



Inspireert...

Creëert...

Realiseert...

Feliciteert...

samen met u

Technische omschrijving woning 1, 2 en 3

Livingstone villa's - 5 September 2023 - 't Voorhof

00 Inleiding

De kwaliteit van Livingstone

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 Bouwplaatsinrichting tijdens de bouw:

Op de bouwkafeel wordt tijdens de bouw een keet en mobiel toilet geplaatst. Rondom de te bouwen woning worden (indien nodig) bouwhekken geplaatst, zodat het bouwterrein afgesloten is. Het is niet toegestaan het terrein te betreden, tenzij dit is afgestemd met de uitvoerder.

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. Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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. Het niet aanwezig zijn van een telefoon, televisie of internet aansluiting kan niet worden aangemerkt als opleverpunt.

05.04 Vuil- en schoonwater riolering:

Het vuil- en schoonwater riool wordt aangesloten op het gemeenteriool. Indien de kavel grenst aan een sloot, wordt het schoonwater aangesloten op de sloot i.p.v. het gemeenteriool.

05.05 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.

05.06 Opruimen en schoonmaken:

Tijdens de bouw wordt de bouwplaats wekelijks schoongehouden en worden alle afkomende materialen 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 huidig maaiveld van de kavel wordt de bouwput uitgegraven.

Fase 2:

Nadat de fundering is geplaatst en de begane grondvloer is gelegd wordt de grond rondom de woning aangevuld.

Fase 3:

Voor oplevering wordt de uitkomende grond uit de bouwput uitgevlakt over de kavel en afgewerkt op een gemiddelde hoogte (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. De schoonwater riolering wordt opgeleverd met een ontstopping T-stuk en aangesloten op het gemeenteriool. Indien de kavel grenst aan een sloot, wordt het schoonwater aangesloten op de sloot i.p.v. het gemeenteriool.

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.

15 Terreinverharding

15.01 Terreinverharding: Niet opgenomen

De terreinverharding op de kavel en naar de woning toe (om de woning 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. Kopers zijn verplicht te parkeren op het eigen terrein.

16 Beplanting

16.01 Beplanting: Niet opgenomen

De beplanting op de kavel en rondom het kavel dient door Koper na oplevering te worden aangelegd.

17 Terreininrichting

17.01 Terreininrichting: Niet opgenomen

20 Funderingspalen en damwanden

20.01 Heipalen:

Op basis van de resultaten van de (ter plaatse) uitgevoerde geotechnische grondonderzoek(en) en de berekeningen worden de funderingen uitgevoerd met gewapende betonnen funderingspalen, conform het advies van de constructeur en geotechnisch adviseur.

20.02 Damwanden: Niet opgenomen

20.03 Bemaling: Niet opgenomen

21 Betonwerk

21.01 Fundering:

De fundering van de woning wordt uitgevoerd middels een "balkenfundering". Voor de funderingsbalken is uitgegaan van een niet geïsoleerde funderingsbalk conform het advies van de constructeur.

22 Metselwerk

22.01 Ventilatie kruipruimte:

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

22.02 Vochtkerende slabben boven gevelkozijnen:

Boven de gevelkozijnen wordt er tegen het binnenspouwblad een waterkerende folie aangebracht, welke bevestigd wordt op het kozijn.

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 aangebracht.

22.04 Gevelisolatie:

De binnenspouwbladen worden aan de spouwzijde voorzien van een zachte isolatieplaat, de totale buitengevels hebben een Rc-Waarde van 4,7 m²/K/W

22.05 Gevelmetselwerk:

Het gevelmetselwerk wordt gemetseld in wildverband met een waalformaat handvorm gevelsteen.

Woning 1: gevelsteen = L328B, plint en accentsteen = L068B.

Woning 2: gevelsteen = KM418B, plint en accentsteen = L068B.

Woning 3: gevelsteen = KM062, plint en accentsteen = L068B.

22.06 Betonnen raamdorpels onder gevelkozijnen:

Onder de gevelkozijnen, welke niet tot het vloerpeil van de woning lopen, worden betonnen raamdorpels aangebracht. De raamdorpels hebben een maximale lengte uit één stuk van 1,5m1. De naden tussen de raamdorpels worden afgekit in de kleur grijs.

22.07 Kantplanken onder peil gevelkozijnen:

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

22.08 Voegwerk gevelmetselwerk:

Het gevelmetselwerk wordt platvol geborsteld gevoegd op basis van zand en cement. Voegwerk speciaal op kleur of voegen met een kant- en klaar mortel op kleur is niet opgenomen. De openstootvoegen om de spouw te ventileren worden afgewerkt met een kunststof spouwvoegventilatie-rooster in de kleur wit, grijs of zwart. Bij gevoegd metselwerk kan er soms een cementsluier en/of witte uitslag optreden.

22.09 Niet dragende binnenwanden:

De niet dragende binnenwanden worden opgebouwd met cellenbeton/gasbeton.

23 Vooraf vervaardigde elementen:**23.01 Prefab betonnen binnenspouwbladen en dragende binnenwanden:**

De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden voldoen aan de eisen met betrekking tot draagkracht, thermische isolatie, brandwerendheid en geluidwerendheid.

- Binnenspouwbladen 120 of 150 mm e.e.a. zoals op tekening is aangegeven;
- Dragende Binnenwanden 100 mm, 120 of 200 mm e.e.a. zoals op tekening is aangegeven;

In de binnenspouwbladen worden aan de spouwzijde RVS spouwankers aangebracht, ter bevestiging van de spouwisolatie en het gevelmetselwerk.

23.02 Begane grondvloer:

De complete begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer met een totale dikte van 415 mm, de begane grond heeft een Rc-Waarde van 4,0 m²/K/W. In de vloer zijn de benodigde sparingen opgenomen t.b.v. riolering en kruipluik. De kanalen van de kanaalplaatvloer worden aan de gevelzijde luchtdicht afgesloten met vulblokken. Daarnaast is de volledige kruipruimte bereikbaar

23.03 Verdiepingsvloer:

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer dik 200 mm of 265 mm, in de vloeren zijn de sparingen opgenomen voor het trapgat en de installaties. De kanalen van de kanaalplaatvloer worden aan de gevelzijde luchtdicht afgesloten middels vulblokken. Raveelijzers zullen in het zicht komen.

24 Ruwbouwtimmerwerk**24.01 Kapconstructie woning:**

De kapconstructie wordt uitgevoerd in constructieve dakelementen. Deze elementen hebben een thermische isolatie Rc-Waarde van 6,3 m²/K/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 groene onafge-

werkte spaanplaat, de plaatnaden worden niet afgewerkt.

Indien er in de woning een knieschot of borstweringswand wordt toegepast zijn de knieschotten voorzien van een onafgewerkte groene spaanplaat, de plaatnaden worden niet afgewerkt. De knieschotten hebben een constructieve functie.

24.02 Getimmerde bakgoot:

Indien de woning wordt voorzien van getimmerde bakgoten, dan hebben deze bakgoten (afhankelijk van het type) een overstek ten opzichte van de buitengevel van minimaal 250 mm. De boeidelen van de goten worden uitgevoerd met Western Red Cedar. De onderzijde van de goten wordt afgewerkt met multiplex garant beplating. De plaatnaden tussen het multiplex worden vrij van elkaar gehouden.

24.03 Getimmerde kopgevels:

Bij de kopgevel oversteken worden de boeidelen van het overstek uitgevoerd met een WBP multiplex beplating. De onderzijde van de kopgeveloversteken worden afgewerkt met multiplex beplating. De plaatnaden tussen het multiplex worden vrij van elkaar gehouden

24.06 Dakkapel:

Deze dakkapel of een risaliet wordt uitgevoerd in houten geïsoleerde zijwanden. De buitenzijde wordt afgewerkt met een multiplex (WBP) beplating. De plaatnaden tussen het multiplex worden vrij van elkaar gehouden. Het platte dak van de dakkapel of van een risaliet wordt voorzien van een houten balklaag, met een houten dakbeplating. Bovenop de houten balklaag wordt een isolatieplaat aangebracht. De totale dakconstructie heeft een Rc-Waarde van 6,3 m²/K/W.

24.07 Luifel kavel 2 en 3:

De luifel wordt opgebouwd uit een houten balklaag met houten dakbeplating. Rondom het dak wordt een opstand aangebracht, waartegen het boeideel bevestigd wordt. De boeidelen worden uitgevoerd met WBP multiplex beplating. De onderzijde van de luifel wordt afgewerkt met multiplex garant beplating. De plaatnaden tussen het multiplex worden 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. Er komen in de woning stalen flensen in het zicht (niet de gehele ligger), deze worden niet afgetimmerd.

25.02 Hekwerken: Niet van toepassing

26 Bouwkundige kanalen

26.01 Kanaal afzuigkap keuken: Niet opgenomen

26.02 Open haard: Niet opgenomen

26.03 Open haard kanalen: Niet opgenomen

30 Kozijnen, ramen en deuren

30.01 Gevelkozijnen:

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout; 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 = kunststof (alleen bij deuren op de begane grond)
- Kleuren = binnen en buiten RAL 7022
- Behandeling = dekkend systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)

Beglazing:

- Beglazing = HR++ U-waarde 1,10 W/m².K
- Type Beglazing = binnen
- Beglazingsprofiel = op kleur RAL 7022 (aluminium)

Voordeur:

- Type = conform verkoop tekening
- Slot = driepuntssluiting
- Cilinder = SKG** gelijksluitend met overige deuren
- Deurbeslag buiten = standaard aluminium
- Deurbeslag binnen = standaard aluminium
- Kleuren = binnen en buiten RAL 7022
- Behandeling = dekkend systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)

Achterdeur:

- Type = conform verkoop tekening
- Slot = driepuntssluiting
- Cilinder = SKG** gelijksluitend met overige deuren
- Deurbeslag buiten = standaard aluminium
- Deurbeslag binnen = standaard aluminium
- Kleuren = binnen en buiten RAL 7022
- Behandeling = dekkend systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)

Tuindeur / draaikiepdeur (naar binnendraaiend):

- Type = conform verkoop tekening
- Slot = veiligheidsbeslag
- Deurbeslag = standaard aluminium
- Kleuren = binnen en buiten RAL 7022
- Behandeling = dekkend systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)

Draai-kiepraam:

- Houtsoort = hardhout
- Raambeslag = standaard aluminium
- Beglazingsprofiel = op kleur RAL 7022
- Kleuren = binnen en buiten RAL 7022
- Behandeling = dekkend systeem droge laagdikte minimaal 120 Mu (grondlaag)

Ventilatie-roosters:

- Ventilatie-roosters = roosters in het glas in de kleur RAL 7022

30.03 Binnendeurkozijnen:

In de woning(en) zijn stalen opdek binnendeurkozijnen opgenomen. De binnendeurkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in RAL9010.

30.04 Binnendeuren:

In de woning zijn honingraat opdek binnendeuren opgenomen uitgaande van onderstaand;

- Binnendeuren = Binnendeuren = vlakke opdekdeur
- Afmeting = 730 x 2.315 mm (meterkast) / 880 x 2.315 mm (overig)
- Sloten = Nemef 1200 serie sloten wit gelakte voorplaat
- Deurkrukken = standaard aluminium
- Scharnieren = stalen paumelles
- Behandeling = fabrieksmatig afgelakt in wit

32 Trappen en balustraden

32.01 Trappen:

De woning wordt voorzien van een dichte vuren houten trap op de beganegrond en een open vuren houten trap op de verdieping, tevens worden waar nodig de benodigde hekwerken op de trapboom en de verdieping geplaatst. Voor de hekwerken is uitgegaan van een vuren houten spijlenhek (VR1) met rechte bovenregel en rechte onderregel. De trappen worden fabrieksmatig 1 x wit gegrond met een water gedragen verfsysteem geplaatst. De leuning wordt uitgevoerd als een vuren houten ronde leuning en wordt geplaatst op aluminium leuningdraggers. Indien de trap wordt voorzien van een houten bordes wordt deze uitgevoerd in vurenhout (gelijk aan trap) op gelijke hoogte met bovenzijde zandcement dekvloer. De onderzijde van het bordes wordt niet afgewerkt.

33 Dakbedekking

33.01 Dakpannen:

Alle schuine daken van de woningen (en verticale gedeeltes conform tekening) worden voorzien van een vlakke keramische pan, in de kleur matzwart. De pannen worden volgens de geldende voorschriften en het verankeringadvies van de dakpannen leverancier verankerd en in een half steens verband gelegd. 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 aluminium daktrim, kleur: blank. Platte daken met een betonnen ondergrond worden voorzien van een grindlaag (gemêleerd, geen wit).

34 Beglazing

34.01 Isolerende buitenbeglazing:

De gevelkozijnen worden vanuit de fabriek voorzien van thermisch isolerend helder glas uitgaande van HR++ met een U-waarde van 1,1 W/m².K. De Velux dakramen (indien van toepassing) worden voorzien van geïsoleerd dubbel glas.

34.02 Binnenbeglazing: Niet opgenomen

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 in antraciete kleur.

35.02 Marmercomposiet vensterbanken:

Indien er een borstwering onder het kozijn aanwezig is, worden de vensterbanken uitgevoerd in marmercomposiet van 20 mm dik 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 Stukadoren betonwanden:

Alle wanden m.u.v. wanden van de meterkasten achter het knieschot en sanitaire ruimten worden behangklaar gestukadoord, de aansluiting tussen wand en plafond wordt ingesneden. De niet dragende scheidingswanden worden behangklaar afgewerkt. Wij willen u erop wijzen dat behangklaar stucwerk oneffenheden mag hebben en dat bij dun behangwerk deze oneffenheden zichtbaar kunnen zijn.

40.02 Wit spuitwerk betonplafonds:

De betonplafonds worden voorzien van wit spuitwerk (fijne korrel), waarbij de V-naden van het betonplafond zichtbaar blijven. Raveelijzers blijven in het zicht, net als de flensen van de staalconstructie.

40.03 Wit spuitwerk gipsplaatplafonds: in de dakkapel of risaliet

Het gipsplaatplafond in de dakkapel of risaliet wordt voorzien van wit spuitwerk (fijne korrel), waarbij de plaatnaden vlak worden dichtgezet. Bij het gipsplaatplafonds zijn geen naden zichtbaar.

41 Tegelwerk

41.01 Tegelwerk:

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

Toilet en badkamer:

- Vloertegel = stelpost aankoop tegel 300 x 300 mm. is €30,-/m2 incl. BTW
- Voeg = grijs
- Wandtegels = stelpost aankoop tegel 250 x 300 mm. is €25,-/m2 incl. BTW
- Hoogte = tot plafond
- Voeg = zilvergrijs
- 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. 80 mm op de begane grond en op de verdieping(en). In de badkamers wordt een dikkere dekvloer aangebracht i.v.m. het wegwerken van leidingen. Achter de knieschotten en niet te bereiken delen zoals leidingkokers wordt geen zand- en cementdekvloer aangebracht. De dekvloeren hebben een vlakheidsklasse 4.

43 Metaal- en kunststofwerk

43.01 Meterkastvloerplaat:

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

43.02 Kruipluik:

Achter de voordeur of op een andere logische plaats wordt een geïsoleerd kruipluik aangebracht in de afmeting 600 x 800 mm om de kruipruimte te kunnen betreden.

43.03 Huisnummerbordje: Niet opgenomen

43.04 Brievenbus: Niet opgenomen

44 Plafond- en wandsystemen

44.01 Gipsplatafwerking dakkapel of risaliet:

Tegen de houten wanden en balklaag (plafond en zijwanden) van de dakkapel of risaliet wordt een gipsplaat aangebracht, waarna deze wordt voorzien van wit spuitwerk (fijne korrel).

44.02 Gipsplaatplafonds tegen zoldervloer / afgeknotte kap: Niet van toepassing

45 Afbouwtimmerwerk

45.01 Meterkast achterwand:

In de meterkast worden alle wanden bekleedt met multiplex, zodat hierop de groepenkast en overige componenten gemonteerd kunnen worden.

45.02 Vloerrand trappenhuis:

Ter plaatse van de vloerranden van de 1e en/of 2e verdieping worden de trapgaten rondom afgetimmerd met een multiplex wit gegronde beplating.

45.03 Aftimmeren dagkanten gevelkozijnen:

Aan de binnenzijde (dagkanten) worden alle gevelkozijnen voorzien van aftimmerstrook.

45.04 Aftimmeren binnendeurkozijnen: Niet opgenomen

45.05 Aftimmeren kapconstructie: Niet opgenomen

45.06 Omtimmeren vrijhangende toiletten:

De toilet(ten) binnen de woning zijn vrijhangende toiletten, de inbouwreservoirs worden omtimmerd watervast multiplex, waarna deze betegeld worden.

45.07 Omtimmeren bad: Niet van toepassing

45.08 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 gipsplaat beplating, welke behangklaar gestukadoord worden.

45.09 Omtimmeren CV-vloerverdeler: Niet opgenomen

45.10 Vloerplinten: Niet opgenomen

46 Schilderwerk

46.01 Buitenschilderwerk:

Het 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.

Werkzaamheden schilderen 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 grondverf in eindkleur. Openstaande verbindingen afdichten met acrylkit. Het 1x afschilderen.

Kleuren:

De aflakkleuren worden conform het renvooi op tekening toegepast, en zijn niet meer te wijzigen. Transparante en/of donkere kleurstellingen kunnen leiden tot een beperkte garantie. Tevens zal er bij deze afwerking sprake zijn van een hoge frequentie van onderhoud.

46.02 Binnenschilderwerk: 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.

50.03 Verholten goten dakkapel of risaliet:

Ter plaatse van de aansluiting zijwand dakkapel of risaliet met het dakpannen dak, wordt aan beide zijden een kunststof verholten goot aangebracht.

50.04 Kilgoten:

Bij de woningen met een kilgoot wordt er loodervanger in de kil aangebracht (kleur loodervanger, rood/oranje of grijs/zwart, wordt afgestemd op de kleur van de dakpannen).

50.05 Hemelwaterafvoeren:

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd voor de gevel in blank zink Ø 80 mm, kleur grijs

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 rioolontluchting wordt voorzien in een ontluichtingsdakpan 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

Leidingen in de technische ruimte worden uitgevoerd in koperen leiding met persfittingen.

Buitenkraan: Niet opgenomen

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 Geberit Icon wandcloset 53cm wit
- 1 stuks inbouw reservoir met drukknop
- 1 stuks zitting met deksel wit

Fontein in het toilet:

- 1 stuks Geberit Icon fontein 38cm. kraangat rechts zonder overloop wit
- 1 stuks Venlo Nimbus ii messing eco fonteinkraan k met perlator
- 1 stuks kunststof plugbekersifon met muurbuis

Wastafel:

- 1 stuks Geberit Icon wastafel 60x48,5x15,5 cm. wit
- 1 stuks Venlo Nimbus ii messing eco topflex wastafelkraan met ketting uitloop 15 cm
- 1 stuks kunststof plugbekersifon met muurbuis
- Geen spiegel opgenomen

Douche:

- 1 stuks Grohe Euphoria douchesysteem 260 thermostaatkraan chroom
- 1 stuks Dyka put met RVS deksel 150 x 150mm.

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

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: Niet opgenomen.

60 Verwarmingsinstallatie

60.01 Verwarmingsinstallatie:

Alle woningen worden voorzien van een lucht/water warmtepomp type welke de woning verwarmt, koelt en van warmwater voorziet.

In de technische ruimte worden de noodzakelijke installaties geplaatst ten behoeve van de verwarmingsinstallatie, tezamen met een 300 liter tapwaterboiler, goed voor 380 liter water van 40 °C. Bij woning 1 bevindt de badkamer zich op een te grote afstand van de warmtepomp en wordt in verband met de warmwaterwachtijd een extra elektrische Hotfil boiler in het ontwerp opgenomen. 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 persfittingen, waarbij de benodigde appendages zullen worden gemon-teerd.

Het buitendeel van de warmtepomp wordt geplaatst op het platte dak van de woning (1e verdieping niveau) zo dicht mogelijk bij de technische ruimte.

De buitenunit van de warmtepomp voldoet aan de geluidseisen t.h.v. de perceelsgrens.

Voor de berekening van de capaciteit van de warmtepomp-installatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 welke op dit werk van toepassing zijn conform de garantienormen. De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als zijnde een vloerverwarmingssysteem en de temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer gesitueerde hoofd kamerthermostaat en thermostaten in de overige verblijfsruimten in de woning. De badkamer zal aanvullend worden voorzien van een elektrische handdoekradiator.

De hieronder genoemde ontwerp temperaturen kunnen per ruimte bereikt en onderhouden worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, zonder nachtverlaging en bij gesloten ramen en deuren, een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid, die ter plaatse normatief is voor de bepaling van de benodigde capaciteit:

Verblijfsruimten (woonkamer/slaapkamer/keuken/werkkamer):	22°C
Verkeersruimten (entree/overloop):	18°C
Toiletruimte:	18°C
Badruimte:	22°C

Bij het toepassen van vloerverwarming willen wij u erop wijzen dat:

- Nachtverlaging niet aan te bevelen is wegens het trage opwarmen van de vloerverwarming als hoofdverwarming;
- De opwarmingsnelheid garantie vervalt door het trage opwarmen;
- De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmte afgifte van vloerverwarming en kan leiden tot verlaging van het vermogen met mogelijke klachten tot gevolg. De warmteweerstand van de gekozen vloerafwerking/vloerbedekking ter plaatse van de vloerverwarming mag maximaal $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ zijn;

- Iedere verblijfsruimte heeft een eigen thermostaat echter doordat de woning zeer goed geïsoleerd is zal het effect van het verlagen van de temperatuur in de ene ruimte ten opzichte van de andere ruimte niet heel groot zijn.
- Het systeem kan of passief koelen of verwarmen het is niet mogelijk beide systemen separaat naast elkaar in verschillende ruimten te gebruiken. De uitzondering hierop is de badkamer deze kan niet passief gekoeld worden i.v.m. condens.

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, 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. Elke verblijfsruimte wordt voorzien van een eigen regeling. 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 verkoeling 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.

Elke verblijfsruimte wordt voorzien van een eigen regeling. 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 1.800 mm 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 Box 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. In de badkamer(s) wordt een bediening met vochtsensor geplaatst, waarmee de afzuiging van de badkamer ook handmatig bediend kan worden. De aanvoer van verse lucht vindt plaats via roosters in het glas in de verblijfsruimten m.u.v. de keuken. De afvoer van lucht vindt plaats via ventilatie ventielen 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. Er mag geen afzuigkap of droger aansluiten op de mechanische ventilatie

62 Verkoeling

62.01 Koelinstallatie:

Met de warmtepomp kan het vloerverwarmingssysteem in de zomer fungeren als verkoeling. De verkoeling is een vorm van topkoeling waarbij de ruimte temperatuur in zomer enkele graden lager is dan de buitentemperatuur. Het is niet mogelijk om te koelen en verwarmen op hetzelfde moment.

70 Elektrotechnische installatie

70.01 Elektrawerk algemeen:

De complete elektrische installatie is opgenomen conform de hieronder benoemde elektrapunten
Voor het schakelmateriaal zijn wij uitgegaan van Gira standaard 55 zuiver wit glanzend

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 ter plaatse van de 2e verdieping:

- 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

Meterkast:

- 1 stuks Viervoudige wandcontactdoos(doen) r.a.opbouw in de meterkast.
- 1 stuks Gong gemonteerd nabij de meterkast.
- Groepenkast
- 1 stuks kast(en) 3 fasen voorzien van:
- 1 stuks Hoofdschakelaar 40A.
- 3 stuks Aardlekschakelaar(s) 1-fase.
- 5 stuks Automaatgroep(en) 16A t.b.v. de algemene elektrische installatie.
- 1 stuks Beltrafo
- 1 stuks Aardelektrode conform NEN1010 inclusief aarding waterleiding en bouwkast.

Buiten:

- 1 stuks Beldrukker RVS rond
- 2 stuks Buitenlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een dubbelpolige schakelaar.
- 1 stuks Aansluitpunt 400V 16A aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast afgemonteerd met een werkschakelaar t.b.v. de buitenunit warmtepomp

BEGANE GROND

Entree:

- 1 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een enkelpolige/wissel/kast schakelaar.
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos(dozen) r.a. gecombineerd met de schakelaar.
- 1 stuks Rookmelder (EI3016) geschikt voor doorkoppeling inclusief aansluitpunt.

Toilet:

- 1 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een enkelpolige/wissel/kast schakelaar.

Woonkamer:

- 2 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een serie schakelaar.
- 3 stuks Dubbele wandcontactdoos(dozen) r.a. (horizontaal gemonteerd).
- 2 stuks Loze leiding(en) 3/4 t.b.v. telefoon/data/cai voorziening tot de meterkast.
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding(en) gemonteerd tot de warmtepomp.
- 1 stuks Bekabelde leiding 6x0,8 gemonteerd tot de mechanische ventilatiebox.

Keuken:

- 2 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een serie schakelaar.
- 4 stuks Dubbele wandcontactdoos(dozen) r.a. (horizontaal gemonteerd).
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos(dozen) r.a. t.b.v. de afzuigkap.
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos(dozen) r.a. t.b.v. een koelkast.
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos r.a. aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast t.b.v. een vaatwasser.
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos r.a. aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast t.b.v. een oven.
- 1 stuks Loze leiding t.b.v. een warmwatertoestel
- 1 stuks Perilex wandcontactdoos aangesloten op een afzonderlijke eindgroep in de meterkast. 2 fase voor kooktoestel.

Bijkeuken / Berging / Hal / Wasruimte / Inpandige garage / Technische ruimte / Garderobekast / Inloopkast:

- 1 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een enkelpolige/wissel/kast schakelaar.
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos(dozen) r.a. gecombineerd met de schakelaar.

VERDIEPING

Overloop

- 1 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- Alleen een 2e schakelaar indien er een vaste trap naar de volgende verdieping aanwezig is
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een enkelpolige/wissel/kast schakelaar.
 - 1 stuks Enkele wandcontactdoos(dozen) r.a. gecombineerd met de schakelaar.
 - 1 stuks Rookmelder (EI3016) geschikt voor doorkoppeling inclusief aansluitpunt.

Slaapkamer:

- 1 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een enkelpolige/wissel/kast schakelaar.
- 2 stuks Dubbele wandcontactdoos(doen) r.a. (horizontaal gemonteerd).
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos(doen) r.a. gecombineerd met de schakelaar.
- 1 stuks Bekabelde thermostaatleiding(en) gemonteerd tot de vloerverwarmingsverdeler incl. enkel afdekraam.
- 1 stuks Bekabelde leiding 6x0,8 gemonteerd tot de mechanische ventilatiebox (in de hoofdslaapkamer)

Badkamer:

- 1 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 1 stuks Wandlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 2 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een enkelpolige/wissel/kast schakelaar.
- 1 stuks Dubbele wandcontactdoos(doen) r.a. (horizontaal gemonteerd).
- 1 stuks Centrale aarding conform NEN1010.
- 1 stuks Aansluitpunt(en) 230V t.b.v. een elektrische radiator.
- 1 stuks Bekabelde leiding 6x0,8 gemonteerd van de badkamer tot de mechanische ventilatiebox.

Berging bereikbaar via vaste trap:

- 1 stuks Plafondlichtpunt(en) exclusief levering en montage armatuur.
- 1 stuks Schakelleiding(en) afgemonteerd met een enkelpolige/wissel/kast schakelaar.
- 1 stuks Enkele wandcontactdoos(doen) r.a. gecombineerd met de schakelaar.
- 1 stuks Rookmelder (EI3016) geschikt voor doorkoppeling inclusief aansluitpunt.

Bovenstaand wordt alleen berekend als er verder geen ruimteindeling is op zolder.

Onderstaand is niet opgenomen:

- Leveren en monteren van verlichtingsarmaturen

70.03 Zonnepanelen:

Om te voldoen aan de BENG-2 norm zal de woning indien nodig worden voorzien van PV-panelen met micro-omvormers. De PV-panelen zijn volledig zwart uitgevoerd. De zonnepanelen zullen worden gesitueerd conform tekeningen, aantallen zijn indicatief.

90 Administratieve bepalingen**90.01 Peil en maten van de woning:**

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 gemeente. Het vloerpeil van de woningen wordt in een later stadium bepaald.

90.02 Wettelijke eisen:

Alle Livingstone woningen voldoen aan het Bouwbesluit* woningwet BENG-eisen en aan Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw d.d. januari 2021.

* Het bouwbesluit hanteert voor particuliere opdrachtgevers een soepelere regelgeving om meer ontwerprij-

heid te geven voor het realiseren van hun droomhuis (bouwbesluit artikel 1.12a. uitzonderingen woonfunctie voor particulier eigendom). Dit is bij alle Livingstone ontwerpen het uitgangspunt.

De uitzonderingen betreffen onderstaande artikelen uit de nieuwbouwvoorschriften van hoofdstuk 4.

- Artikel 4.3 is niet van toepassing (de aanwezigheid van een badruimte van 1,6m² en met de afmetingen 2,3m. hoog en 0,8m. breed).
- Artikel 4.4 is niet van toepassing (een vrije doorgang van 0,85m breed en 2,3m hoog).
- Artikel 4.5 is niet van toepassing (de aanwezigheid van een buitenberging bereikbaar van buiten met een oppervlakte van 5m² en met de afmeting van 2,3m hoog en 1,8m breed).

Voor onderstaande artikelen mogen we voldoen aan de regels voor bestaande bouw.

- Artikel 2.3 vloerafscheiding: t.p.v. trapgat/balkon 0,9m. i.p.v. 1,0m.
- Artikel 2.3 vloerafscheiding: t.p.v. raam en opgaande trap 0,6m. i.p.v. 0,85m.
- Artikel 2.3 vloerafscheiding: geen opstapmogelijkheid tussen de 20cm. en 70cm. is komen te vervallen.
- Artikel 2.5 trap: de bovenste trede sluit aan op een vloer van minimaal 70x70cm. i.p.v. 80x80cm
- Artikel 2.5 trap: de bovenzijde leuning zit tussen de 60cm. en 100cm. i.p.v. 80cm. en 100cm.
- Artikel 2.5 trap: minimale vrije hoogte 1,9m. i.p.v. 2,3m.
- Artikel 2.5 trap: minimum breedte aantrede 130mm. i.p.v. 220mm.
- Artikel 2.5 trap: maximum hoogte optrede 220mm. i.p.v. 188mm.
- Artikel 3.11 daglicht: daglichteis voor verblijfsgebieden vervalt i.p.v. de eis; 10% van het oppervlak van het verblijfsgebied.
- Artikel 4.1 verblijfsgebied (VG) en -ruimte (VR): aanwezigheid van 1 VG van 10m² i.p.v. 18m².
- Artikel 4.1 verblijfsgebied (VG) en -ruimte (VR): verhouding tussen GO en VG van 55% komt te vervallen.
- Artikel 4.1 verblijfsgebied (VG) en -ruimte (VR): afmeting VG/VR is vervallen, was 5m² en 1,8m breed.
- Artikel 4.1 verblijfsgebied (VG) en -ruimte (VR): minimaal 1 VR van 7,5m² en 2,4m. breed i.p.v. 11m² en 3m. breed
- Artikel 4.1 verblijfsgebied (VG) en -ruimte (VR): VG en VR hebben een hoogte van minimaal 2,1m. i.p.v. 2,6m.
- Artikel 4.2 toilet: vloeroppervlak is minimaal 0,64m² en 0,6m. breed i.p.v. de afmeting 0,9m. X 1,2m.
- Artikel 4.2 toilet: hoogte van de ruimte is minimaal 2,0m. i.p.v. 2,3m.

Het kan voorkomen dat bewonerswensen er toe leiden dat de Livingstone woning niet meer voldoet aan de BENG-eisen. Aanvullende maatregelen zoals bijvoorbeeld zonwering of extra zonnepanelen kunnen dan benodigd zijn en komen voor rekening van opdrachtgever.

90.03 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 = Verblifruimte
- Keuken = Verblifruimte
- Werkkamer = Verblifruimte
- Bijkeuken = Bergruimte
- Berging = Bergruimte
- Badkamer / douche = Badruimte
- Slaapkamer = Verblifruimte
- CV-ruimte = Bergruimte
- Wasmachineruimte = Bergruimte

- Zolder = Bergruimte
- Balkon / terras = Buitenruimte
- Garage = Stallingruimte voor motor voertuig(en)

90.04 Woningborg garantie:

Alle woningen van Livingstone worden onder Woningborg garantie gebouwd en Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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 Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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

Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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 Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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 2021 bijlage A, versie 01-01-2021.

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 Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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 koop-prijs VON wordt vastgelegd in drie overeenkomsten te weten:

- Koopovereenkomst (grond), grondeigenaar levert de grond aan Koper
- Woningborg Kavelovereenkomst (woning), Koper geeft Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij rechtstreeks opdracht voor de realisatie van de woning
- Realisatieovereenkomst (sloop, bouw- en woonrijp maken)), Koper geeft Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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 Drieman Garantiemakelaars in Alphen aan den Rijn.

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 architect Marco Bakkers uw persoonlijke wensen bespreken en wordt de woning geheel naar uw wens aangepast. In deze afspraak draait het vooral om de grote lijnen van het ontwerp, de buitenkant, dakkapellen, gevelkozijnen en indelingswijzigingen.

Na de eerste afspraak met Marco Bakkers 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 bij Marco gaat u uw droomvilla ervaren en leidt Marco 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 op omgevingsvergunning voor u uitwerken, waarna deze ingediend wordt bij de gemeente.

Hierna gaat u keuzes bij de woonconceptpartners maken voor de keuken, badkamer, tegels, eventueel een haard, waarna uw kopersbegeleider al uw aanvullende keuzes ten aanzien van elektrawerk, binnendeuren, wand, plafond en vloerafwerkingen gedetailleerd met u doorneemt. In de een na laatste afspraak met uw kopersbegeleider maakt u uw definitieve keuzes ten aanzien van uw aanvullende bewonerswensen. In de laatste afspraak met uw kopersbegeleider 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 Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij te voldoen:

- 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) of kzs elementen;
- 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 op een nader te bepalen datum plaats, de notaris zal u informeren op welke datum de leveringsakte en de hypotheekakte passeren.

De projectnotaris is Limes Notarissen in Alphen aan den Rijn.

90.09 De realisatieovereenkomst:

Alle afspraken met betrekking tot de sloop, bouw- en woonrijpwerkzaamheden worden vastgelegd in een realisatie overeenkomst. In de technische omschrijving "De kavel – Livingstone villa's - 1 mei 2023 - Kavel 1, 2 en 3 – 't Voorhof" staan deze werkzaamheden omschreven.

Volgens de realisatieovereenkomst dient u de aanneemsom in onderstaande termijnen aan Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij te voldoen:

- 60% te declareren na aanvang bouwrijpwerkzaamheden;
- 30% 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.

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.

Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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, welke Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij na oplevering spoedig zal verhelpen. Nadat het proces verbaal door u en Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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 welke 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 Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij 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:

Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij houdt zich het recht voor om af te wijken van bouwmethoden en/of bouwmaterialen, welke 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.

90.14 Persoonsgegevens:

Voor Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij is de bescherming van persoonsgegevens zeer belangrijk. Vink + Veenman B.V. bouw- en ontwikkelingsmaatschappij respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u aan ons verschaft, of die wij via de bouwonderneming verkrijgen, altijd vertrouwelijk en in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming wordt behandeld.

Voorbehoud

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

Welkom thuis
bij
- Livingstone -

