

Conditiemeting sportcomplex

De Schakel, Nieuwleusen



AlphaConsultancy | Burg. Drijbersingel 25 Zwolle | ✉: Patrijs 23, 7951 VG Staphorst
☎ 038 453 25 35 | E: contact@alphaconsultancy.nl | www.alphaconsultancy.nl
AlphaConsultancy is onderdeel van AlphaEnergy B.V. | www.alphaenergy.nl | www.epau.nl



ALPHA CONSULTANCY

Vast goed voor elkaar

Projectnaam:	Conditiemeting sportcomplex "De Schakel"	
Adres:		
Datum opname:	30 september 2014	
Datum rapportage:	1 oktober 2014	
Opdrachtgever:	ICS Zwolle	
Contactpersoon:		
Adviesbureau:	AlphaConsultancy Burg. Drijbersingel 25 8021 DA Zwolle 038 - 453 25 35	Postadres: Patrijs 23 7951 VG Staphorst 
Adviseur:	De heer C.L.M. Overdevest (Kees) 06 5288 1603 k.overdevest@alphaconsultancy.nl	

INHOUD

1	ALGEMEEN	4
1.1	Opdracht.....	4
1.2	Uitgangspunten	4
1.3	Verstreckte gegevens.....	4
2	OPNAME RAPPORT EXTERIEUR.....	5
2.1	Gesloten gevels	5
2.1.1	Metselwerk.....	5
2.1.2	Voegwerk.....	5
2.1.3	Metalen gevelbeplating.....	6
2.1.4	Volkunststof gevelbeplating.....	6
2.2	Gevelopeningen.....	7
2.2.1	Houten buitenkozijnen, ramen en deuren	7
2.2.2	Schilderwerk buitenkozijnen, ramen en deuren	7
2.3	Daken	8
2.3.1	Dakbedekking hoge dak Sporthal 1.....	8
2.3.2	Dakbedekking lage platte daken boven ruimten behorende bij Sporthal 1.....	8
2.3.3	Dakbedekking hoge – en lage daken behorende bij Sporthal 2.....	9
2.3.4	Dakbedekking platte daken overige ruimten	10
3	SPORTHAL 1	11
3.1	Interieur Sporthal 1, inclusief bijbehorende ruimten	11
3.1.1	Binnenwanden, schoon metselwerk.....	11
3.1.2	Binnenwandopeningen, deuren en deurkozijnen	11
3.1.3	Plafondafwerkingen, houtwolcementplaten in raster.....	12
3.1.4	Plafondafwerkingen, Sporthal 1.....	12
3.1.5	Vloerafwerking Sporthal 1	13
3.1.6	Vloerafwerking kleed- en douche ruimten Sporthal 1.....	13
3.2	Installatie t.b.v. Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten	14
3.2.1	CV-ketels t.b.v. Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten.....	14
3.2.2	Radiatoren t.b.v. Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten.....	14
3.2.3	Ventilatie t.b.v. Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten	15
3.2.4	Klimaatregelkast t.b.v. Sporthal 1 en bijbehorende ruimten.....	15
3.2.5	Elektrische installaties t.b.v. Sporthal 1 en bijbehorende ruimten.....	16
3.2.6	Verlichtingsarmaturen in Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten	16
4	SPORTHAL 2	18
4.1	Interieur Sporthal 2, inclusief bijbehorende ruimten	18
4.1.1	Binnenwandopeningen, deuren en deurkozijnen	18
4.1.2	Vloerafwerking Sporthal 2	18
4.1.3	Vloerafwerking kleed- en douche ruimten Sporthal 2.....	19
4.1.4	Plafondafwerkingen, houtwolcementplaten in raster.....	19
4.2	Installaties Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten	20
4.2.1	CV-ketels t.b.v. Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten.....	20

4.2.2	Radiatoren t.b.v. Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten.....	20
4.2.3	Indirect verwarmde luchtverwarmingsunits t.b.v. Sporthal 2.....	20
4.2.4	Ventilatie t.b.v. Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten	21
4.2.5	Klimaatregelkast t.b.v. van Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten.....	21
4.2.6	Elektrische installaties t.b.v. van Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten.....	21
4.2.7	Verlichtingsarmaturen in Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten	21
5	OVERIGE RUIMTEN	22
5.1	Wanden en wandafwerkingen	22
5.1.1	Schoon metselwerk	22
5.1.2	Sauswerk	22
5.2	Wandopeningen.....	22
5.2.1	Deuren en deurkozijnen	22
5.4	Plafondafwerkingen overige ruimten	23
5.4.1	Mineraal systeem plafonds.....	23
5.4.2	Brandgevaarlijke plafonds	23
5.5	Vloerafwerkingen overige ruimten.....	24
5.5.1	Vloerafwerkingen tapijt (entreehal).....	24
5.5.2	Vloerafwerkingen tegelwerk (verkeersruimten, opslagruimte ruimten)	24
5.6	Installaties overige ruimten.....	25
5.6.1	CV-ketel t.b.v. overige ruimten	25
5.6.2	Radiatoren overige ruimten	25
5.6.3	Ventilatie t.b.v. sanitaire ruimten	25
5.6.4	Elektrische installaties t.b.v. overige ruimten	25
5.6.5	Verlichtingsarmaturen t.b.v. overige ruimten.....	26

1 ALGEMEEN

1.1 Opdracht

De bestaat uit:

- Bouwkundige inspectie;
- Condiitiemeting conform NEN 2767;
- Beknopte rapportage met foto's;
- Kostenraming voor direct noodzakelijk onderhoud en op korte termijn noodzakelijk onderhoud;

In de rapportage is zowel het sport gerelateerde deel als overige ruimten beoordeeld.

In de kostenraming is de ernst, aard en omvang van werkzaamheden per locatiebouwdeel gespecificeerd;

1.2 Uitgangspunten

Uitgangspunt bij het opstellen van deze rapportage is:

- Het vaststellen van de algemene conditie van de bouwdelen;
- In kaart brengen van tekortkomingen en gebreken toegelicht met foto's;
- Kostenraming voor noodzakelijk herstel om betreffende bouwdelen terug te brengen naar een minimale conditie 2 (goed, incidenteel geringe gebreken)), conform NEN 2767;
- Nadruk ligt hierbij op veiligheid en waarborgen van de functieervulling. Wanneer het gaat om esthetische maatregelen, wordt dit nadrukkelijk vermeld.
- Interieur van "Flashpoint" kantine is buiten beschouwing gelaten (afgesloten tijdens de inspectie).

Op 30 september 2014 is een visuele inspectie uitgevoerd van het complex. De beheerder van het complex was bij de inspectie aanwezig en heeft een en ander toegelicht.

1.3 Verstrekte gegevens

Door de beheerder is de volgende informatie verstrekt:

- Bouwjaar oorspronkelijke sporthal 1 met bijbehorende kleed- doucheruimten, bergingen en secundaire ruimten 1978;
- Bouwjaar uitbreiding met sporthal 2 met bijbehorende kleed- doucheruimten, bergingen en secundaire ruimten 1999;
- Klimaatbeheersing van sporthal 1 voldoet goed;
- Klimaatbeheersing van sporthal 2 is slecht, wisselende temperaturen, langzaam opwarmen bij koud weer en bij warm weer oplopende temperaturen;
- Dak is vanwege lekkages op diverse plaatsen hersteld;
- Vanwege looddiefstal zijn loodvervangende materialen aangebracht ter plaatse van aansluiting platte daken met opgaande gevels;
- Verlichting is over het algemeen oud;
- Er is behoefte naar meer, eventueel kleinere kleedruimten;
- Tegelvloeren in sanitaire ruimten zijn lastig te reinigen vanwege poreuze voegen;

2 OPNAME RAPPORT EXTERIEUR

2.1 Gesloten gevels

2.1.1 Metselwerk

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Op diverse plaatsen scheurvorming;
- Op enkele plaatsen los metselwerk;
- Oppervlakte van stenen plaatselijk beschadigd ten gevolge van reinigen (graffiti);
- Lichte vervuiling, algemeen);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Scheurvorming en los metselwerk herstellen.



Scheurvorming boven deurkozijn



Gevel Sporthal 1

2.1.2 Voegwerk

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk uitgespoeld en verzand voegwerk (2-10%);
- Oppervlakkig afgesleten voegwerk (10-30%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Uitgespoeld en verzand voegwerk herstellen/ vervangen.



Verzand en uitgespoeld voegwerk



Oppervlakkige beschadigingen door reinigen

2.1.3 Metalen gevelbeplating

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Beplating plaatselijk gedeukt (2-10%);
- Coating is verweerd en verpoederd (algemeen)

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Gedeukte platen vervangen (esthetisch herstel);
- Gevelbeplating reinigen en behandelen met een Nanocoating (esthetisch herstel);



2.1.4 Volkunststof gevelbeplating

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Oppervlakte is vervuild en in lichte mate verkleurd (30-70%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Reinigen en behandelen met onderhoudsmiddel;

2.2 Gevelopeningen

2.2.1 Houten buitenkozijnen, ramen en deuren

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Gedeeltelijk stoeltjesprofiel onder glaslatten, risico aantasten van houtwerk en lek gaan van beglazing (2-10%);
- Plaatselijk mechanische beschadigingen (2-10%)

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Stoeltjesprofiel onderglaslatten;

2.2.2 Schilderwerk buitenkozijnen, ramen en deuren

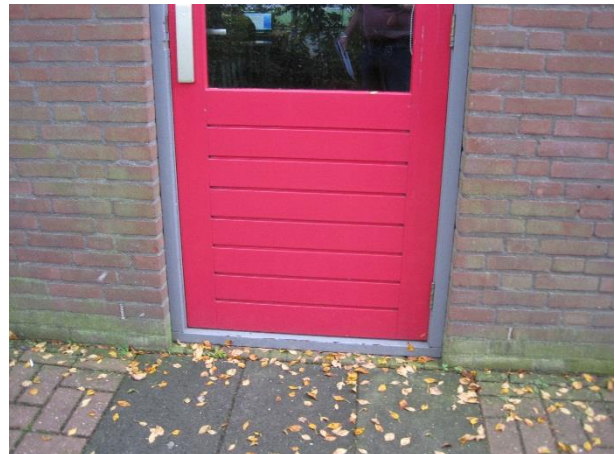
Conditie score: 4

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk bladderende verf en kale delen (2-10%);
- Plaatselijk mechanische beschadigingen (2-10%);
- Verkrijt, verkleurd en glansverlies (10-30%);
- Kitwerk is verouderd en deels onthecht (10-30%)

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Volledige schilderbeurt;



2.3 Daken

2.3.1 Dakbedekking hoge dak Sporthal 1

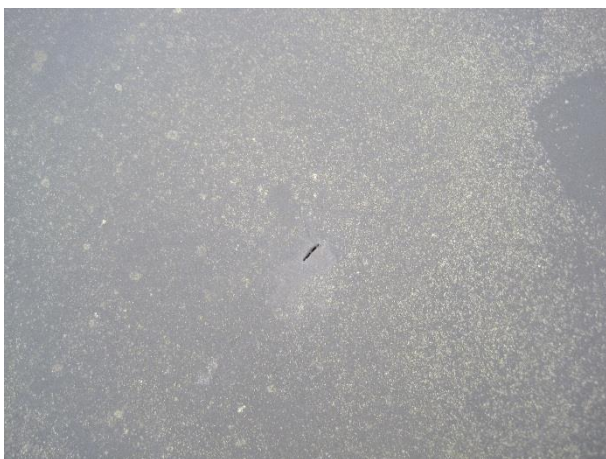
Conditie score: 4

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- EPDM (rubber) dakbedekking over oorspronkelijke bitumineuze dakbedekking aangebracht, bedekking laat verspreid los (10-30%)
- Water op het dak ten gevolge van onvoldoende afschot en afvoeren te hoog geplaatst;
- Noodoverlopen ontbreken (constructief gebrek) (>70%);
- Isolatie waarde van het dak vanwege het bouwjaar vermoedelijk laag, nader destructief onderzoek (insnijding) gewenst;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Bestaande dakbedekking plaatselijk herstellen en handhaven als damprem/ schriklaag;
- Nieuw dakbedekkingssysteem inclusief afschot isolatie, verhogen van dakranden en vervangen van gevelafdekking, noodoverlopen, en afvoeren aanbrengen, detaillering conform BDA en/of Vebidak;



2.3.2 Dakbedekking lage platte daken boven ruimten behorende bij Sporthal 1

Conditie score: 4

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Gemineraliseerde bitumineuze dakbedekking vertoont craquelé ten gevolge van veroudering (10 – 30%);
- Naden laten plaatselijk los en plaatselijk plooiën (<2%);
- Gebrekkige aansluiting met opstanden onder ventilatoren;
- Dakbedekking los in daktrimmen (10-30%);
- Afschot is onvoldoende (<16 mm/m1) en afvoeren zijn te laag geplaatst (30 – 70%);
- Noodoverlopen ontbreken (constructief gebrek) (>70%);
- Hemelwater van hoge daken geven een verhoogt risico tot bezwijken;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Afvoeren lager plaatsen;
- Noodoverlopen plaatsen (conform huidige regelgeving/ opgave constructeur);
- Dakbedekking overlagen inclusief vervangen van dakranden en daktrimmen;
- Hemelwater van hoge daken via buizen langs de gevels direct naar standleidingen afvoeren;

2.3.3 Dakbedekking hoge – en lage daken behorende bij Sporthal 2

Conditie score: 4

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plooi vorming en blaas vorming, met name langs dakranden;
- Instrooilaag deels uitgespoeld (30-70%);
- Naden plaatselijk los (2-10%);
- Opstanden onder ventilatoren gebrekkig ingeplakt (2-10%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Bestaande dakbedekking herstellen;
- Dakbedekking overlagen inclusief vervangen van de dakranden en muurafdekkingen.



2.3.4 Dakbedekking platte daken overige ruimten

Conditie score: 4

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Gemineraliseerde bitumineuze dakbedekking vertoont craquelé ten gevolge van veroudering (10 – 30%);
- Naden laten plaatselijk los en plaatselijk plooiën (<2%);
- Gebrekkige aansluiting met opstanden onder ventilatoren;
- Dakbedekking los in daktrimmen (10-30%);
- Afschot is onvoldoende (<16 mm/m¹) en afvoeren zijn te laag geplaatst (30 – 70%);
- Noodoverlopen ontbreken (constructief gebrek) (>70%);
- Hemelwater van hoge daken geven een verhoogt risico tot bezwijken;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Afvoeren lager plaatsen;
- Noodoverlopen plaatsen (conform huidige regelgeving/ opgave constructeur);
- Dakbedekking overlagen inclusief vervangen van dakranden en daktrimmen;
- Hemelwater van hoge daken via buizen langs de gevels direct naar standleidingen afvoeren;



3 SPORThAL 1

3.1 Interieur Sporthal 1, inclusief bijbehorende ruimten

3.1.1 Binnenwanden, schoon metselwerk

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Mechanische beschadigingen (10-30%);
- Diverse deuren aan de onderzijde aangetast door vocht (10-30%);
- Hardsteenonderdorpels zijn plaatselijk beschadigd/ gebroken (2-10%);
- Hang- en sluitwerk plaatselijk gebrekkig (10-30%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Aangetaste deuren vervangen;
- Beschadigingen herstellen tijdens schilderbeurt;

3.1.2 Binnenwandopeningen, deuren en deurkozijnen

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Mechanische beschadigingen (10-30%);
- Diverse deuren aan de onderzijde aangetast door vocht (10-30%);
- Hardsteenonderdorpels zijn plaatselijk beschadigd/ gebroken (2-10%);
- Hang- en sluitwerk plaatselijk gebrekkig (10-30%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Aangetaste deuren vervangen;
- Beschadigingen herstellen tijdens schilderbeurt;
- Beschadigde en gebroken hardsteendorpels vervangen;
- Hang- en sluitwerk nalopen en waar nodig herstellen;



3.1.3 Plafondafwerkingen, houtwolcementplaten in raster

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Mechanische beschadigingen (2-10%);
- Plaatselijk verkleurd/ vochtplekken (2-10%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Plaatselijk platen uitwisselen (esthetisch)



3.1.4 Plafondafwerkingen, Sporthal 1

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Mechanische beschadigingen (<2%);

Opmerking:

- Akoestiek in de ruimte is slecht (nagalmtijd te lang).

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Geen herstel noodzakelijk (esthetisch)

Advies:

- Akoestiek in de ruimte verbeteren, e.v.t. door akoestische panelen aan wanden.



3.1.5 Vloerafwerking Sporthal 1

Conditie score: 4

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Oorspronkelijke vloerafwerking (1978), theoretische levensduur 30 jaar is verstreken, tussentijds al eens voorzien van nieuwe toplaag en belijning;
- Vloerafwerking is ten behoeve van wedstrijdsporten te glad en onvoldoende veerkrachtig;
- Vloerafwerking vertoont plaatselijk ploovorming/ komt los, vermoedelijk ten gevolge van gebreken aan de onderliggende constructie;
- Vloerputten ten behoeve van toestellen zijn vertonen slijtage en functioneren gebrekkig;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Oude vloerafwerking (Descol) volledig verwijderen;
- Onderliggende afwerkvloer herstellen en waar nodig egaliseren;
- Vloerputten ten behoeve van toestellen vervangen;
- Nieuwe vloerafwerking aanbrengen die voldoet aan gewenst gebruik.



3.1.6 Vloerafwerking kleed- en douche ruimten Sporthal 1

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk beschadigde/ gebarsten tegels (2-10%);
- Geen afvoerputten in de kleedruimten, daardoor extra inspanning bij reinigen van vloeren;
- Voegwerk is poreus en plaatselijk uitgespoeld (10-30%);
- Ontbreken van voegwerk/ kitwerk ter plaatse van aansluiting met wandtegels (2-10%);
- Kleurverschil ten gevolge van reparaties uit het verleden (esthetisch gebrek) (10-30%)

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Beschadigde tegels vervangen;
- Afvoerputten plaatsen en aansluiten op riolering onder vloeren;
- Voegwerk vervangen;
- Deugdelijk kitwerk aanbrengen;



3.2 Installatie t.b.v. Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten

3.2.1 CV-ketels t.b.v. Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten

5 stuks Bosch HR 42 kW, cascade geschakeld, bouwjaar 2001

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Geen, waardering op basis van bouwjaar (theoretische levensduur 15 jaar);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Vanwege theoretische levensduur met vervangen op termijn rekening houden.



3.2.2 Radiatoren t.b.v. Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk roestvorming;
- Radiatorkranen deels gedateerd en plaatselijk beschadigd

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Plaatselijk vervangen van radiatoren en radiatorkranen.

3.2.3 Ventilatie t.b.v. Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten

Conditie score: 3 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Ventilatoren zijn sterk verouderd en naderen vermoedelijk einde technische levensduur

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Ventilatoren vervangen/ reviseren.



3.2.4 Klimaatregelkast t.b.v. Sporthal 1 en bijbehorende ruimten

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Klimaatregelkast in de CV-ruimte is oorspronkelijk (1978) en nadert vermoedelijk einde technische levensduur.
- Vanwege verouderde regelkast, zijn diverse componenten niet meer verkrijgbaar.

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Klimaatregelkast vervangen en installatie inregelen.



3.2.5 Elektrische installaties t.b.v. Sporthal 1 en bijbehorende ruimten

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Schakelmateriaal is grotendeels gedateerd;
- Sanitaire ruimten en overige gebruiksruimten zijn niet voorzien van bewegingsschakelaars;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Gedateerd schakelmateriaal vervangen;
- Daar waar mogelijk/ wenselijk bewegingsschakelaars plaatsen.



3.2.6 Verlichtingsarmaturen in Sporthal 1 inclusief bijbehorende ruimten

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Verlichtingsarmaturen zijn gedateerd (1978) en naderen einde technische levensduur

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Verlichtingsarmaturen vervangen.



3.2.7 Sanitair

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Toiletpotten zijn deels aangetast door kalk;
- Wastafels en kranen zijn gedateerd;
- Stortbakken zijn gedateerd, naderen einde levensduur;
- Douchecombinaties zijn gebrekkig;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Vervangen van sanitair en kranen;
- Vervangen van douchecombinaties;
- Vervangen van douchemengkranen



4 SPORThAL 2

4.1 Interieur Sporthal 2, inclusief bijbehorende ruimten

4.1.1 Binnenwandopeningen, deuren en deurkozijnen

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Mechanische beschadigingen (2-10%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Beschadigingen herstellen tijdens schilderbeurt;



4.1.2 Vloerafwerking Sporthal 2

Conditie score: 4

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Oorspronkelijke vloerafwerking (1999), theoretische levensduur
- Vloerafwerking vertoont plaatselijk ploovorming/ komt los, vermoedelijk ten gevolge van gebreken aan de onderliggende constructie;
- Linoleumvloer ter plaatse van tribune en toestellenberging is op diverse plaatsen beschadigd en vertoont slijtage;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Oude vloerafwerking (Descol) inclusief aansluitende linoleum en cementdekvloer volledig verwijderen;
- Onderliggende afwerkvloer vervangen inclusief krimpwapening en waar nodig egaliseren;
- Nieuwe vloerafwerking aanbrengen die voldoet aan gewenst gebruik.



4.1.3 Vloerafwerking kled- en douche ruimten Sporthal 2

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk beschadigde/ gebarsten tegels (2-10%);
- Voegwerk is poreus en plaatselijk uitgespoeld (10-30%);
- Ontbreken van voegwerk/ kitwerk ter plaatse van aansluiting met wandtegels (2-10%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Beschadigde tegels vervangen;
- Voegwerk vervangen;
- Deugdelijk kitwerk aanbrengen;



4.1.4 Plafondafwerkingen, houtwolcementplaten in raster

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Mechanische beschadigingen (2-10%);
- Plaatselijk verkleurd/ vochtplekken (2-10%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Plaatselijk platen uitwisselen (esthetisch)



4.2 Installaties Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten

4.2.1 CV-ketels t.b.v. Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten

2 stuks Remeha W60 ECO, HR, ca. 60 kW, cascade geschakeld, bouwjaar 2000 t.b.v. luchtverwarming;
1 stuks Remeha W40 ECO, HR, ca. 40 kW t.b.v. radiatoren

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Geen, waardering op basis van bouwjaar (theoretische levensduur 15 jaar);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Vanwege einde theoretische levensduur met vervangen op termijn rekening houden.



4.2.2 Radiatoren t.b.v. Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk roestvorming onderzijde radiatoren (sanitaire ruimten);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Plaatselijk herstellen van radiatoren.

4.2.3 Indirect verwarmde luchtverwarmingsunits t.b.v. Sporthal 2

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- 6 stuks luchtverwarmingsunits tegen onderzijde van het dak, einde theoretische levensduur;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Vervangen van de luchtverwarmingsunits.



4.2.4 Ventilatie t.b.v. Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten

Conditie score: 3 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Ventilatoren zijn sterk verouderd en naderen vermoedelijk einde technische levensduur;
- Geen mechanische inblaas openingen maar wel mechanische afzuiging, daardoor onvoldoende aanvoer van schone lucht, klimaat wordt daardoor vaak als niet prettig ervaren.
-

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Ventilatoren vervangen/ reviseren.



Afzuigventilator hoge dak



Afzuiging onder lage dak

4.2.5 Klimaatregelkast t.b.v. van Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Klimaatregelkast in de CV-ruimte is oorspronkelijk (ca. 2000) einde theoretische levensduur (15 jaar).
- Vanwege verouderde regelkast, zijn diverse componenten niet meer verkrijgbaar.

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Klimaatregelkast vervangen en installatie inregelen.

4.2.6 Elektrische installaties t.b.v. van Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten

Conditie score: 2 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Geen

4.2.7 Verlichtingsarmaturen in Sporthal 2 inclusief bijbehorende ruimten

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Verlichtingsarmaturen zijn gedateerd (2000) en naderen einde theoretische levensduur (15 jaar)

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Verlichtingsarmaturen op termijn vervangen.

5 OVERIGE RUIMTEN

5.1 Wanden en wandafwerkingen

5.1.1 Schoon metselwerk

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk lichte scheurvorming (<2%)
- Enkele stenen beschadigd (<2%);
- Enkele voegen beschadigd (<2%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Geen herstel noodzakelijk.

5.1.2 Sauswerk

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk lichte mechanische beschadigingen;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Geen herstel noodzakelijk;
- Op termijn met regulier schilderen rekening houden.

5.2 Wandopeningen

5.2.1 Deuren en deurkozijnen

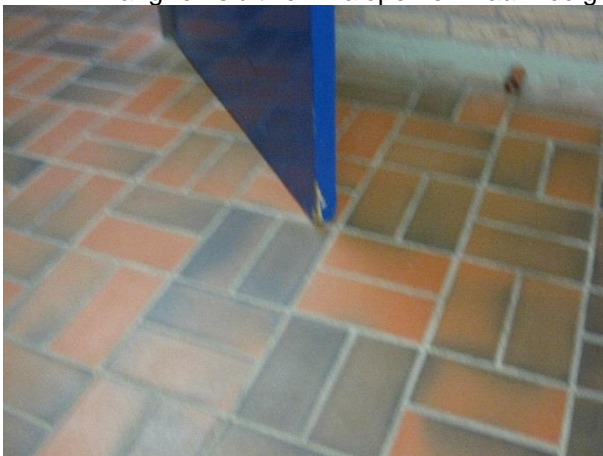
Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Mechanische beschadigingen (10-30%);
- Diverse deuren aan de onderzijde aangetast door vocht (10-30%);
- Hardsteenonderdorpels zijn plaatselijk beschadigd/ gebroken (2-10%);
- Hang- en sluitwerk plaatselijk gebrekkig (10-30%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Aangetaste deuren vervangen;
- Beschadigingen herstellen tijdens schilderbeurt;
- Beschadigde en gebroken hardsteendorpels vervangen;
- Hang- en sluitwerk nalopen en waar nodig herstellen;



5.4 Plafondafwerkingen overige ruimten

5.4.1 Mineraal systeem plafonds

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk vochtplekken in mineraal systeem plafonds ten gevolge van lekkages uit het verleden (<2%);
- Diverse plafondplaten zijn beschadigd (2-10%);
- Gedateerde plafondplaten in kantoor ruimten zijn gebrekkig, platen zijn echter niet meer verkrijgbaar (10-30%);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Kapotte plafondplaten uitwisselen;
- Gedateerde plafonds vervangen (esthetische maatregel);



5.4.2 Brandgevaarlijke plafonds

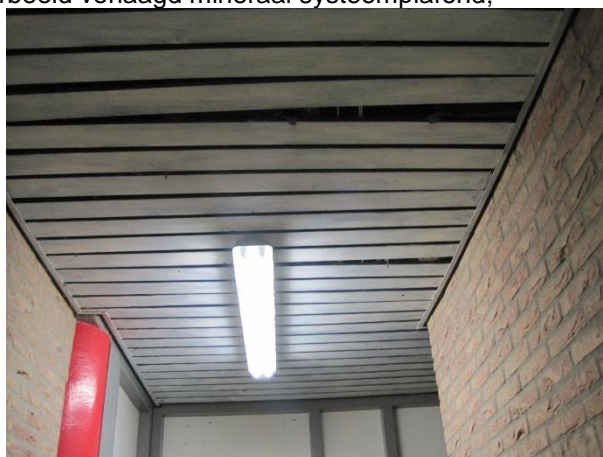
Conditie score: 5

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Pur-schuim plafond ter plaatse van dagopvang is onvoldoende brandveilig (giftige rook bij brand) (volledig);
- Houten lattenplafonds met firedoek ter plaatse van recreatieruimte en gang tussen Sporthal 1 en Sporthal 2, zijn onvoldoende brandveilig (rookontwikkeling en bijdrage aan voorplanting van brand) (volledig);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Onder PUR-schuimplafond brandveilig plafond aanbrengen, bijvoorbeeld verlaagd mineraal systeem plafond;
- Houten lattenplafonds vervangen door bijvoorbeeld verlaagd mineraal systeem plafond;



5.5 Vloerafwerkingen overige ruimten

5.5.1 Vloerafwerkingen tapijt (entreehal)

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Schoonloopmatten ter plaatse van de entreehal is sterk verouderd (10-30%)

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Schoonloopmatten vervangen.

5.5.2 Vloerafwerkingen tegelwerk (verkeersruimten, opslagruimte ruimten)

Conditie score: 3

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Voegwerk plaatselijk oppervlakkig uitgespoeld (10-30%)
- Tegels plaatselijk holklinkend ten gevolge van onvoldoende hechting op de ondergrond (10-30%)
- Plaatselijk kleurverschil ten gevolge van herstelwerk uit het verleden (2-10%);
- Plaatselijk beschadigde/ gebarsten tegels;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Beschadigde tegels vervangen;
- Voegwerk plaatselijk herstellen;

5.6 Installaties overige ruimten

5.6.1 CV-ketel t.b.v. overige ruimten

1 stuks Vaillant Exclusief 25/4, bouwjaar 2011, t.b.v. radiatoren en warm water

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Geen, waardering op basis van bouwjaar (theoretische levensduur 15 jaar);

5.6.2 Radiatoren overige ruimten

Conditie score: 2

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Plaatselijk roestvorming onderzijde radiatoren (sanitaire ruimten);

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Plaatselijk herstellen van radiatoren.

5.6.3 Ventilatie t.b.v. sanitaire ruimten

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Ventilatoren zijn sterk verouderd en naderen vermoedelijk einde technische levensduur;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Ventilatoren vervangen/ reviseren.



5.6.4 Elektrische installaties t.b.v. overige ruimten

Conditie score: 3 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Geen

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Rekening houden met aanpassingen vanwege regelgeving

5.6.5 Verlichtingsarmaturen t.b.v. overige ruimten

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Verlichtingsarmaturen zijn gedateerd (1978 - 2000) en naderen einde theoretische levensduur (15 jaar)

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Verlichtingsarmaturen vervangen.



5.6.6 Sanitair

Conditie score: 4 (op basis van bouwjaar)

Waargenomen tekortkomingen/ gebreken:

- Toiletpotten zijn deels aangetast door kalk;
- Wastafels/ fonteinen en kranen zijn gedateerd;
- Stortbakken zijn gedateerd, naderen einde levensduur;

Op korte termijn noodzakelijke herstelmaatregel:

- Vervangen van sanitair en kranen;



