



Technische Omschrijving Orato Offices, Amsterdam

VERSIE 21-11-2022

Orato offices
H.J.E. Wenkebachweg 230-258
1096 AS Amsterdam

Opleveringsniveau

Het Gehuurde wordt opgeleverd conform deze technische omschrijving.

Externe randvoorwaarden

- Bouwbesluit 2012
- Bouwvoorschriften Nutsbedrijven
- Handboek voor Toegankelijkheid
- Arbowet en regelgeving
- Milieuwet
- Omgevingsvergunning

Peil

Het peil (P=0) is bovenkant afgewerkte betonvloer ter plaatse van de begane grond en ligt circa 0,1m /0,3m boven het maaiveld resp. bestrating.

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering zal het nodige grondwerk worden verricht. Ten behoeve van de terreinleidingen worden sleuven gegraven en weer aangevuld vanaf het gebouw tot aan de gemeentelijke aansluitpunten.

Terreinverharding

Het parkeerterrein van Orato en de rijwegen worden uitgevoerd in grijze hergebruikte betonklinkers. De parkeervakken worden aangegeven door de belijning van klinkers in een afwijkende kleur. Voor de waterafvoer worden de benodigde straatkolken aangebracht.

Bepanting

De groenstrook rondom het gebouw wordt ingezaaid met gras.

Fundering

Als fundering is betonpalen toegepast. Over deze betonpalen komen poeren, funderingsbalken en de begane grondvloer.

Draagconstructie

De hoofdconstructie wordt uitgevoerd in beton. De wanden en kolommen worden nat in het werk gegoten. De breedplaatvloeren worden in het werk afgestort. De vloeren zijn 4-zijdig overspannen zonder verzwaarde stroken.

In de vloeren van de tweede tot en met de veertiende verdieping zijn voorzieningen getroffen om in een later stadium vides te kunnen realiseren.

Kozijnen, ramen en deuren

De hoofdentree is voorzien van een tourniquet (Crystal Tourniquet type TGSC-4401, rond 2400mm).

De entree van de fietseningang is voorzien van een draaideur met automatische deuropener, paslezer en intercom. Aluminium deur met glasvulling afwerking Alumet AluCoppero3 brushed. Binnenzijde gemoffeld RAL9011 structuur.

Nachtentree betreft een separate ingang op as 0, voorzien van automatische deuropener, paslezer en intercom/deurbel. Aluminium deur met glasvulling doorloophoogte min. 2600mm afwerking Alumet Alucoppero3 buitenzijde, binnenzijde RAL 9011 structuur.

- Toegangsdeur naar liftkern: grafietzwart staal kozijn met staalprofiel deurkozijn en helder letselwerend glas.
- Toegangsdeur naar noodtrappenhuis: grafietzwart houten deur met glasvulling met hardhout kozijn.
- Toegangsdeur naar voorruimte toiletten: grafietzwart massieve HPL deur met hardhout kozijn.
- Toegangsdeur naar toiletten: Grafietzwart hout stomp HPL met hardhout kozijn en natuursteen onderdorpel.

Systeembekledingen gevel

- Vliesgevel BG/1^e: Vliesgevel pui binnenzijde gemoffeld RAL9011 structuur, buitenzijde AluCoppero3 brushed Natuurstenen plint tot 1,20m1 hoogte, kleur n.t.b.
- Elementengevels BG t/m 15: Aluminium beplating als gezet cassettesysteem Alucobond 6mm. Geanodiseerd in kleur Alumet AluCoppero3 brushed.
- Vliesgevel 5 t/m 17 : Ter plaatsen van terrassen. Vliesgevel pui binnenzijde gemoffeld RAL9011 structuur, buitenzijde AluCoppero3 brushed.
- Gevelbekleding buitenplafonds: Geanodiseerde cassettebeplating Alucobond 6mm. Geanodiseerd in kleur Alumet AluCoppero3 brushed.

Gevelbeglazing triple glas, 34dB, Zonwerend 70/0,34, U-waarde 0,7.

Dakbedekkingen

Het dak wordt voorzien van de vereiste isolatie waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. Het dak wordt van de nodige noodoverlopen voorzien.

Tegelwerk

In de entreehal, liftkernen en toiletruimten worden keramische vloertegels aangebracht. In de toiletruimte en achter de uitstortgootsteen worden keramische wandtegels aangebracht tot 120cm boven de vloer (type **Mosa Terra Maastricht** 60x60, kleur Warmzwart 230V).

Dekvloeren en vloersystemen

Alle vloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloeren.

Metaal-en kunststofwerk

N.v.t.

Plafond-en wandsystemen

De plafonds en wanden van Orato worden niet afgewerkt. Het beton blijft in het zicht.

Binnen riolering

De binnen riolering installatie wordt uitgevoerd in kunststof PE buis en wordt aangesloten op de hieronder genoemde sanitaire toestellen. Voor de keuken is een aparte afvoerleiding opgenomen ten behoeve van een vetafscheider tot 1 meter buiten de gevel.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoerinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof PE buis. Het afvoer voor de hoofddaken is principe volvulling (pluvia). Voor hemelwaterafvoeren van de balkons wordt een separaat afvoersysteem aangebracht tot 1 meter buiten de gevel.

Waterinstallaties

Op de begane grond is een ruimte voor de centrale (nuts) invoer van de hoofdwatervleiding. Om voldoende waterdruk op elke verdieping te garanderen wordt een drukverhogingsinstallatie opgenomen in de koudwaterinstallatie. De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd in koperen buis en aangesloten op de hieronder genoemde sanitaire toestellen en de brandslanghaspels.

Sanitair

Het sanitair wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair inclusief de afvoergarnituren worden uitgevoerd in de kleur wit.

In de toiletruimten wordt de volgende sanitaire toestellen aangebracht:

- Een wandclosetcombinatie voorzien van inbouwreservoir wandcloset, toiletbril en bedieningselement.
- Een urinoircombinatie voorzien van inbouwreservoir, urinoir en bedieningselement.
- Een wastafelcombinatie voorzien van keramische wastafel en tapkraan.

De werkkasten worden voorzien van een plaatstalen uitstortgootsteencombinatie met plaatstalen gootsteen emmerrooster, mengkraan en close-up boiler.

De pantry's worden voorzien van een pantrycombinatie met mengkraan.

Op de begane grond wordt de doucheruimte voorzien van een spaardouche, glijstang, doucheput en boiler.

Ventilatie-installatie

De ventilatie installatie wordt uitgevoerd als gebalanceerde ventilatie.

Op het dak worden twee stuks luchtbehandelingskasten geplaatst voorzien van toevoer- en afzuigventilatoren. De toegevoerde lucht naar het gebouw wordt gefilterd en kan verwarmd of gekoeld worden. De luchtbehandelingskasten worden uitgevoerd met warmtewielen voor energierugwinning uit de afvoerlucht.

De toevoer lucht wordt middels een kanalsysteem en luchtroosters op elke verdieping aan het gebouw toegevoerd. De afvoer lucht wordt middels een kanalsysteem en een centraal afvoerpunt per verdieping afgezogen. Elk toilet is voorzien van een luchtafvoerpunt in het verlaagde plafond.

Als voorbereiding op een keuken wordt een luchtafzuigkanaal aangebracht van af de begane grond naar het dak.

De fietsenstalling wordt geventileerd middels een Warmte Terug Win (WTW) unit.

Klimaatplafonds

Voor verwarming en koeling wordt op de verdiepingen klimaatplafondeilanden aangebracht. De kleur van het plafond is standaard wit. In de klimaatplafond eilanden worden de verlichtingsarmaturen, bewegingsmelders, ventilatiooosters en sprinklerkoppen opgenomen.

Brandbestrijdingsinstallatie

Het utiliteitsdeel (kantoor/bijeenkomstfunctie) van het gebouw inclusief de pompkamer wordt voorzien van een gecertificeerde automatische sprinklerinstallatie. Het sprinkler systeem wordt waterzijdig gevoed door een bronpomp. De sprinklerbron wordt in het gebouwterrein aangebracht. Per verdieping wordt een alarmklep toegepast. Op de begane grond is de sprinklerruimte gesitueerd waar de benodigde test-faciliteiten, sprinklermeldcentrale etc. wordt ondergebracht.

Elektrotechnische installaties

Krachtstroom installatie

Het gebouw wordt voorzien van een eigen trafo en inkoopstation.

De hoofd verdeelinrichting is gesitueerd in de fietsenstalling op de begane grond nabij de traforuimte. Vanuit de hoofd verdeelinrichting worden de verdeelinrichtingen per verdieping gevoed. Vanuit de verdeelinrichtingen per verdieping worden middels kabelgoten de aansluitpunten voor verlichting en de werkplekken gerealiseerd. Langs de gevels worden wandgoten aangebracht. Het schakelmateriaal wordt in een standaard handels kleur uitgevoerd. Elektrotechnische voedingen voor regeltechniek, schakelkasten, sprinklerinstallatie en hydrofoor worden van uit de elektrotechnische installatie voorzien.

Verlichting

De verlichtingsinstallatie bestaat uit hoogwaardige LED armaturen voorzien van daglichtregeling en wordt geschakeld middels aanwezigheidsmelders. De verlichting wordt deels in de klimaatplafonds, deels aan kabelgoten, deels in de verlaagde plafonds van de toiletten en deels vrij in de ruimte gemonteerd.

De noodverlichtingsinstallatie wordt conform NEN1010, NEN-EN 1838 en NEN3011 uitgevoerd. Het schakelmateriaal wordt in een standaard handelskleur uitgevoerd.

Data installatie

In het kabelgoten tracé is ruimte gereserveerd voor een data installatie. Voor de invoer van de data installatie (glasvezel) naar het gebouw zijn ledige buisvoorzieningen aangebracht vanuit 1 meter uit de fundering naar de kern op de begane grond.

Brandmeld- en ontruimingsinstallatie

De brandmeld- en ontruimingsinstallatie wordt conform de NEN2575 en NEN2535 NPR 2576 uitgevoerd.

Elektrotechnische voorzieningen voor het parkeerterrein

Op het parkeerterrein worden 4 aansluitingen (laadvoorzieningen) aangebracht voor het opladen van elektrische voertuigen. Voor de terrein verlichting worden lantaarnpalen gevoed vanuit het gebouw aangelegd.

Bliksemafleiderinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een bliksemafleidersinstallatie.

WKO (Warmte Koude Opslag installatie)

Warmte en koude voor de klimaatinstallatie wordt geleverd door een duurzame Warmte Koude Opslag (WKO) installatie. Door middel van warmtepompen wordt respectievelijk warmte of koude geleverd aan het gebouw. Het overschot van warmte of koude wat hierbij vrij komt wordt middels een bron tijdelijk in de bodem opgeslagen voor gebruik in andere seizoenen. De bronnen (twee stuks) worden in het gebouwterrein opgenomen. De WKO techniekruimte is in het naastgelegen gebouw "De Henri" aangebracht. Vanuit deze ruimte vindt de warmte- en koude levering via grondleidingen naar de nieuwbouw plaats.

Nutsaansluitingen

De aansluitingen voor water (1,5 m³ per uur) en elektra (3 x 25A) worden aangebracht tot in de algemene hoofdmeterkast.

- Aansluiting op de gemeenteriolering (Vuilwaterafvoer gescheiden systeem)
- Aansluiting op de gemeenteriolering (Hemelwaterafvoer gescheiden systeem)
- Wateraansluiting waterbedrijf in de hydrofooruimte
- Elektra aansluiting Trafo en inkoopstation op de begane grond.

Lift

Drie stuks personenliften van leverancier KONE, waarvan één geschikt als brandweerlift. De liften hebben een prestatieniveau 'goed', met een hefsnelheid van 2m/s en capaciteit per lift van 15 personen of 1200kg.

Afwerking

- Vloerafwerking: Tegelwerk (Mosa Terra Maastricht 60x60, warmzwart 230V) met zwart voegmortel
- Wandafwerking: Verticale panelen, geborsteld roestvaststaal, Asturias Satin (F). Achterwand TW1 - helder glas over volledige breedte en hoogte
- Plafondafwerking: Geborsteld roestvaststaal, Asturias Satin (F), voorzien van directe LED-spotverlichting, geschikt voor brandweerlift (type CL96)
- Deuren: KES800, Tweedelige deur, type 1C, centraal openend, Geborsteld roestvaststaal, Asturias Satin (F)
- Bedien tableau: KSC D53: scrolling DOT-matrix

Afwerkstaat

Entree/receptie

- Vloerafwerking: Tegelwerk (Mosa Terra Maastricht 90x90, warmzwart 230V) met zwart voegmortel
- Wandafwerking: Beton onafgewerkt, stucwerk op gipswanden
- Plafondafwerking: Beton onafgewerkt

Lifthal

- Vloerafwerking: Tegelwerk (Mosa Terra Maastricht 60x60, warmzwart 230V) met zwart voegmortel
- Wandafwerking: Beton onafgewerkt i.c.m. grafiet zwarte MS wanden
- Plafondafwerking: Beton onafgewerkt
- Deuren:
 - Toegangsdeur naar liftkern: Grafietzwart staal, kozijn met glas
 - Toegangsdeur naar noodtrappenhuis: Grafietzwart houten deur met glasstrook
 - Toegangsdeur naar voorruimte toiletten: Grafietzwart massieve HPL deur

Noodtrappenhuis

- Vloerafwerking: Tegelwerk (Mosa Terra Maastricht 60x60, warmzwart 230V) met zwart voegmortel
- Wandafwerking: Beton onafgewerkt i.c.m. grafiet zwarte MS wanden
- Plafondafwerking: Beton onafgewerkt
- Trappen en bordes: Beton (betongrijs)
- Balustrades/hekwerk: Grafietzwart stalen lamelhekwerk
- Leuning: Onderdeel stalen hekwerk

Kantoorruimte

- Vloerafwerking: Zandcement dekvloer
- Wandafwerking: Alle betonwanden en –kolommen blijven onafgewerkt. MS wanden gefillerd
- Plafondafwerking: Beton onafgewerkt i.c.m. geperforeerd staal klimaateilanden (wit)

Toilet- en doucheruimte

- Vloerafwerking: Tegelwerk (Mosa Terra Maastricht 60x60, warmzwart 230V) met zwart voegmortel
- Wandafwerking: Wandtegelwerk: Mosa Terra Maastricht 60x60, warmzwart 230V met zwart voegmortel. In toiletten tot 1,2m betegeld met stucwerk boven tegelwerk. Doucheruimte volledig betegeld.
- Plafondafwerking: Inleg systeemplafond 60*60 wit, met zichtbaar draagsysteem.
- Deuren: Grafietzwart HPL