

## Technische omschrijving – Henegouwerlaan 58E, Rotterdam



**Locatie:** Henegouwerlaan 58E, Rotterdam

**Realisatie:** Zelfstandig appartement

**Aannemer:** Bouw & Wonen Zuid Holland

**Ontwikkelaar:** Van Schuppen Vastgoed (Rondaal B.V.)

**Datum:** april 2024

# Technische omschrijving transformatieproject Henegouwerlaan 58E

## Algemeen

### *Beschrijving van het project:*

De transformatie van de Henegouwerlaan 58E naar een zelfstandig appartement. Deze technische omschrijving heeft betrekking op de Henegouwerlaan 58E te Rotterdam. Dit gedeelte van de contractstukken is de zogenaamde technische omschrijving. Hierin vindt u de technische informatie over het te realiseren appartement. Deze technische omschrijving maakt, gezamenlijk met de verkooptekeningen, deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

## Het project wordt gerealiseerd door

Rondaal B.V.

Adres: Sportlaan 90, 4286 ET, Almkerk

Mail: [schuppen@hotmail.com](mailto:schuppen@hotmail.com) en [info@bwzuid.nl](mailto:info@bwzuid.nl)

KvK: 18065481

## **Hierbij ontvangt u de technische omschrijving van het te realiseren appartement aan de Henegouwerlaan 58E te Rotterdam.**

## Sloopwerkzaamheden en afvoer

- Plafond verwijderen en afvoeren
- Overige aanwezige materialen weghalen en afvoeren
- Vloeren verwijderen en afvoeren
- Muren verwijderen en afvoeren
- Alle oude leidingen verwijderen en afvoeren
- Verwijdering en afvoeren van bestaande dakbedekking, dakconstructies en andere obstakels op het dak

## Nieuwe indeling

- 4<sup>e</sup> etage: entree, berging, toilet, badkamer, woonkamer met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2

## Entree

Plaatsen van een taatsdeur naar woonkamer in kleur zwart.

## Isolatie: Energielabel A

- Voor- en achtergevel isoleren met Knauf insulation with ecose 140 mm rd waarde 4.35
- Plafond isoleren met isoleren met Knauf naturoll 032/120 mm rd waarde 3.75
- Zijwanden isoleren met Knauf naturoll 032/90 mm rd waarde 2.80
- Constructie voor isolatie/ miofolie damp doorlatend
- Alle leidingen qua cv/warm en koud water zijn geïsoleerd

## Brandwerendheid

- Plaatsen nieuw kozijn en brandwerend voordeur bij entree woning (met certificaat) plafond dubbel gips 12,5 mm
- Plafond met brandwerend mortel naden dicht strijken (met certificaat)
- Plafond met brandwerend kit afkitten (met certificaat)
- abb brandwerende centraaldozen (rood)
- Plafond in de hal en meterkast brandwerend maken
- Brandmanchetten plaatsen waar nodig (alle doorvoeren naar andere woningen)
- Afzuig met vlinder klep waar nodig
- Scheidingswanden tussen de appartementen brandwerend

## Technische omschrijving transformatieproject Henegouwerlaan 58E

### **Elektrische installatie**

De woningen worden voorzien van een elektrische installatie volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren (plafonds), behoudens in de onbenoemde ruimten zoals de meterkast. De inbouw wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden volgens de technische verkooptekening geplaatst en uitgevoerd in kunststof in de kleur wit. De wandcontactdozen worden in de gehele woning op circa 300mm+ vloerpeil aangebracht met uitzondering van de keuken en de badkamer. De schakelaars ten behoeve van de verlichting worden op circa 1.050mm+ vloerpeil aangebracht. De aan te brengen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen worden verdeeld in groepen en aangesloten op de meter in de meterkast van de woning.

- Totale installatie vernieuwen
- Abb groepenkast 1 fase, 12 groepen, 2 aardlekschakelaars Internetaansluiting
- Elke ruimte wandcontactdozen/schakelaars
- In overleg waar extra aansluitingen tegen meerwerk

### **CV-installatie en leidingwerk**

Appartement wordt voorzien van een individuele (energiezuinige) gasgestookte HR-combiketel.

- Alle cv-leidingen aanleggen
- Woonkamer 2/3 radiatoren
- Slaapkamer 2 radiatoren (per slaapkamer 1 radiator)
- Badkamer 1 radiator
- Vlak wit met midden aansluiting inclusief thermostaatkranen
- Remeha Tzerra Ace HR-Combiketel 28C CW4 met thermostaat en afvoer

Vloerverwarming mogelijk tegen meerprijs.

### **Stucwerk/afwerking muren sauswerk en schilderwerk**

- Voorstrijken van alle wanden en plafonds
- Alle naden voorzien van gaasband
- Alle hoeken plaatsen stuchoeken
- Stucwerk met MP 75
- Afwerking met Brander Plast
- Sausen kleur wit (of andere kleur tegen meerprijs)
- Schilderen van kozijnen en deuren wit (of andere kleur tegen meerprijs)

### **Badkamer**

Dit is een stelpost ter waarde van **€5000**. De indeling van de badkamer is zoals op de bijgevoegde plattegronden, deze staat vast. Koper kan zelf nog het volgende naar keuze kiezen:

- Type tegel
- Type wastafel met spiegel
- Type douchegarnituur en douchewand
- Type Ligbad

De stelpost is inclusief:

- Badkamer aanleg drain voor inloop douche
- Beton storten op lewisplaat 5 cm/graniet dorpel

## Technische omschrijving transformatieproject Henegouwerlaan 58E

- Aanbrengen alle randen en hoeken kimband PCI en Coba ASP 920 (waterdicht)
- Tegelen en voegen badkamer 44/60 betonlook of wit incl. tegel begin en eindprofiel
- Plaatsen (regen)douche met hangdouche
- Plaatsen douchewand en douchegarnituur
- Plaatsen wasbak met spiegel en kraan
- Plaatsen en leveren ligbad

\*Stelpost moet besteed worden bij Starkeuken in Schiedam. Indien post niet wordt gebruikt bij genoemd filiaal, dan wordt €3000 van aanneemsom afgehaald.

### **Toilet**

- Plaatsen geberit Up100 toiletset met saniclear jama randloos toilet en soft close zitting
- Beton storten op lewisplaat 5 cm/graniet dorpel
- Tegelen en voegen toilet met 44/60 betonlook
- Plaatsen zwarte fontein met kraan en afvoer

### **Vloer en afwerking vloer**

Dit is een stelpost ter waarde van **€3000**. Koper kan zelf nog het volgende naar keuze kiezen:

- Type vloer (laminaat, pvc of visgraat)
- Type plinten

De stelpost is inclusief:

- Ondervloer

\*Stelpost moet besteed worden bij Ambient vloeren. Indien post niet wordt gebruikt bij genoemd filiaal, dan wordt €2000 van aanneemsom afgehaald.

### **Keuken**

Dit is een stelpost ter waarde van **€12.000**. De plek van de keuken is zoals op de bijgevoegde plattegronden, deze staat vast. Koper kan zelf nog het volgende naar keuze kiezen:

- Type kasten
- Apparatuur
- Keukenblad
- Indeling kasten

De stelpost in inclusief:

- Aanleg leidingwerk en elektra juiste aansluit positie
- Montage keuken
- Kitwerk

\*Stelpost moet besteed worden bij Starkeuken in Schiedam. Indien post niet wordt gebruikt bij genoemd filiaal, dan wordt €8.000 van aanneemsom afgehaald.

### **Berging**

Creëren van een berging met aansluiting wasmachine.

### **Ventilatie**

Er wordt een mechanische afzuiging toegepast met natuurlijke toevoer. Het mechanische ventilatiesysteem wordt aangestuurd middels een hoofdbediening in de woonkamer of een bediening in de badkamer. De mechanische ventilatie-unit is opgesteld in de c.v.-kast. In de keuken komen twee kunststof afzuigventielen, zodat eventueel een motorloze afzuigkap aangesloten kan worden. De toiletruimte en de badkamers worden tevens voorzien van een kunststof afzuigventiel. De afzuigpunten kunnen niet worden verplaatst.

- Mechanische itho ventilatie-unit cve-s eco met vochtsensor voor badkamer, toilet keuken en woonkamer
- Itho Daalderop RFT CO2-sensor 230V in hoofdslaapkamer
- Alle aansluitingen met spirobuis 125

### **Kozijnen, ramen deuren**

- Plaatsen van alle binnendeuren
- Plaatsen nieuwe kozijnen in de gehele woning. Duits profiel en Nederlandse productie. Wit kunststof en HR ++ glas.

### ***Uitbouw achterzijde woning***

De aanbouw aan de achterzijde van Henegouwerlaan 58 zal worden geplaatst volgens de volgende technische specificaties:

- Afmetingen: De aanbouw zal een diepte hebben van 2 meter en zal over de gehele breedte van de woning worden gebouwd.
- Hoogte: De aanbouw zal 5 woonlagen hoog zijn. Vanaf de begane grond tot de vierde etage.
- Fundering: Er zal een geschikte fundering worden aangelegd om de stabiliteit en draagkracht van de aanbouw te waarborgen.
- Constructie: De constructie van de aanbouw zal worden uitgevoerd volgens de door de gemeente goedgekeurde constructieberekeningen en -tekeningen.
- Bouwmethoden: De bouwwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd volgens de geldende bouwvoorschriften en -normen. Dit omvat onder andere het gebruik van geschikte technieken voor het plaatsen van de fundering, opbouw en de constructie. Daarnaast zullen aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd zoals isolatie, elektra, kozijnen en interne afwerking.

### **Dakopbouw 4<sup>e</sup> etage**

De 4<sup>e</sup> etage zal gerealiseerd worden doormiddel van een dakopbouw met de volgende technische specificaties:

- Afmetingen: De dakopbouw zal worden gebouwd volgens de afmetingen zoals gespecificeerd in de bouwtekeningen. Deze afmetingen zullen zorgvuldig worden gecontroleerd tijdens de constructie om ervoor te zorgen dat de dakopbouw aansluit op de bestaande bouw.
- Bouwnormen: De dakopbouw zal worden gebouwd in overeenstemming met de geldende bouwnormen en voorschriften. Dit omvat onder andere de juiste isolatie, ventilatie, en brandveiligheidsvoorzieningen om te voldoen aan de wettelijke eisen voor gebouwen.
- Constructie: De constructie van de dakopbouw zal worden uitgevoerd volgens de gedetailleerde berekeningen en tekeningen die zijn goedgekeurd door de gemeente. Dit omvat de keuze van materialen, de dimensionering van dragende elementen zoals balken en kolommen, en alle andere structurele aspecten die nodig zijn voor de stabiliteit en veiligheid

## Technische omschrijving transformatieproject Henegouwerlaan 58E

van de dakopbouw. Bouwen van de wanden, vloeren en dakconstructie van de dakopbouw volgens de bouwtekeningen en specificaties.

- Bouwmethoden: Tijdens de bouw zullen geschikte bouwmethoden worden toegepast om ervoor te zorgen dat de dakopbouw stevig en nauwkeurig wordt geplaatst. Dit bevat het gebruik van kraanwerk, hijsmiddelen, en andere apparatuur om de materialen op de juiste plek te krijgen en te bevestigen.
- Dak: Aanbrengen van de dakbedekking en dakconstructie volgens bouwtekeningen en specificaties.

### **Diverse werkzaamheden:**

- Plaatsen intercom met elektrische opener en videoscherm
- Afwerking hal naar beneden
- Trappen bekleden in algemene trapopgang

### **Maatvoering**

De maatvoering op de tekeningen betere 'circa' maten. Ondanks dat er gestreefd wordt naar een gedetailleerde maatvoering, zijn de op de tekeningen aangegeven maatvoeringen niet geschikt voor opdrachten aan derden door de verkrijger. Verder kunnen er in de bouw kleine maatafwijkingen ontstaan of kan het voor de uitvoering noodzakelijk zijn om wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen geven geen recht op verrekening.

### **Oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Tijdens het oplevermoment beoordeelt u samen met de aannemer (en eventueel begeleid door uw eigen bouwadviseur) de woning op eventuele gebreken of onvolkomenheden, deze worden schriftelijk vastgelegd. De nog uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. Direct na oplevering ontvangt u de sleutels van de woning. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden "schoon" opgeleverd.

### **Wijzigingen tijdens de bouw**

Uiteraard willen wij u als koper in de gelegenheid stellen uw woning aan uw persoonlijke wensen aan te passen, daarom zijn in overleg met de aannemer wijzigingen mogelijk. Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan wet- en regelgeving en Bouwbesluit.

De volgende posten kunt u zelf uitkiezen:

- Keuken
- Badkamer
- Vloer
- Kleur muren

Andere posten kunnen enkel in goed overleg gewijzigd worden.

### **Aansluitingen op de nutsvoorzieningen**

#### *Aansluitkosten:*

De aansluitkosten van gas, water en elektra zijn in de koop-/aanneemsom begrepen, evenals de aansluitkosten voor internet en tv in uw meterkast (Ziggo).

## Technische omschrijving transformatieproject Henegouwerlaan 58E

De kosten voor ingebruikstelling van de installatie, zoals bijvoorbeeld verbruik van de c.v.-installatie, zijn tot de oplevering voor rekening van de aannemer. Bij de oplevering zullen de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering worden genoteerd.

Met het oog op de aanvraag voor de levering van gas, water en elektra zullen wij u tijdig informeren. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers dient u zelf te verzorgen. Door de vrij energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen gas- en elektraleverancier te kiezen. Om er zeker van te zijn dat u vanaf de oplevering van uw woning beschikt over de levering van gas en elektra dient u tijdig een energiecontract met een leverancier af te sluiten. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld, hiervoor geldt geen vrije markt.

### **Meer- en minderwerk**

Meerwerk respectievelijk minderwerk is tegen verrekening mogelijk mits het technisch en volgens de voorschriften haalbaar is. De voortgang van de bouw mag er niet door worden verstoord. De koper zal in persoonlijk gesprek zijn of haar wensen kenbaar kunnen maken. De stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekening datum van de koop- en aannemingsovereenkomst is hierbij bepalend. Werkzaamheden uit te voeren door derden of door de koper zelf, zullen na oplevering van de woning plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de koper zelf te verzorgen.

### **Voorbehoud**

Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties in de plattegronden getekend of zichtbaar op de 3D impressies, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in deze technische omschrijving.

Bij tegenstrijdigheden tussen de impressies en de inhoud van deze technische omschrijving of tekeningen prevaleert de inhoud van de technische omschrijving altijd boven alle andere verkoopstukken.

### **Verzekering**

De aannemer verzekert tijdens de bouw de woningen tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient u de woning zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade.

### **Van toepassing zijnde voorschriften:**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop-/aannemingsovereenkomst behoren;
- Het bouwbesluit;
- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- Gemeentelijke voorschriften/ verordeningen.

*Rotterdam april 2024*

*Rondaal B.V.*

# Technische omschrijving transformatieproject Henegouwerlaan 58E