

BOUWONTWIKKELING & REALISATIE

Bezoekadres Postadres T: 0548-519399
Enterstraat 14 Postbus 70 F: 0548-519391
7461 CH Rijssen 7460 AB Rijssen E: info@averesch.nl



Technische omschrijving



Kantoorpand Hoofdweg 50-56 Rotterdam

Transformatie naar appartementen

Versie E-05 / 12-09-2024

Inhoudsopgave

DE TERREIN INRICHTING	3
Peil.....	3
Grondwerk.....	3
(Buiten) riolering.....	3
Bestrating.....	3
Fietsenstalling.....	3
HET APPARTEMENTEN COMPLEX.....	3
Sloopwerk.....	3
Funderingen.....	3
Betonwerk.....	4
Gevels.....	4
Systeemvloeren.....	4
Metalen constructies.....	4
Kanalen / ventilatievoorzieningen.....	5
Kozijnen, ramen en deuren.....	5
Hang- en sluitwerk.....	6
Trappen, hekwerken en balustrade.....	6
Dakbedekkingen.....	6
Beglazing.....	7
Natuur- en kunststeen.....	7
Stukadoorswerk.....	7
Tegelwerk.....	7
Dekvloeren.....	7
Plafond en wandsystemen.....	8
Schilderwerk.....	8
DE TECHNISCHE INSTALLATIE.....	9
Dakgoten en hemelwaterafvoeren.....	9
Binnenriolering.....	9
Waterinstallatie.....	9
Gasinstallatie.....	10
Verwarmingsinstallatie.....	10
Ventilatievoorzieningen.....	11
Elektrische installatie.....	11
Belinstallatie en toegangscontrole.....	12
Noodverlichtingen.....	12
Liftinstallatie.....	12
De keuken.....	12
Sanitair.....	12

DE TERREIN INRICHTING

Peil

De bovenkant van de (dek)vloer van de appartementen op de begane grond, wordt als peil aangehouden.

Grondwerk

Voor de aansluiting van de diverse nutsleidingen en kabels worden geen grondwerken verricht.

(Buiten) riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de rioleringen zijn in de koop- of aanneemsom begrepen.

Bestrating

De buitenruimte van de entree op de begane grond is reeds voorzien van bestrating. De inrichting van de parkeerplaatsen en terrassen bij de appartementen op de begane grond worden overeenkomstig de situatietekening uitgevoerd.

Fietsenstalling

Een overdekte en afsluitbare fietsenstalling zal aangebracht worden overeenkomstig de situatietekening uitgevoerd.

HET APPARTEMENTEN COMPLEX

Sloopwerk

Sloopwerk kantoorinrichting

Voorafgaand aan de transformatiewerkzaamheden zal het complete interieur van het bestaande kantoorpand worden gesloopt en afgevoerd. Alle niet-constructieve binnenwanden, binnenkozijnen, glaspuien, tapijt, vloerafwerkingen, systeemplafonds, kantoorbalies en meubilair worden verwijderd en afgevoerd. Ook de bestaande installaties, radiatoren, verlichtingen, leidingwerken en de installatiekasten op het dak worden verwijderd/afgevoerd.

Funderingen

Appartementen en algemene ruimten

Voor de appartementen en de bergingen is er een fundering op palen reeds aanwezig. Het aantal, de soort, de afmetingen en de lengte zijn gecontroleerd door de constructeur en goedgekeurd door de dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Betonwerk

Appartementen

De hierna genoemde onderdelen zijn uitgevoerd in (gewapend) beton.
De funderingsconstructie van de appartementen en de bergingen.
De dragende wanden of stabiliteitswanden (niet zijnde kalkzandsteenelementen).

Algemene ruimten

De hierna genoemde onderdelen zijn uitgevoerd in (gewapend) beton.
De funderingsconstructie en lift put van de algemene ruimten.
De dragende kolommen, wanden, liggers of stabiliteitswanden (niet zijnde kalkzandsteenelementen),
trappen en (tussen) bordessen.

Gevels

Appartementen

De bestaande gevels en metalen kozijnen worden gehandhaafd en zijn uitgevoerd in baksteen, de huidige gele kleur zal worden gewijzigd in een nader te bepalen witte RAL kleur. De isolatie in de buitenmuur is van minerale wol. De appartementen worden opgeleverd met een energielabel (klasse A+).

Binnenwanden

De scheidingswanden in de appartementen, de woningscheidende- en de gangwanden worden uitgevoerd middels metalstudwanden, één en ander volgens de geldende normen. De scheidingswanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd en verder niet afgewerkt.

Systeemvloeren

Appartementen en algemene ruimten

De vloeren op de begane grond zijn uitgevoerd in geïsoleerde kanaalplaatvloeren. De verdiepings- en dakvloeren van de appartementen zijn ook uitgevoerd in prefab kanaalplaatvloeren. In de vloeren zijn waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie etc. opgenomen. Alle vloeren zijn afgewerkt middels een cementdekvloer.

Algemene ruimten

De verdiepingsvloeren en dakvloer van het trappen- en lifthuis zijn uitgevoerd in beton, kanaalplaten.

Metalen constructies

Appartementen en algemene ruimten

Metalen liggers, kolommen, spanten, lateien en overige draagconstructies zijn toegepast volgens de eisen van de constructeur - thermisch verzinkt (indien opgenomen in constructiedelen) in kleur gemoffeld, of (brandwerend) afgetimmerd.

Kanalen / ventilatievoorzieningen

Appartementen en algemene ruimten

Leidingkokers bij ventilatieleidingen en standleidingen van de riolering worden waar nodig aangebracht.

In de daken zijn diverse afvoeren voor onder andere de mechanische ventilatie, en de ontluchting van de riolering aangebracht.

Kozijnen, ramen en deuren

Appartementen

De bestaande gevelkozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in aluminium, inclusief tochtstrippen, condens profielen, waterkerende folies, en geïsoleerde panelen et cetera. Vanwege de vereiste geluidsisolatie worden voor de bestaande gevelkozijnen (draaiende delen), daar waar op tekening aangegeven extra glazen panelen aangebracht.

De entreedeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hout. De terrasdeuren in de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van glasopeningen zoals op tekening aangegeven.

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn stalen montagekozijnen met een dicht bovenpaneel en worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdek-deuren.

Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht, met uitzondering van de onder kunststeen genoemde dorpels.

Algemene ruimten

De hoofdentredeuren (in de gevel) zijn uitgevoerd in aluminium, met een glasopening (afhankelijk van de situatie). De overige binnendeurkozijnen in de algemene ruimten zijn houten deurkozijnen zonder bovenlichten. De binnendeuren zijn stompe deuren en worden voorzien van een HPL afwerking. Daar waar brandscheidingen aanwezig zijn, worden brandwerende binnendeuren (conform geldende eisen) toegepast. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Appartementen

Hieronder valt het leveren en aanbrengen van het benodigde hang- en sluitwerk in de appartementen

De entree-, terras- en externe bergingsdeuren worden voorzien van inbraakwerende cilindersloten met per appartement gelijksluitende cilinders.

Badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten.

De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De deurkrukken, vrij- en bezetsloten en deurschilden van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Het hang- en sluitwerk van de bereikbare gevelkozijnen voldoen aan de eisen

Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Algemene ruimten

Hieronder valt het leveren en aanbrengen van het benodigde hang- en sluitwerk in de algemene ruimten.

De hoofdentreedeur wordt voorzien van cilinderslot met elektrische sluitplaat en deurdranger.

De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De meterkasten en de technische ruimten worden uitgevoerd middels cilinderkastsloten.

De deurkrukken, deurschilden van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Nabij de hoofdentrees zijn postkasten voorzien met bellentableau en videofooninstallatie (spreek-luisterverbinding) waarop alle appartementen zijn aangesloten.

Trappen, hekwerken en balustrade

Algemene ruimten

De betonnen trappen en bordessen (hoofdtrappen) worden voorzien van vloerbedekking volgens monster.

De hekwerken en leuningen ter plaatse van de trappenhuizen zijn metalen hekwerken, in kleur geschilderd. De trappen van het noodtrappenhuis en de trap naar het gemeenschappelijke dakterras zijn uitgevoerd in verzinkt staal.

Op de 3^e verdieping wordt (conform tekening) een extra trapopgang naar het dakterras gerealiseerd. Middels een rechte steektrap, hekwerken en leuningwerk wordt een afsluitbare toegang gemaakt naar het gemeenschappelijk te gebruiken dakterras.

Dakbedekkingen

Appartementen

Het bestaande platte dak is geïsoleerd en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking, inclusief bijbehorende opstanden en daktrimmen. Conform het op te leveren energielabel (klasse A+) wordt het platte dak extra geïsoleerd en voorzien van een nieuwe dakbedekking en randafwerkingen. Het aanwezige grindpakket en tegels worden vooraf aan de dakrenovatie verwijderd. De bestaande aanlijn- en veiligheidsvoorzieningen op het dak blijven gehandhaafd en worden hergebruikt.

Conform tekening wordt een deel van het dak ingericht als gemeenschappelijk terras welke voorzien wordt van terrastegels en een niet-afsluitbare houten overkapping.

Beglazing

Appartementen

De beglazing van de bestaande gevelkozijnen is uitgevoerd in een HR-isolerende beglazing (hoog-rendement). De toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 is nadrukkelijk uitgesloten.

Algemene ruimten

De beglazing van de bestaande gevelkozijnen is uitgevoerd in een HR-isolerende beglazing (hoog-rendement). De beglazing van de binnen kozijnen en deuren wordt gelaagd en waar nodig brandwerend uitgevoerd.

Natuur- en kunststeen

Appartementen

Bij de deuren van de toiletruimte en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast. De vensterbanken zijn van kunststeen. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. Het overstek van de vensterbanken zal echter niet meer dan 5 cm. bedragen.

Stukadoorswerk

Appartementen

De wanden in de appartementen en de lounge-ruimte worden behangklaar opgeleverd. Er worden in de appartementen en de lounge-ruimte (m.u.v. de badkamer) geen plafonds aangebracht. Het beton blijft in het zicht, zodat een "industriële-look" ontstaat, eventuele beschadigingen worden niet gerepareerd. Het betonplafond wordt niet afgewerkt. De wandgedeeltes in het toilet en de badkamer die niet betegeld zijn, worden behangklaar afgewerkt.

Algemene ruimten

De wanden van de hoofdentree, lifthallen, trappenhuis en algemene gangen worden met sauswerk afgewerkt. De algemene gangen worden voorzien van een standaard systeemplafond.

Tegelwerk

Appartementen

De badkamer wordt betegeld tot circa 2100mm en de toiletruimte tot ca. 1200mm hoog. De afmetingen en kleur van de vloer- en wandtegels geschiedt volgens opgave showroom / brochure. Voor de voegmortel van de wand- en vloertegels wordt een standaardkleur aangehouden. De uitwendige hoeken in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

Dekvloeren

Appartementen

De vloeren van de appartementen en de lounge-ruimte zijn afgewerkt met een zand-cement dekvloer. De afgewerkte vloeren op de verdiepingen worden, behoudens het toilet en badkamer, zwevend uitgevoerd. Daar waar sprake is van vloerverwarming wordt randisolatie voorzien.

Plafond en wandsystemen

Appartementen

In de badkamer en toiletruimten van de appartementen wordt een gipsplaat plafond aangebracht, welke met spuitwerk wordt afgewerkt.

Algemene ruimten

De plafonds in de lifthallen en de gangzones worden uitgevoerd in een systeemplafond. De plafonds van de hoofdentree en het hoofdtrappenhuis worden daar waar de galmberekeningen dit vragen voorzien van akoestisch spuitwerk.

Schilderwerk

Appartementen

Buiten: de gevelkozijnen en deuren zijn in gemoffeld aluminium kozijnen uitgevoerd;
De aftimmeringen rondom de gevelkozijnen (gegrond);
De binnendeuren en bijbehorende deurkozijnen (fabrieksmatig afgelakt);
In het zicht blijvende koperen leidingen in badkamer en toiletruimte (dekkend);
Diversen: verzinkte onderdelen worden niet geschilderd;

Algemene ruimten

Buiten: gevelkozijnen en deuren zijn als aluminium kozijnen uitgevoerd. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een poedercoating.
Binnen: de aftimmeringen rondom de gevel- en binnen kozijnen, plinten lifthallen verdiepingen (dekkend).
De binnendeuren worden van HPL laminaat en bijbehorende deurkozijnen worden afgelakt
Voor kleurstelling zie het kleurenschema.

DE TECHNISCHE INSTALLATIE

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Appartementen en algemene ruimten

Het regenwater zal middels het bestaande leidingsysteem in het pand worden afgevoerd. Bij de dakrenovatie worden de afvoeren en nood-overstorts opnieuw in het dakvlak aangebracht.

Binnenriolering

Appartementen

De binnen riolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststofbuis met de volgende aansluitpunten:

Voor de afvoer van een wasautomaat die in de berging wordt geplaatst.

Voor de afvoer (overstort) van de WTW-unit.

Voor de afvoer van de spoelbak in de keuken in combinatie met de afvoer van de vaatwasmachine.

Voor de afvoeren in de badkamer.

Voor de afvoeren in de toiletruimte.

Algemene ruimten

Leidingen worden in het zicht aangebracht.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststofbuis met de volgende aansluitpunten:

Voor de afvoer van de uitstortgootsteen in de technische ruimte.

Waterinstallatie

Appartementen

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen.

Vanaf de meterkast wordt een koudwater leiding aangelegd met aftakkingen naar:

- De closetpot en het fonteintje in het toilet.
- De douchemengkranen in de badkamer.
- De wastafelmengkranen in de badkamer.
- De closetpot in de badkamer.
- De mengkraan op het aanrecht in de keuken.
- De wasautomaat in de aparte berging.

Vanaf het verwarmingsapparaat wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- De douchemengkraan in de badkamer.
- De wastafelmengkranen in de badkamer.
- De mengkraan op het aanrecht in de keuken.

In de technische ruimte komen leidingen in het zicht.

Algemene ruimten

Leidingen worden in het zicht aangebracht.

Vanaf de nuts-invoerleiding wordt een koud waterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- De uitstortgootsteen in de technische ruimte.
- De drukverhogingsinstallatie in de technische ruimte. Hiervandaan worden leidingen aangebracht naar de individuele meterkasten.

Gasinstallatie

De appartementen worden niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie

Appartementen

De installatie is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen:

Buitentemperatuur -10 graden Celsius.

Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer, geplaatst op circa 1500mm. boven de vloer.

Het appartement wordt voorzien lucht/water warmtepomp met vloerverwarming als hoofdverwarming. De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

- Woonkamer/keuken 20 graden Celsius
- Hal 18 graden Celsius
- Slaapkamers 20 graden Celsius
- Badkamer 22 graden Celsius
- Technische ruimte niet verwarmd

In de technische ruimte komen leidingen in het zicht.

Het appartement wordt voorzien van een 80 liter elektrische boiler, die geplaatst wordt in de technische ruimte en wordt gebruikt om het tapwater te verwarmen. De verwarmingsunit zal voldoen aan de eisen voor het verkrijgen van een A+ energielabel.

Algemene ruimten

De algemene ruimten zijn onverwarmd.

Ventilatievoorzieningen

Appartementen

Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem gebaseerd op natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De natuurlijke toevoer vindt plaats via in de beglazing van de gevelkozijnen geplaatste zelfregelende ventilatieroosters. De ventilatie-unit wordt aangebracht in de technische ruimte. De unit wordt aangesloten op een stelsel van afvoerkanalen naar de desbetreffende ruimtes.

In de volgende ruimtes wordt lucht mechanisch afgevoerd

- de keuken;
- de toiletruimte
- de badkamer
- de technische ruimte (indien nodig)

In de volgende ruimtes wordt de ventilatielucht natuurlijk toegevoerd.

- de woonkamer;
- de slaapkamers

Ten behoeve van de ventilatie binnen het appartement dient er onder alle binnendeuren een vrije ruimte van minimaal 20 mm tot aan de vloerbedekking gehandhaafd te worden.

De mechanische afzuigventielen in het appartement zijn niet geschikt om een afzuigkap aan te sluiten. In de keuken dient een recirculatiekap toegepast te worden.

Algemene ruimten

Het trappenhuis wordt voorzien van natuurlijke ventilatie d.m.v. roosters in de deuren en een dak doorvoer.

Elektrische installatie

Appartementen

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom inbegrepen. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, externe bergingen waar opbouw materiaal wordt aangebracht. Het schakelmateriaal wordt horizontaal uitgevoerd in de kleur wit. De aansluitingen voor de wandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2100mm +vloer.

De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1050mm +vloer met uitzondering van schakelaars die zich nabij het inbouw reservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op 1350mm +vloer. De wandcontactdozen, en loze leidingen komen circa 300mm +vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. De videofoon, thermostaat, bediening ventilatie, worden aangebracht op een hoogte van circa 1500mm +vloer. Ter plaatse van de keukeninrichting worden de wandcontactdozen aangebracht conform de 0-tekening. De benodigde rookmelders worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit. Nabij de entreeduren zijn plafondarmaturen voorzien.

De elektrische installaties worden uitgevoerd conform bijgaande verkooptekeningen.

Algemene ruimten

Leidingen worden in het zicht aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de technische ruimten. Om (onnodig) energieverbruik te voorkomen, wordt de verlichting in diverse ruimten geschakeld door middel van schemerschakelingen.

De belinstallatie (spreek- / luister) wordt aangebracht op een hoogte van circa 1500mm +vloer. De algemene installatie wordt aangesloten op de centrale exploitatiekast, te weten: lift, verlichting, entree, lifthallen en trappenhuizen; wandcontactdozen algemene ruimten; decentrale noodverlichting; belinstallatie; drukverhogingsinstallatie; en algemene verlichting buitengevel.

Belinstallatie en toegangscontrole

Algemene ruimten

Bij de hoofdentree wordt een bellentableau geplaatst, welke is voorzien van een spreek-luisterverbinding als toegang tot de appartementen.

Noodverlichtingen

Algemene ruimten

De algemene ruimten worden voorzien van de benodigde noodverlichting

Liftinstallatie

Algemene ruimten

Complete liftinstallatie met schuifdeur met vier stopplaatsen voor de appartementen. De bestaande liftinstallatie blijft gehandhaafd, en zal een revisie-/onderhoudsbeurt ondergaan.

De keuken

Appartementen

De keukens in de appartementen en een pantryblok in de lounge-ruimte worden na oplevering geplaatst door een keukenleverancier als contractpartner. Een projectkeuken is opgenomen in de coopsom.

Sanitair

Appartementen

De toiletruimte en de badkamer worden standaard opgeleverd met het volgende sanitair;

Toilet

toiletcombinatie	wandcloset
	closetzitting met deksel
	bedieningsplaat
fonteincombinatie	fontein
	verchromde toiletkraan
	verchromde sifon met muurbuis en rozet

Badkamer

wastafelmeubel	keramische wastafel met daaronder een meubel t 2 lades
	wastafelmengkraan
	verchromde sifon met muurbuis en rozet
	spiegel
douchecombinatie	verchromde douchethermostaat
	verchromde glijstangcombinatie
	Easydrain geborsteld RVS 70 cm
radiator	elektrische radiator kleur wit

Voor een weergave van de sanitaire toestellen zie de sanitair brochure.