technische omschrijving.

Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper/opdrachtgever, worden gemeld door middel van het verstrekken van een Erratum, waarbij wordt uitgegaan van een minimaal gelijkwaardig of beter product.

Ondanks de zorgvuldigheid waarmee deze technische omschrijving is opgesteld, geldt er een voorbehoud van wijzigingen en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.