

Gebouwpaspoort

Office building specifications



OVAL
TOWER

WELCOME



INTRODUCTION	3
STRUCTURAL	4
CLIMATE	6
ELECTRIC	7
SUSTAINABLE & SANITARY	9
SECURITY & CONVEYOR	10
FLOORS	11

LOCATION: DE ENTRÉE 99-197 - 1101 HE - AMSTERDAM
OFFICE AREA: AMSTERDAM SOUTH-EAST
BUILD: 2000
NAME: OVAL TOWER



INLEIDING

Dit gebouwspaspoort is een beschrijving. Dit document is opgesteld als huurdersleidraad voor de renovatie van Oval Tower in Amsterdam Zuidoost en is met de grootste zorg opgesteld. De genoemde hoofduitgangspunten in dit document zijn voor een deel definitief maar kunnen mogelijk nog wijzigen als gevolg van het feit dat het project nog deels ontworpen wordt.

ALGEMEEN

Oval Tower gelegen in het centrumgebied van Amsterdam Zuidoost is een multi-tenant kantoorgebouw van totaal 26 bouwlagen (24.000 m²). De parkeergarage wordt gedeeld/ gecombineerd met het winkelcentrum en twee omliggende kantoorgebouwen.

Het gebouw is ontstaan in 2000 naar ontwerp van Skidmore, Owings & Merrill. Destijds volledig in gebruik bij ABN AMRO. In 2012 is het grootschalig gerenoveerd naar ontwerp OPL Architecten waardoor er een nieuwe hoofdentree is gerealiseerd aan de centrum / stations zijde onder andere door middel van een vide over 3 bouwlagen.

INTRODUCTION

These office building specifications are a description. This document has been prepared as a tenants' guide to the renovation of Oval Tower in Amsterdam Southeast and has been drafted with great care. Some of the aforementioned key principles in this document have been finalised, but can potentially still change due to the fact that the project is still partially being brought into line with finalizing designs.

GENERAL

Oval Tower located in the center of Amsterdam Southeast is a multi-tenant office building with a total of 26 floors (24,000 sq.m). The parking garage is shared/combined with the shopping center and two surrounding office buildings.

The building was created in 2000 after a design by Skidmore, Owings & Merrill. At the time, it was fully used by ABN AMRO. In 2012, it was renovated on a large scale according to OPL Architecten's design, resulting in a new main entrance being realized on the center / station side, among other things by means of a void over 3 floors.

BOUWKUNDIG

Kantoorruimte	Totaal 26 bouwlagen, waarvan 1 kelderverdieping en 25 kantoorvloeren
Bouwkundige indeelbaarheid	Per stramienmaat van ca 1.500 mm (maatvoering varieert t.g.v. ovale gebouwworm).
Technische indeelbaarheid	Per stramienmaat van ca 3.000 mm (maatvoering varieert t.g.v. ovale gebouwworm).
Constructie	Betonskelet, bestaande uit in het werk gestorte kern en kolommen. Plaatvloer vv gewapende druklaag.
Brandcompartimentering	Iedere verdiepingvloer is een brandcompartiment. De 1e tot en met de 3e verdieping bestaat uit twee brandcompartimenten. De lifthallen zijn afgescheiden middels een rook werende pui ter plaatse van de lifthallen. De noodtrappenhuizen en diverse schachten vormen elk een eigen brandcompartiment.
Netto kantoorhoogte (vloer-systeem plafond)	verdiepingen 2.900 mm, verlaagd plafond tegen de kern aan 2.700 mm.
Bruto kantoorhoogte (vloer-bouwkundig plafond)	verdiepingen ca. 3.200 mm
Vloeren	<ul style="list-style-type: none"> • Betonvloeren • Kantoorruimte: computervloer (verhoogde vloer) voor kabels en leidingen, • Afwerking kantoorvloeren aan te brengen door huurder; • Entreegebied en lifthallen voorzien van keramisch tegelwerk en schoonloopmat; • Noodtrappen: schoonbeton
Plafonds	<ul style="list-style-type: none"> • Plafonds • Kantoorruimte buitenste ovaal: klimaatplafond (h=2,9 m, kleur RAL 9010); • Kantoorruimte binnenste ovaal: systeemplafond (h=2,7 m/ 2,5m) • Lifthal: systeemplafond met geperforeerde panelen (staal gemoffeld); • Sanitaire ruimtes: systeem plafond, mineraalwol panelen, kleur wit; • Entreegebied: stucplafond kleur wit; • Noodtrappen: onafgewerkt beton
Wanden	<ul style="list-style-type: none"> • Kantoorruimte: Schilderwerk; • Entreegebied: Schilderwerk; • Liftkern: Schilderwerk • Toiletten: Wandtegels
Kozijnen	<ul style="list-style-type: none"> • Buitenkozijnen: aluminium gemoffeld; • Liftkernen: stalen deuren met glas; • Overige binnendeuren: hout met HPL afwerking.
Binnen lichtwering	In hoogte verstelbare plissé gordijnen.
Special features	<ul style="list-style-type: none"> • Fietsenstalling op begane grond, afsluitbaar (elektrische oplaadpunten in 2023); • Douche faciliteiten op niveau -1 (en gepland op de 12e verdieping) • Directe toegang vanuit parkeergarage (derden) op niveau -1 • Herkenbare en representatieve entree (BG) aan de voorzijde en kopse zijde, voorzien van een hoge tourniquet. • Het geheel kent een zeer hoog afwerkingsniveau.

STRUCTURAL

Office space	In total, 26 storeys, 1 of which are basement floor and 25 office floors.
Constructional flexibility of layout	Per grid size of approximately 1,500 mm (sizing varies due to oval building shape).
Technical flexibility of layout	Per grid size of approximately 3,000 mm (dimensions vary due to oval building shape).
Construction	Concrete skeleton, consisting of cast-in-place core and columns. Plate floor with reinforced pressure layer.
Fire compartmentation	Each storey is a fire compartment. The 1st to 3rd floors consist of two fire compartments. The lift halls are separated by a smoke-resistant facade at the lift halls. The emergency stairwells and various shafts each form their own fire compartment.
Net office height (floor to suspended ceiling)	Office floors 2,900 mm – suspended ceiling against the core 2,700 mm.
Gross office height (floor to structural ceiling)	Floors approx. 3,200 mm
Floors	<ul style="list-style-type: none"> • Concrete floors • Office space: computer floor (raised floor) for cables and pipes, • Finishing office floors to be applied by the tenant; • Entrance area and lift halls with ceramic tiling and entrance mat; • Emergency stairs: clean concrete
Ceilings	<ul style="list-style-type: none"> • Office space outer oval: climate ceiling (h=2.9 m1, color RAL 9010); • Office space inner oval: suspended ceiling (h=2.7 m1/2.5m1) • Lift hall: suspended ceiling with perforated panels (steel enamelled); • Sanitary areas: system ceiling, mineral wool panels, color white; • Entrance area: stucco ceiling color white; • Emergency stairs: unfinished concrete.
Walls	<ul style="list-style-type: none"> • Office space: Painting; • Entrance area: Painting; • Elevator core: Painting • Toilets: Wall tiles
Window frames	<ul style="list-style-type: none"> • Exterior frames: enamelled aluminum; • Elevator cores: steel doors with glass; • Other interior doors: wood with HPL finish.
Internal light shading	Height-adjustable pleated curtains.
Special features	<ul style="list-style-type: none"> • Bicycle shed on the ground floor, lockable • (electric charging points in 2023); • Shower facilities on level -1 (and planned on the 12th floor) • Direct access from parking garage (third parties) on level -1 • Recognizable and representative entrance (BG) at the front and front side, with a high turnstile. • The whole has a very high level of finish.

KLIMAATINSTALLATIES

Warmte en Koude opwekking	Energiecentrale met Warmte Koude Opslag (WKO), aansluiting op stadsverwarming.
Luchtbehandeling	Mechanisch toegevoerde en afgevoerde ventilatielucht, voorbehandeld (gefilterd, verwarmd of gekoeld) middels centraal opgestelde luchtbehandelingskasten in de technische ruimte op de 25e verdieping, voorzien van warmteterugwinning middels warmtewiel.
Klimatisering kantoorruimte	Verwarming/verkoeling middels klimaatplafond aangevuld met wandroosters voor toevoer van geklimatiseerde ventilatielucht.
Comfort kantoorruimte	Te verwachten klimaatklasse B (op basis van installatie ontwerp): $0,5 < PMV < 0,5$ (te ervaren als een goed binnenklimaat). NEN-EN-ISO 7730
Binnenconditie kantoor ruimte in de zomer	PMV bovengrens van $24,5\text{ }^{\circ}\text{C}$ plus/minus $1,5\text{ }^{\circ}\text{C}$ met maximaal 150 gewogen overschrijdingsuren $PMV >+ 0,5$. (klimaatjaar 1964).
Binnenconditie kantoorruimte in de winter	Setpoint $21\text{ }^{\circ}\text{C}$, minimum $20\text{ }^{\circ}\text{C}$.
Maximale interne warmtelast kantoorruimte	Warmteafgifte cf ISSO 32 <ul style="list-style-type: none"> • personen: 1 persoon per 10 m^2 netto kantooroppervlak; 90 W/persoon, voelbaar • verlichting: 9 W/m^2 (LED-verlichting op de kantoorvloeren); • apparatuur: 150 W/persoon
Ventilatie kantoorruimte (exclusief gangzones)	$40\text{ m}^3/\text{h}$ per persoon bij bezetting van 85 personen per volledige verdieping (ca 10 m^2 vloeroppervlak per persoon).
Afzuiging kantoorruimte	Luchtafvoer kantoorvloeren via plenumafzuiging.
Regeling klimaat kantoorruimte	<ul style="list-style-type: none"> • Naregeling op ruimteniveau, voorbereid per stramienmaat van 3.000 mm; • Instelbare ruimtetemperatuur ± 3 standen middels thermostaat op de kantoorvloeren per twee of drie klimaatplafonds
Indeelbaarheid kantoorruimte	Per stramienmaat van ca 3.000 mm (maatvoering varieert t.g.v. ovale gebouwworm). Aanpasbaar o.b.v. stramienmaat van ca 1.500 mm (aanpassing lokale klimaatinstallatie nodig)
Toiletgroepen	Afzuiging middels afzuigstelsel met centrale ventilator en afvoer via het dak

CLIMATE SYSTEMS

Heat and cold generation	Hot and cold storage system (HCS) in ownership. Connected to city heating.
Air conditioning	Mechanically supplied and exhausted ventilation air, pre-treated (filtered, heated or cooled) by means of centrally installed air handling units in the technical room on the 25th floor, equipped with heat recovery by means of rotary heat exchangers.
Climate control office space	Heating/cooling by means of a climate ceiling, supplemented with wall grilles for the supply of air-conditioned ventilation air.
Comfortable office space	Expected climate class B (based on installation design): $0,5 < PMV < 0,5$ (to be experienced as a good indoor climate). NEN-EN-ISO 7730
Indoor condition of the office space in the summer	PMV upper limit of $24,5\text{ }^{\circ}\text{C}$ plus/minus $1,5\text{ }^{\circ}\text{C}$ with a maximum of 150 weighted exceedance hours $PMV >+ 0,5$. (climate year 1964).
Indoor condition of the office space in the winter	Set point $21\text{ }^{\circ}\text{C}$, minimum $20\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Maximum internal thermal load in the office space	Heat output cf ISSO 32 <ul style="list-style-type: none"> persons: 1 person per 10 m² net office space; 90 W/person, tactile lighting: 9 W/m² (LED lighting on the office floors); equipment: 150 W/person
Ventilation office space (excluding corridors)	40 m ³ /h per person with occupancy of 85 persons per full floor (approximately 10 m ² floor space per person).
Extraction office space	Air discharge office floors through plenum extraction.
Climate adjustment office space	<ul style="list-style-type: none"> Readjustment at room level, prepared per grid size of 3,000 mm; Adjustable room temperature +/- 3 by means of a thermostat on the office floors.
Flexibility of layout office space	Per grid size of approximately 3,000 mm (dimensions vary due to oval building shape). Adjustable based on grid size of approximately 1,500 mm (adjustment of local climate system required)
Toilet groups	Extraction by means of an extraction system with roof fan.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Verlichting kantoorruimte	<ul style="list-style-type: none"> HF TL-verlichting (verdiepingen 9 t/m 11 en 13 t/m 15 en 20 t/m 24); LED verlichting (verdiepingen 2 t/m 8 en 16 t/m 19); Aanwezigheidsensor; Verlichtingsniveau: gemiddeld 450 Lux op werkniveau op de kantoor vloeren; Schakeling middels instelbare bewegingsmelders per stramienmaat van 3.000 mm.
Verlichting gangzones	<ul style="list-style-type: none"> PL-spots (verdiepingen 9 t/m 11 en 13 t/m 15 en 20 t/m 24); LED-spots; Verlichtingsniveau: 120 Lux; Centraal geschakeld
Verlichting toiletgroepen	<ul style="list-style-type: none"> PL-spots; Verlichtingsniveau: 120 Lux; Centrale geschakeld
Nood- en vluchtwegverlichting	Decentraal gevoede noodverlichtingsarmaturen.
Werkplekotsluiting kantoorruimte	<ul style="list-style-type: none"> Via de verhoogde vloer; In het algemeen 4 wcd's per stramienmaat van 1.500 mm.

ELECTRICAL INSTALLATIONS

Lighting office spaces	<ul style="list-style-type: none"> HF TL-lighting (floors 9th to 11th and 13th to 15th and 20th to 24th); LED lighting (floors 2nd to 8th and 16th to 19th); Daylight and presence detector sensor; Lighting level: average 450 Lux at work level; Switching by means of adjustable motion detectors per grid size of 3,000 mm.
Lighting of corridors	<ul style="list-style-type: none"> PL spotlights (floors 9th to 11th and 13th to 15th and 20th to 24th); LED spotlights (floors 2nd to 8th and 16th to 19th); Lighting level: 120 Lux; Switched centrally
Lighting of toilet groups	<ul style="list-style-type: none"> PL spotlights (floors 9th to 11th and 13th to 15th and 20th to 24th); LED spotlights (floors 2nd to 8th and 16th to 19th); Lighting level: 120 Lux; Switched centrally
Emergency and escape route lighting	Decentralised power emergency lighting luminaires.
Workplace accessibility office space	<ul style="list-style-type: none"> Via the raised floor; Generally 4 wcd's per 1,500 mm grid size.



DIFFERENT TYPES OF MEETING SPACES



SHARED FITNESS SPACE ON THE 12TH FLOOR

DUURZAAMHEID

EPA-U energielabel	Label A
BREEAM-label	Ambitie BREEAM Asset: na renovatie 2023 'Very good' Ambitie op de midden lange termijn BREEAM Excellent;
WELL certificering	Ambitie WELL Building Silver

SUSTAINABILITY

EPA-U energy label	Label A
BREEAM label	Ambition BREEAM Asset: After renovation 2023 BREEAM Very good Ambition mid to long term BREEAM Excellent;
WELL certification	Ambition WELL Building Silver

SANITAIRE VOORZIENINGEN

Toiletgroepen	Per verdieping moderne toiletgroepen in de liftkernen, ieder bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> • Herentoilet en damestoilet; • Ieder voorzien van een voorruimte met wasmeubel en in het meubel geïntegreerde spiegel; • Damestoiletten voorzien van 2 vrij-hangende closets; • Herentoiletten voorzien van 2 vrij-hangende closets en 1 urinoir; De begane grond beschikt over een extra toiletgroep met 2 vrij-hangende dames- en herenclosets, één urinoir en twee separate MIVA-toilet.
Werkkasten	Iedere verdieping is voorzien van een werkkast met uitstortgootsteen vv. mengkraan en warmwatervoorziening middels elektrische close-up boilers.
Douche ruimte	In de kelderverdieping zijn gescheiden kleedruimtes met douches, toegankelijk vanuit de entree en parkeergarage. In het concept ontwerp zijn er tevens kleedkamers en douches gepland op de 12e verdieping.

SANITARY FACILITIES

Toilet groups	On each floor, modern toilet groups in the elevator cores of the building, each consisting of: <ul style="list-style-type: none"> • Men's toilet and ladies toilet; • Each equipped with a front area with washbasin and a mirror incorporated into the fittings; • Ladies toilets equipped with 2 wall-hung toilets; • Men's toilet equipped with 2 wall-hung toilets and 1 urinals; The ground floor has an additional toilet group with 2 wall-hung ladies and men's toilets and 2 toilets for disabled persons.
Utility areas	Each floor has a work cabinet with a sink with a mixer tap and hot water supply through electric close-up boilers.
Shower room	In the basement there are separate changing rooms located with showers, accessible from the entrance and parking garage. In the new concept design showers are also planned on the 12th floor.

BEVEILIGINGSINSTALLATIES

Brandbestrijding- en detectie kantoorruimte	<ul style="list-style-type: none">• Brandslanghaspels: conform bouwbesluit;• Brandmeld- en ontruimingsinstallatie conform opgesteld Programma van Eisen.
Toegangscontrole en beveiligingsinstallatie	<ul style="list-style-type: none">• Speedgates op de begane grond.• Alarminstallatie in de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw;• Toegangscontrole voor het gebouw (nieuw systeem geïnstalleerd bij renovatie 2022/2023);• Toegangscontrole zal ook werken met de huurdersapplicatie via mobiel.

SECURITY INSTALLATIONS

Fire protection- and detection of the office space	<ul style="list-style-type: none">• Fire hose reel: in accordance with the building code;• Fire alarm and evacuation system in accordance with the pertinent Design Brief.
Access control and security installation	<ul style="list-style-type: none">• Speed gates on the ground floor;• Alarm installation for the common areas;• Access control for the building (new system installed at renovation 2022/2023);• Access control will also work with the tenant application via mobile.

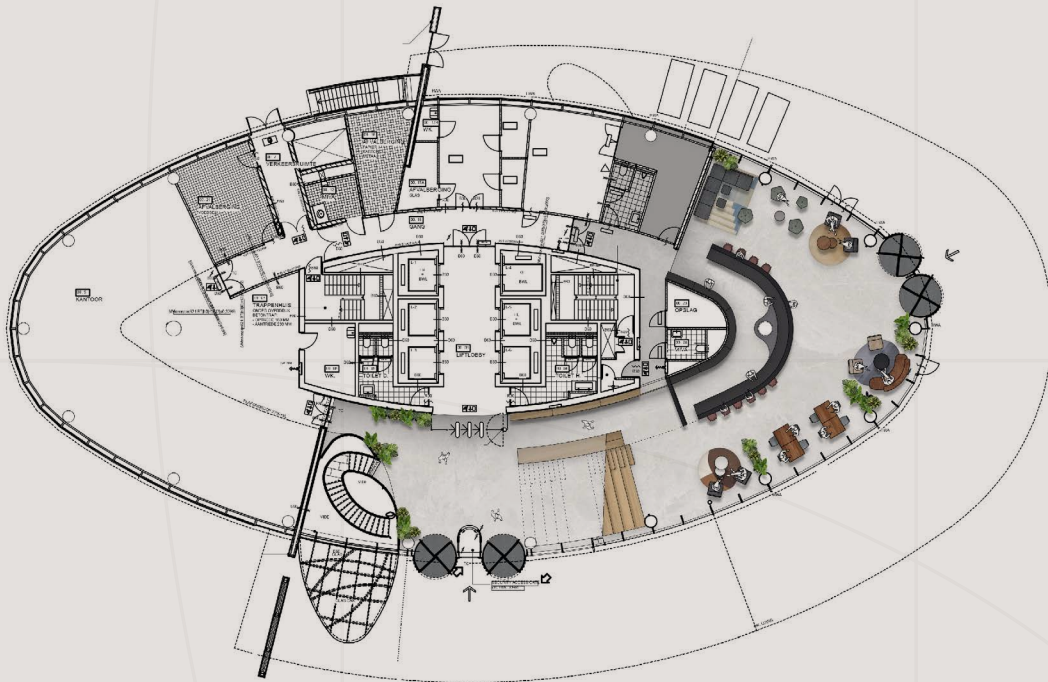
TRANSPORTINSTALLATIES

Liften	<ul style="list-style-type: none">• 3 liften met stopplaatsen BG t/m 13e verdieping.• 2 liften met stopplaatsen 14 t/m 24e verdieping.• 1 lift uitgevoerd als brandweerlift, stopplaatsen -1 t/m 24e verdieping.• Vloer: kunststof laminaat afwerklaag;• Wanden: MDF beplating/spiegel HPL afwerking• Plafond: MDF afwerking, met LED-spots;• Liftdeuren: RVS beplating, metaalkleur
--------	--

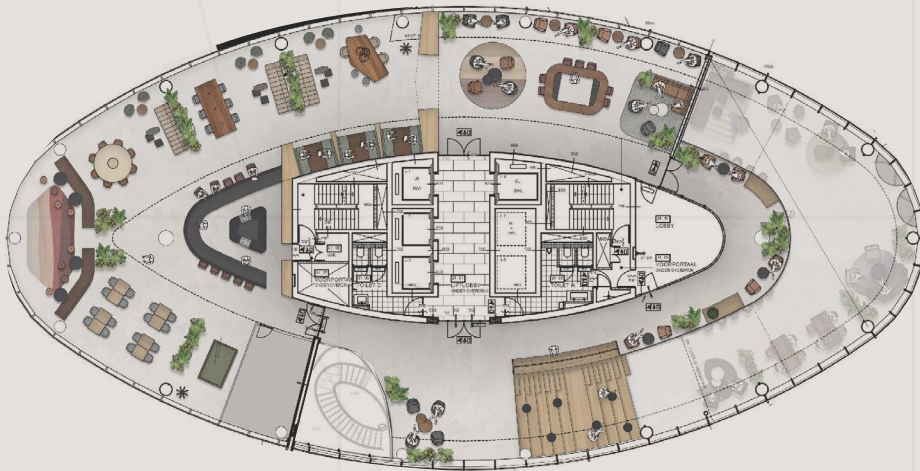
CONVEYOR SYSTEMS

Elevators	<ul style="list-style-type: none">• 3 elevators with stops from BG to 13th floor.• 2 elevators with stops 14 to 24th floor.• 1 elevator designed as a fire brigade elevator, stops -1 to 24th floor.• Floor: plastic laminate finishing layer;• Walls: MDF cladding/mirror HPL finish• Ceiling: MDF finish, with LED spots;• Elevator doors: stainless steel plating, metal color
-----------	---

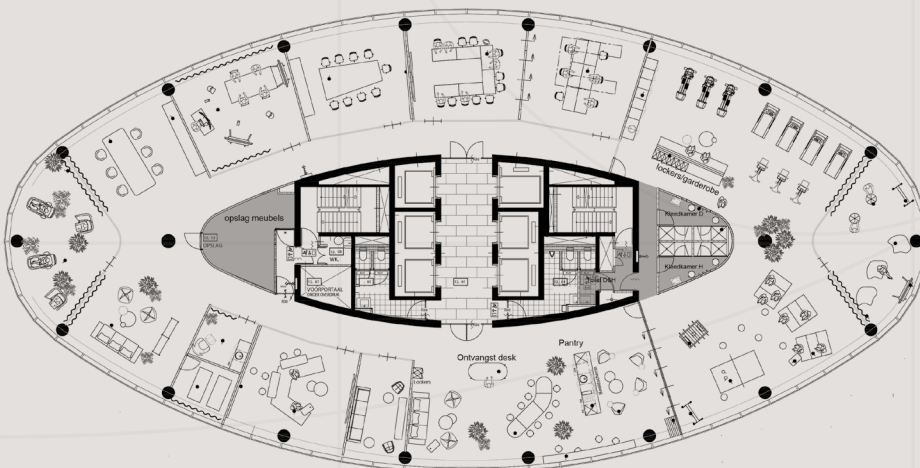
SHARED FLOORS



entrance
BAR & LOUNGE

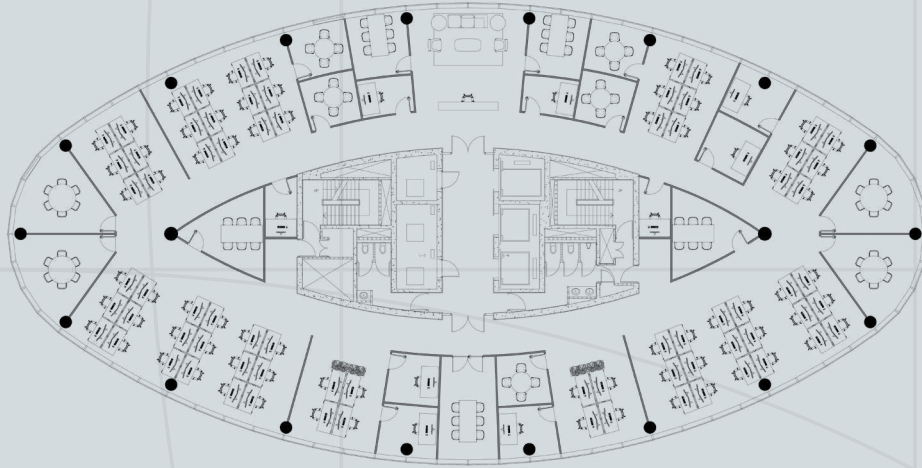


1st floor
BAR & LOUNGE

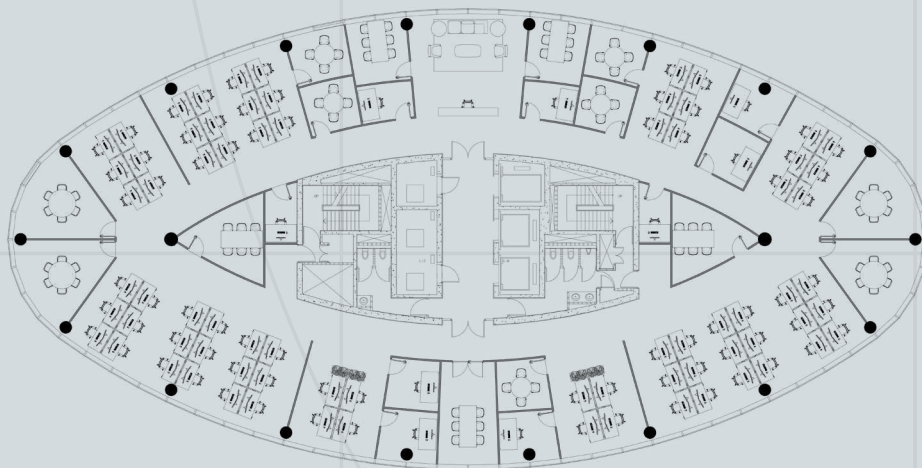


12th floor
**LEISURE &
MEETING ROOMS**

FLOOR FIT-OUTS



fit-out 1
**SERENE
CONCENTRATION**



fit-out 2
**FLEXIBLE
CO-WORKING**

CONTACT



LEASING AGENT

JLL

Sophie Fabius

+31(6) 825 02 665

sophie.fabius@eu.jll.com

NL REAL ESTATE

Laura Hovestad

m +31 (0)63 196 95 39

t +31 (0)20 707 30 00

l.hovestad@nlrealestate.nl

DEVELOPED BY

Rubens Capital

Victor Groot

+31 (6) 127 38 640

vgr@rubenscapital.nl

The information in these particulars is intended as a general outline only for the guidance of intending purchasers/lessees and neither Rubens Capital Partners nor on whose behalf these particulars are provided accept any responsibility for any inaccuracies the particulars may contain. Any intending purchaser/lessee should not rely upon them as statements or representations of fact but should satisfy themselves by inspection or otherwise as to their correctness. All floor areas and other measurements are approximate. These particulars do not form or form any part of any offer of contract. No rights can be derived from the content.

A property by  DWS

