

**Bouwtechnische beoordeling
“Groeterschool”
Korhoendersweg 4 in Groet.**

rapport: 41402012
datum: Maart 2014

Inhoudsopgave

- 1** Inleiding
- 2** Bouwtechnische beoordeling
- 3** Conclusie bevindingen:
- 4** Kosten raming achterstallig onderhoud:
- 5** Kosten raming noodlokaal huur periode 1 jaar:

1 Inleiding

1.1 Omschrijving van de opdracht

Opname van het achterstallig onderhoud van het schoolgebouw "Groeterschool".

1.2 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is de opdrachtgever inzicht te geven in het achterstallig onderhoud van het betreffende pand.

1.3 Uitwerking van de opdracht

De inspectie omvat de fysiek bereikbare en visueel waarneembare onderdelen van:

Exterieur

De gehele buitenschil

Bestaande opstallen zoals bergingen en fietsenstallingen.

Interieur

Plafond, wand – en vloer afwerkingen

Installaties

Gebouwgebonden installaties

Gebouwgebonden elektrische installaties

Sanitaire installaties

2 **Bouwtechnische beoordeling**

Op 25 maart jl. is de locatie bezocht

In onderstaande toelichting treft u een overzicht aan van de belangrijkste aandachtspunten.

2.1 **Technische bevindingen achterstallig onderhoud aan het betreffende pand.**

Dakbedekking.

De dakbedekking is aan het einde van de levensduur en aan vervanging toe. Op diverse plaatsen zijn de naden open getrokken, is scheurvorming aangetroffen en zijn de vloeinaden zijn gescheurd.

Bij vervanging van de dakbedekking gaan we uit van een na isolatie, conform de huidige RC norm.

De op het dak aanwezige lichtstraten zijn in goede staat.

Gevels.

De gemetselde gevels vertonen geen ernstige gebreken. Een verdeeld oppervlakte van 10 m² vertoont verzanding van het voegwerk. Tevens is mosgroei aangetroffen in de voegen aan de noordzijde.

De aanwezige houten kozijnen vertonen op enkele verbindingen beginnende houtaantasting, deze dient bij de volgende schilderbeurt te worden hersteld.

Het schilderwerk van de kozijnen is op niveau, de eerst volgende bijwerkbeurt adviseren wij over 3 jaar. De blauwe beplating aan de meest recente aanbouw vertoont onthechting op de bevestigingschroeven. Dit is een esthetisch gebrek, de achterliggende vezelplaten worden hierdoor niet aangetast.

Op enkele plaatsen zijn onthechtingen zichtbaar aan de multiplex beplating, dit dient bij de volgende schilderbeurt te worden hersteld.

Terrein.

Het terrein vertoont geen grote ongelijkheden, de verzamelplaats van de afwatering is recent voorzien van een grindput.

Er zijn 3 bergingen aanwezig. 2 bergingen dienen binnen een termijn van 3 jaar te worden vervangen.

Interieur algemeen.

Het interieur vertoont een matige staat van onderhoud.

Plafonds.

Op diverse plaatsen zijn kapotte plafondplaten aangetroffen en kringen van oudere lekkages. Wij adviseren door uitwisseling van plafonplaten uit 2 lokalen de defecte platen te herstellen.

Wanden.

De schoonmetselwerk wanden zijn deels gesaust en enigszins vervuild, wij adviseren een "Opfrisbeurt" binnen 3 jaar.

Er zijn geen overmatig gaten van bevestigingen in de wanden aangetroffen

Vloeren.

De aanwezige linoleum vloerbedekking in de lokalen en centrale hal vertoont veel putvorming en enkele scheuren. Wij adviseren vervanging op kort termijn.

De inloop matten bij de twee tochtportalen zijn aan vervanging toe. Bij één portaal (01) dient deze op zeer kort termijn te worden vervangen i.v.m. extreem valgevaar.

Het tegelwerk in de natte ruimten vertoont geen gebreken.

Installaties koeling.

De op het dak aanwezige mechanische afzuiging is in redelijke staat en op korte termijn niet aan vervanging toe.

Installaties verwarming.

De aanwezige cv installatie bestaat uit 3 ketels, 1 ketel uit 1991 en 2 ketels uit 2002.

De ketel uit 1991 is over de levensduur van 20 jaar en dient op kort termijn te worden vervangen i.v.m. niet meer leverbare onderdelen.

Er zijn geen onderhoud - of keuringrapporten aangetroffen.

De aanwezige regeling is deels verouderd en dient op termijn te worden vervangen.

In lokaal 10 is bij de aansluiting van een bovenraam radiator een ernstige corrosie aangetroffen, deze dient snel te worden hersteld i.v.m. dreigende lekkage.

Installaties elektra.

De aanwezige verdeelinrichting elektra is met uitzondering van het kooktoestel niet voorzien van aardlekschakelaars. Op termijn dient de installatie te worden aangepast. De huidige installatie is functioneel.

De aanwezige wandcontactdozen zijn functioneel en vertonen geen gebreken.

De aangelegde data installatie oogt verouderd, maar is functioneel.

De aanwezige ontruiming - en inbraak installaties zijn functioneel en voldoende aangebracht.

Sanitaire installaties.

De aanwezige sanitaire installaties zijn met uitzondering van de vloerbuizen en sifons van de wastafels in goede conditie.

3 Conclusie bevindingen:

Het gebouw toont t.o.v. het eerste bouwjaar een goede indruk.

Achterstand in het onderhoud beperkt zich tot elementen die, volgens de directeur, zijn uitgesteld i.v.m. de op handen zijnde fusie.

Ook het gemeentelijke onderhoud loopt om deze reden achter op de te verwachte staat van onderhoud.

4 Kosten raming achterstallig onderhoud:

Behoudens de in het bovenstaande rapport benoemde gebreken kan worden aangenomen dat grote ingrijpende onderhoud activiteiten voor een periode van **10 jaar** niet van toepassing zijn.

| Activiteit | Jaartal | Investering | Bijzonderheden |
|---|---------|----------------------|--|
| Vervangen dakbedekking incl. randafwerking | 2014 | € 81.000 | Prijs gecorrigeerd ivm diverse detaillering en ophogen dakranden |
| Herstel voegwerk plaatselijk | 2015 | € 1.200 | Totaal 10 M2 |
| Vervangen bergingen | 2015 | €12.000 | 2 stuks |
| Kleinschalig herstel houtrot | 2018 | € 4.000 | Stelpost |
| Deelvervanging verlaagde plafonds | 2014 | € 5.000 | 112 M2 uitwisselen |
| Vervangen inloopmatten | 2014 | € 1.000 | 2 inloophallen |
| Deel vervanging vloeren linoleum | 2014 | € 15.000 | 410 M2 |
| Vervanging CV ketel Nefit 1991 | 2015 | € 4.850 | |
| Vervanging radiator lokaal 10 | 2014 | € 3.500 | i.v.m. corrosie |
| Vervangen sifons en vloerbuizen sanitair | 2014 | € 1.500 | Cá 10 stuks |
| | | | |
| Totaal investering achterstallig onderhoud 2014 - 2018 | | * € 129.050,- | |

*Prijzen exclusief BTW en begeleiding.

5 Kosten raming noodlokaal huur periode 1 jaar:

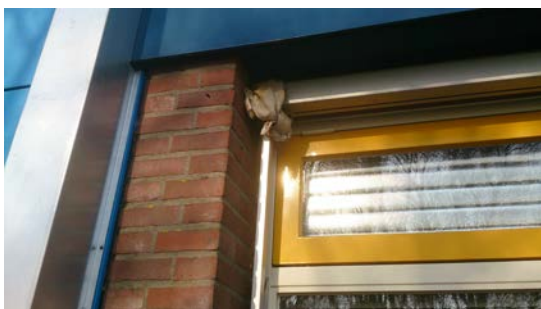
De huur van een noodlokaal met eigen sanitaire voorziening van 56 m2 bedraagt op jaarbasis € 15.730,- incl. BTW

Dit bedrag is inclusief het transport aan- en afvoer.

Bijkomende kosten als vergunningen en aansluitingen elektra en gas zijn niet in dit bedrag opgenomen.

Gezien de beperkte gebruik periode van 1 jaar staat aankoop niet in verhouding tot de huur van een noodlokaal.

FOTOREPORTAGE Groeterschool Groet



Zonwering deels disfunctioneel



Mosgroei in voegen raamdorpelstenen



Lichte schade neuslatten

FOTOREPORTAGE Groeterschool Groet



Defecte koker HWA



Gebreken aan schilderwerk



Afbladdering panelen

FOTOREPORTAGE Groeterschool Groet



Slechte detaillering loodaansluitingen



Scheuren dakbedekking



Disfunctioneel sanitair

FOTOREPORTAGE Groeterschool Groet



Vloerbuizen en sifonpotten vervangen



Gebreken plafondplaten

FOTOREPORTAGE Groeterschool Groet



Verstopping riolering



Putvorming linoleum lokalen



Vervuiling vloerbedekking (koffievlekken)

FOTOREPORTAGE Groeterschool Groet



Scheurvorming linoleumvloeren



Ontbrekende naden linoleum



Corrosie aansluiting radiator

FOTOREPORTAGE Groeterschool Groet



Craquelé linoleumvloer



Diverse lekkage plekken plafonds ivm slechte staat dakbedekking

Tekst

"Dubbelklik hier en selecteer de in te voegen foto "