

Technische Omschrijving LINC Offices

linc / offices

Project: LINC offices
Locatie: Jan Tinbergenstraat, Hengelo
Gebouw: Brick
Datum: 24-07-2023

Ontwikkeling

LINC Offices BV
Hazenweg 2
7556 BM Hengelo
085 0605333
info@linc-offices.nl

Realisatie

Bouwbedrijf van der Aa
Hunenborgseweg 6
7634 PK Tilligte
0541 221228

Installatie

Vennegoor Installatie
Gunnerstraat 19
7595 KD Weerselo
0541 661889

Ontwerp

PR8 Architecten
Twentepoort oost 34
7609 RG Almelo
0546 540840

Inhoud

1.0	ALGEMEEN.....	4
1.1	MAATVOERING	4
1.2	BESTRATING	4
1.3	BUITENRIOLERING EN DRAINAGE.....	4
1.4	BEPLANTING	4
1.5	TERREININTING.....	5
1.6	FUNDERING EN DRAAGCONSTRUCTIE.....	5
1.7	GEVELS EN DAKEN.....	5
1.8	TRAPPEN EN BALUSTRADEN.....	5
1.9	BINNENWANDEN EN BINNENKOZIJNEN/DEUREN	5
1.10	BINNENAFWERKING	6
1.11	LOODGIETERSWERK EN SANITAIR	6
1.12	VERWARMING/VENTILATIE/KOELING	7
1.13	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	7
1.14	COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES	8
1.15	INBRAAKBEVEILIGING	9
1.16	OVERIGE INSTALLATIE.....	9
1.17	RECLAME.....	9

1.1 ALGEMEEN

LINC Offices

LINC Offices is een kantoorconcept met duurzame zelfstandige kantoren voor ondernemers die hun eigen identiteit willen versterken. De mogelijkheid van koop maakt dat ondernemers kunnen investeren in hun toekomst.

1.2 MAATVOERING

De basismaatvoering horizontaal is als volgt:

- Kantoorzone is flexibel in te delen m.u.v. trappenhuis, toiletten, pantry's en schachten.

De basismaatvoering kantoor verticaal is als volgt:

- Verdiepingshoogte begane grond en verdiepingen 3200mm (bovenkant vloer – bovenkant vloer)
- Netto hoogte sanitaire ruimten en hal is ca. 2400 mm.

1.3 BESTRATING

De bestrating rondom de kantoren bestaat uit een betonklinker grijs, dik 70 mm. De inritbestrating wordt vloeiend aangesloten op de bestaande bestrating van de gemeente. De bestrating van de parkeervlakken en de entree stoep naar de entree bestaat uit een betonklinker antraciet, dik 70 mm. Bestaande bestrating blijft gehandhaafd.

1.4 BUITENRIOLERING

De buitenriolering (inclusief putten) wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel door aannemer.

1.5 BEPLANTING

Op het terrein wordt geen groen aangeplant.

1.6 TERREININRICHTING

Het terrein wordt voorzien van verlichting (aan gebouw).

1.7 FUNDERING EN DRAAGCONSTRUCTIE

Uitgangspunten nuttige vloerbelastingen:

- Begane grond en verdiepingen 2,5 kN/m²

De fundering van het kantoor bestaat uit in het werk gestorte gewapende betonnen fundatie stroken of balken raster op fundatiepalen. Eea conform berekening constructeur.

Dragende bouwmuren en gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De begane grondvloer is uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaat betonvloer $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$, de verdiepingsvloeren en de dakvloer zijn uitgevoerd als een kanaalplaat betonvloer.

1.8 GEVELS EN DAKEN

De gevels worden uitgevoerd als zogenoemde spouwmuren. Spouwisolatie wordt aangebracht op de kalkzandsteenwanden en hiervoor wordt metselwerk aangebracht. Type gevelsteen en verwerking conform opgave bemonstering architect. Totaal R_c waarde van de buitengevels bedraagt $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout welke voorzien zijn van hoogwaardige isolerende en beglazing conform bouwbesluittoets / BENG berekening. Kozijnopeningen worden voorzien SKG*** hang- en sluitwerk.

De gevels van de tussenbouw worden uitgevoerd als een massieve kantoor scheidende wand uitgevoerd in kalkzandsteen.

Het gebouw wordt niet voorzien van buitenzonwering.

De daken van het kantoor wordt afgewerkt met een drukvaste isolatie ($R_c = 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$) voorzien van een kunststof dakbedekkings systeem. Rondom worden de dakranden afgewerkt met plastisol dakkappen conform kleur- materiaal staat architect. Het dakbedekkingssysteem is geschikt voor toepassing van zonnepanelen PV-systeem.

1.9 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trappen in het trappenhuis in de kantoren worden uitgevoerd als dichte hardhouten trappen. Trap breedte is ca. 900 mm. De trappen worden voorzien van een rechte muurleuning.

1.10 BINNENWANDEN EN BINNENKOZIJNEN/DEUREN

De binnenwanden in de kernen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, type gasbeton 100mm. De binnen spouwmuren voor het kantoordeel worden uitgevoerd in kalkzandsteen of in HSB elementen.

De binnen kozijnen van puien en deuren t.p.v. entreehallen, vluchttrappenhuisen, sanitaire ruimten, lifthallen, meterkasten worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen. De binnendeuren worden als stompe deuren uitgevoerd als in een volspaan uitvoering. De houten binnenkozijnen- en deuren worden in het werk afgeschilderd. Op de deuren zal deurbeslag worden aangebracht en de binnenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen / kaders.

1.11 BINNENAFWERKING

De (verdieping)vloeren worden uitgevoerd als betonnen vloeren waarop een cementdekvloer van ca. 60 mm. zal worden aangebracht. Het aanbrengen van een vloerafwerking is opgenomen in de aanbieding.

Alle kolommen en liggers die niet achter voorzetwanden vallen worden indien noodzakelijk brandwerend afgetimmerd en afgeschilderd.

Entree portaal:

De entree-pui wordt uitgevoerd in een houten kozijn met transparante beglazing. De entreedeur wordt uitgevoerd als hardhouten deur met grote glasopening. De vloer wordt voorzien van een vloerafwerking.

Hallen en verkeersgangen:

De steenachtige wanden in de hallen en trappenhuisen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en voorzien van stucwerk (gesausd in lichte kleur naar keuze). De vloeren worden voorzien van vloerafwerking.

In de kern van het gebouw (hal, portaal en nabij de trap en kader van de koof op de 2^e verdieping) wordt op alle verdiepingen het plafond uitgevoerd als uitneembaar systeemplafond op ca. 2,40 m1 hoogte boven de afgewerkte vloer.

Nabij de toiletgroep wordt een schacht aangebracht t.b.v. stijgleidingen naar de verdieping toe

Sanitaire ruimten:

De vloeren van de toiletten worden afgewerkt met vloertegelwerk. De wanden van de sanitaire ruimten worden eveneens afgewerkt met wandtegels tot onderkant van het plafond. Tevens wordt achter de pantry wandtegels aangebracht. Voor de aankoop van het tegelwerk zijn stelposten opgenomen. Voor de aankoop is gerekend voor de vloertegels met € 45,- / m² en voor de wandtegels € 35,- / m². Formaat wandtegels maximaal 30x60cm, vloertegels maximaal 60x60cm. Exotische patronen tegels of formaten in overleg tegen meerprijs verkrijgbaar. Projectleverancier voor de tegels is Raab Karcher Vriezenveen.

In de sanitaire ruimten wordt het plafond uitgevoerd als uitneembaar systeemplafond op ca. 2,40 m1 hoogte boven de afgewerkte vloer. Onder de toegangsdeuren naar de sanitaire ruimten en de toiletruimte wordt een hardstenen dorpel aangebracht.

Kantoren:

De betonvloeren van de kantoren worden voorzien van een cementdekvloer welke vlak wordt afgewerkt. Het aanbrengen van een vloerafwerking is opgenomen in de aanbidding.

In de kantoren worden geen verlaagde systeemplafonds aangebracht. Eventuele akoestische maatregelen vallen buiten deze aanbidding. De plafonds (kanaalplaatvloeren) blijven hier dus in het zicht.

Wandafwerkingen:

Wanden voorzien van stucwerk en glasweefsel, wanden worden gesausd in lichte kleur naar keuze.

Vloerafwerkingen:

Alle binnenruimtes met uitzondering van de ruimtes welke voorzien worden van tegelwerk worden voorzien van een vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een stelpost opgenomen van € 55,- / m² excl. BTW Deze stelpost is voor het leveren en aanbrengen van de vloerafwerking. Type PVC / Tapijt. Eventueel benodigde ondervloeren of egalisatielagen dienen uit de stelpost te komen.

Dakterras

Op het dakterras worden betontegels gelegd op steunen. Het hekwerk op het dakterras is van gecoat staal. Tussen de onderlinge terrassen wordt een scheiding van hout aangebracht.

1.12 LOODGIETERSWERK EN SANITAIR

De leidingen van de binnenriolering worden uitgevoerd in PVC. De sanitaire toestellen, zoals wastafels en wand-closetcombinaties worden aangesloten op de binnen riolering. De binnen riolering wordt buiten het gebouw aangesloten op de gemeentelijke riolering.

De hemelwaterafvoerinstallatie zal worden uitgevoerd in PVC. Verticale zinken afleiders incl. vergaarbak bevinden zich aan de voor en achtergevel van het pand ,e.e.a. zoals op tekening architect aangegeven.

Ten behoeve van de aansluiting drinkwaternet is er een watermeter [nuts] aanwezig. Deze watermeter is als hoofdmeter uit-leesbaar. Vanuit de watermeter worden de benodigde tapwaterpunten als bijvoorbeeld de toiletgroepen en pantry's gevoed.

Voor het warmwatertapnet wordt er geen centrale warmwatervoorziening opgenomen. Waar nodig kan warmwater worden voorzien middels elektrische boilers, deze zijn standaard opgenomen in de pantry's.

Sanitair

In de sanitaire ruimten worden wand-closet combinaties en wastafelcombinaties aangebracht, merk uitgaande van Laufen \Jika sanitair o.g., Grohe kranen o.g. en closetrolhouder aangebracht. Boven de wastafelcombinatie wordt een spiegel aangebracht. Stelpost voor levering sanitair is € 1900,- en voor montage sanitair € 1300,-.

Pantry

Per verdieping wordt 1 pantry geplaatst op de aangewezen positie. T.b.v. warmwater aansluitingen wordt in de pantry een boiler geplaatst. Voor het leveren en monteren van de pantry is een stelpost opgenomen van € 2.500,- excl. BTW per stuk. Projectleverancier hiervoor is Raab Karcher Vriezenveen.

1.13 VERWARMING/VENTILATIE/KOELING

De warmte- en koude wordt opgewekt met een lucht-lucht warmtepomp , deze zal i.c.m. de WarmteTerugWin units [Ventilatie WTW Co2 geregeld] zorg dragen voor de verwarming, koeling en ventilatie . Als afgiftesysteem worden air socks geplaatst. Temperatuur en ventilatie [Co2] is per verdieping regelbaar.

Er is geen gasaansluiting.

Uitgangspunten W-installatie:

- Er is rekening gehouden met 35W/m² interne warmtelast, temperatuur overschrijding : maximaal 150 uur boven 25°C en 25 uur boven 28°C.

- Ruimte-temperatuur tijdens bedrijfstijden: kantoor/hoofdentree: min. 21°C/max. 25°C, overige ruimten min. 18°C
- Luchtverversing: uitgangspunt 15 werkplekken per kantoor.
- Ontwerptemperatuur van de koelinstallatie: 32°C met een relatieve vochtigheid van 60%.
- Bedrijfstijd: 12 uur per dag (06:00 tm 18:00), 3100uur/jr, VABI referentiejaar RA2008T1.
- Geluiddruk in de algemene- en verkeersruimtes max. 40dB(A), kantoor-, vergader- en spreekruimten max. 35dB(A).

De Bijhorende regeling verzorgt de aansturing per verdieping. Draagt zorg voor aansturing warmtevraag, koude vraag, CO2 regeling en ventilatie. De installatie is voorzien van 2 thermostaat/regeling per verdieping Per verblijfszone geldt een regelmogelijkheid van +/-2Kelvin in het stookseizoen, in het koelseizoen geldt een maximale regelbaarheid tot +/-2Kelvin. Op ruimteniveau is het gelijktijdig verwarmen en koelen niet mogelijk

Kantoren:

De ruimteverwarming van alle kantoordelen geschiedt door middel van air socks welke zijn opgenomen onder het plafond. Koeling en ventilatie van de vertrekken eveneens door bovenstaande air socks.

Voor de luchtbehandeling wordt het kantoor voorzien van gebalanceerde ventilatie-installatie. De Wtw units worden geplaatst in het verlaagde plafond .

Sanitaire ruimten:

Voor het afzuigen van toiletruimten en pantry is rekening gehouden met 50m³/h. De af te voeren lucht zal via een afzuigventiel uit het gebouw worden gevoerd.

1.14 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie wordt uitgevoerd volgens de eisen van het Energiebedrijf. Elke verdieping krijgt zijn eigen invoering/ meterkast zodat per verdieping apart afgerekend kan worden met de energie maatschappij De noodverlichtingsinstallatie wordt uitgevoerd volgens de wettelijke voorschriften en de eisen van de plaatselijke brandweer/gemeente

Entree:

Bij de entree en aan de buitenzijde van het gebouw wordt verlichting opgenomen. Deze verlichting is voorzien van een schemerschakelaar.

Kantoren:

Voor het kantoor wordt een verdeler 3 fasen in de meterkast aangebracht met meerdere groepen. Voor de diverse elektrotechnische installaties in het kantoordeel worden de nodige kabelwegen in de vorm van wanddozen geplaatst waarin de aansluitdozen en –punten 230V, zijn opgenomen. Per verdieping worden 8 bedrade dubbele utp punten aangeboden, en 1 enkel utp aansluitpunt tbv wifi. Deze komen allen gelabeld uit in de meterkast.

Op elke verdieping zijn dubbele wandcontactdozen (wcd) voor algemeen gebruik. Er worden in totaal 26 dubbele wcd's en 8 enkele wcd,s aangebracht per verdieping, wcd's in of op de wand afmonteren.

Onder de plafonds van de kantoren wordt een werkplekverlichting aangebracht in de vorm van LED panelen. Kantoren zullen worden voorzien van een veegschakeling welke per verdieping geschakeld wordt. Ontwerp verlichting conform NEN_EN 12464.

Voor onderstaande uitgangspunten is een stelpost aangehouden voor het leveren en monteren van de verlichting levering verlichting € 4000,- en montage verlichting € 1500,-.

Voor het verlichtingsniveau (geïnstalleerd vermogen) van de ruimten wordt het volgend aangehouden:

- Basis 200lux
- Gang 200lux
- Sanitaire ruimte 250lux in de toiletten, 200lux in de voorruimten boven spiegel
- Opslagruimte 75lux
- Trap 200lux
- Werkplekken 500lux

Sanitaire ruimten:

Toiletten zullen worden voorzien van aanwezigheidssensor(en) waardoor op basis van beweging de verlichting geschakeld wordt.

Pantry:

De pantry is voorzien van een wcd voor boiler, vaatwasser, koelkast en 2 dubbele wcd voor algemeen gebruik.

Overige ruimten:

In de overige ruimten en bergingen worden opbouw LED-armaturen aangebracht.

1.15 COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES

Data:

In de centrale meterkast wordt glasvezel naar binnen gebracht [nuts]. Koper dient zelf de router aan te leggen.

Databekabeling en wifi in het gebouw worden aangeboden middels 8 dubbele punten per verdieping. Daarnaast per verdieping een utp aansluiting voor WiFi punt nabij de trap

Per verdieping wordt er een mini patch kast aangebracht in de meterkast

Branddetectie:

Het pand wordt beveiligd d.m.v. rookmelders. Deze melders worden met elkaar door gekoppeld. De rookmelders worden aangesloten op 230V en voorzien van back-up batterij. De rookmelders worden geplaatst per bouwlaag volgens de wettelijke eisen van het bouwbesluit.

Toegangscontrole:

Bij de entree wordt een intercom installatie aangebracht met per verdieping een beeldscherm die de voordeur kan openen

1.16 INBRAAKBEVEILIGING

Er wordt in basis geen inbraakbeveiliging aangebracht.

1.17 OVERIGE INSTALLATIE

Het gebouw wordt tevens voorzien van de volgende installaties:

- Brandbeveiligingsinstallaties volgens de eisen van de brandweer
- Aardings-installatie
- PV-installatie op het dak, per verdieping totaal 15 panelen van 415wp in oost/west opstelling inclusief een 3F omvormer in de trapkast
- Buiten een dubbele laadpaal per kantoor max 2 x 11 kW

1.18 RECLAME

Reclame is niet genomen in de aanbidding. De daarbij behorende voorzieningen voor elektra, zijn wel opgenomen in het huidige ontwerp.