

Bouwplexx bouwkundig teken- en adviesbureau

ONDERHOUDSRAPPORT



Rapportnr.: 93416

Datum: 15-01-10

"De Lingenbeek"

Bramenpad 202

7451 PZ Groendijk

inhoudsopgave

1	inleiding	2
1.1	algemeen	2
1.2	opbouw van het onderhoudsrapport	2
1.3	uitgangspunten	2
1.4	besluitvorming	2
1.5	definities	3
1.6	bijlagen	4
2	overzicht accommodatie	5
2.1	bouwjaar	5
2.2	kadastrale gegevens	5
2.3	bouwkundige beschrijving	5
2.4	bouwkundige afmetingen	6
2.5	modernisering	6
2.6	relaties met installatietechnische onderdelen	6
2.7	overige	7
2.8	termijn opname - rapportage	7
3	inventarisatie	8
4	inventarisatie naar soort onderhoud	20
5	richtprijzen onderhoud	21
5.1	richtprijzen per element	21
5.2	richtprijs onderhoud gehele object	21
5.3	onderhoud versus vernieuwbouw	21
bijlage I	financieel overzicht behorende bij onderhoudsplan	
bijlage II	termijnplanning	
bijlage III	foto's	

1. inleiding

1.1 algemeen

Object betreft een uit 1967 daterende accommodatie met hoofdgebouw, een bijgebouw en een openluchtgedeelte.

Het hoofdgebouw bestaat uit kleedruimten, een kantoor-, personeels- en EBHO-ruimte, friture, een overdekt terras, een technische ruimte en diverse bergingen. Het bijgebouw fungeert als toiletgebouw. Het openluchtgedeelte bestaat uit terrassen, een ligweide, een speeltuin en speelweide met basketbal-, korfbal- en volleybalgelegenheid.

1.2 opbouw van het onderhoudsrapport

Deze rapportage is gerubriceerd volgens STABU systematiek, behoudens de installatie-onderdelen. Dit betekent dat per STABU hoofdstuk, welke een gebouwonderdeel vormt, een analyse wordt gemaakt op basis van de onder paragraaf 1.3 genoemde uitgangspunten.

1.3 Uitgangspunten

Dit document bevat een rapportage van de huidige toestand respectievelijk staat van onderhoud, welke gebaseerd is op een inspectie van de betreffende accommodatie. Uitsluitend de bouwkundige zaken zijn beoordeeld op de algehele toestand en de staat van onderhoud.

Enige achtergrondinformatie is mondeling verkregen van de machinisten in situ.

Opmerkingen welke direct of indirect betrekking hebben met installaties zijn verzameld in paragraaf 98, overige. Deze zijn puur 'informatief' en verwijzen naar de installatie-adviseur.

Bij het advies is uitgegaan van de huidige normen voor het bouwen van een onderhoudsarm sportcomplex. Daarnaast is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de huidige normen voor energiezuinige sportcomplexen. Tenminste de volgende voorschriften worden gehanteerd:

- Bouwbesluit;
- ARBO-wetgeving;
- NEN-, EN-, AI-, en P-bladen voor zover deze op de uitvoering van dit project en op het gebruik van de accommodatie, zowel voor de bezoekers als het personeel, van toepassing zijn;
- Handboek Toegankelijkheid;
- Voorwaarden HACCP.

De genoemde budgetten zijn indicatief, exclusief projectkosten en exclusief BTW.

1.4 besluitvorming

Over het algemeen zal in de uiteindelijke besluitvorming de volgende driedeling plaatsvinden:

- a. **geen actie**
wanneer het onderdeel in goede of voldoende goede staat verkeerd, in het laatste geval kan de beheerder bewust kiezen voor zgn. 'uitgesteld onderhoud'.
- b. **herstellen**
wanneer het onderdeel zodanige gebreken vertoont dat regelmatig storingen optreden. Uitstel kan leiden tot onevenredig grote gevolgschade.

- c. **vervangen**
wanneer ernstige storingen in de functie vervulling van het onderdeel optreden en het herstellen niet of niet meer mogelijk is.

Het mag duidelijk zijn dat bij de eerste twee keuzes de veiligheid van bezoeker en personeel niet in het geding mag komen.

1.5 definities

- a. **preventief of dagelijks onderhoud**
Het preventief of dagelijks onderhoud zijn de relatief kleine werkzaamheden welke onder het reguliere onderhoud vallen zoals klein schilderwerk, kleine reparaties aan dakbedekking ed.
- b. **technisch of vervangingsonderhoud**
Het technisch of vervangingsonderhoud zijn de middelgrote werkzaamheden zoals het vervangen van vloerbedekking en het aanbrengen van een nieuwe laag dakbedekking.
- c. **ingrijpend of groot onderhoud**
Het ingrijpend of groot onderhoud zijn de grootste werkzaamheden zoals het compleet vervangen van kozijnen, sanitair of het vervangen van dakbedekking inclusief isolatie en dakplaat.
- d. **uitgesteld onderhoud**
Uitgesteld onderhoud is het bewust kiezen voor het niet uitvoeren van onderhoud.
- e. **achterstallig onderhoud**
Er is sprake van achterstallig onderhoud indien gevolgschade optreed doordat geen onderhoudsactiviteiten zijn uitgevoerd.
- f. **opname**
De opname is het vastleggen van de actuele toestand met de daaruit voortvloeiende onderhoudsbehoefte.
- g. **modernisering**
Modernisering is een technisch-niet-noodzakelijke maar wel bouwkundige ingreep om de accommodatie voor de gebruikers attractiever te maken, zoals het vervangen van sanitair of tegelwerk. Over het algemeen groot onderhoud.
- h. **vernieuwbouw**
Vernieuwbouw is het (grotendeels) slopen en herbouwen van gebouwen of gebouwdelen. Van toepassing wanneer grote delen van constructie of andere grootschalige bouwelementen in dermate slechte conditie zijn dat herbouw noodzakelijk is. Groot onderhoud.
- j. **schoonmaakonderhoud**
Het schoonmaakonderhoud zelf wordt niet beoordeeld, alleen de mate van vervuiling, zoals deze is aangetroffen op de dag(en) van inspectie.
- k. **blijvende vervuiling**
Blijvende vervuiling is vervuiling welke niet of nauwelijks meer te verwijderen is met gangbare reinigingsmiddelen zoals bijvoorbeeld lekkagesporen, kalkaanslag, schimmelvorming, graffiti of zeer hardnekkig vuil. In de meeste gevallen zal het aanpakken van deze vervuiling resulteren in bouwkundige ingrepen (slopen) of zeer agressieve reiniging (bijv. stralen).

I. **conditiescores**

Zijn de 5 kwaliteitsniveaux waarmee het object in onderdelen is beoordeeld:

zeer slecht	- -	voortdurende storing in functievervulling. <i>sloopkwaliteit</i>
slecht	-	verouderingsproces is onomkeerbaar, functievervulling is niet meer gewaarborgd.
redelijk	0	verouderingsproces is duidelijk ingetreden, storingen in functievervulling komen incidenteel voor.
goed	+	bouwdeel/element is 'ingelopen' functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
zeer goed	++	geen veroudering, wel sporen van gebruik, oa. vandalisme. <i>nieuwbouwkwaliteit</i>

Deze coderingen zijn bij de feitelijke opname gebruikt en zullen bij deze rapportage verder niet worden gebruikt.
De in dit rapport voorkomende term 'matig' dient gelezen te worden tussen 'slecht' en 'zeer slecht'.

1.6 bijlagen

a. **financieel overzicht**

Voor een overzicht van de te verwachten kosten wordt verwezen naar bijlage I.
Dit overzicht is afgeleid van de inventarisatie.

b. **termijnplanning**

Voor een overzicht van de termijnplanning wordt verwezen naar bijlage II.
Deze termijnplanning is afgeleid van de inventarisatie en het financieel overzicht.

c. **foto's**

Voor de in de teksten genoemde foto's wordt verwezen naar bijlage III.
Aangegeven tussen haken [xx] .

2. overzicht accommodatie

2.1 bouwjaar

ingebruikname	:	1967
verbouwing / uitbreiding	:	niet van toepassing

2.2 kadastrale gegevens

gemeente X, sectie Y, nrs 1 en 2

2.3 bouwkundige beschrijving (ruimtenrs. cf. plattegrond)

opslag	1
kleedcabines dames	2
poort	3
overkapping / terras	4
kantoor	5
kassa	6
portaal	7
toilet	8
overkapping entree	9
ingang	10
kleedcabines heren	11
opslag	12
friture	13
personeel	14
EHBO	15a
kast	15
kleedruimte personeel dames	16
douche personeel dames	17
kleedruimte personeel heren	18
douche personeel heren	19
kast	20
techniek	21
bordes	22
trafo	23
berging	24
doorgang personeel	25
berging	26

2.4 bouwkundige afmetingen

1. gebouw en terrein

bebouwd oppervlak	:	569 m ²
kavelgrootte	:	21.942 m ²

2. bassins (buiten)

		50m bad	ondiep bad	peuterbad	buffer
bassinafmetingen	:	-	-	-	-
wateroppervlak	:	-	-	-	-
waterdiepte	:	-	-	-	-
waterinhoud	:	-	-	-	-

3. sportzalen / gymzalen / fitness / dojo / overig

sporthal	:	.
gymzaal	:	.
squash	:	.
fitness	:	.
dojo	:	.
speeltuin	:	516 m ²

2.5 modernisering

De accommodatie is sinds 1967 in gebruik. Over het algemeen kan gesteld worden dat de bouwkundige toestand van de accommodatie redelijk tot goed is. Modernisering is vooralsnog niet aan de orde.

Op korte termijn zal een verbouwing plaatsvinden nabij berging (26) waarbij een bouwkundige electra-schakelkast (buiten het hekwerk) zal worden gerealiseerd. Dit is een van de redenen dat aan berging (26) minimaal onderhoud isgepleegd.

Gezien de toestand van verschillende onderdelen van 'de toren' is het verleidelijk dit markante element te slopen. Net als bij andere accommodaties van de exploitant zijn dit markante bouwwerken welke onsinziens niet verloren mogen gaan.

2.6 relaties met installatietechnische onderdelen

Het kan voorkomen dat onderhoudswerkzaamheden aan de installaties ingrepen in bouwkundig onderdelen noodzakelijk maakt. Ook kan het zijn dat er enkele opmerkingen in het onderhoudsplan worden opgenomen die direct of indirect betrekking hebben op de installaties (bv. bij gevaarlijke situaties of verslechterde ventilatie), deze zijn dan puur 'informatief'.

2.7 overige

- a. **kavelgrootte, terrein**
Met 21.942 m² grond, (waarvan 569 m² bebouwd) is sprake van een omvangrijk terrein. Een groot deel is verhard (trottoir, terrassen, voetpaden, rijwielstallingen en 13 auto parkeerplaatsen).
Het resterende deel is voorzien van een volwassen beplanting (gras, lage en hoge aanplant, bomen).
- b. **asbestsanering**
Gezien het bouwjaar (1967) is het aannemelijk dat er asbest voorkomt, echter proefondervindelijk is er niets aangetroffen.
- c. **olietanks**
Er bevinden zich geen olietanks op het terrein.
- d. **toegankelijkheid**
Het complex biedt geen gebruiksmogelijkheden voor mindervaliden, er zijn geen MiVa-parkeerplaatsen, geen MiVa-toiletten/douches of andere faciliteiten zoals liften ed.
- e. **gebruiksvergunning**
Gebruiksvergunning is aanwezig.
- f. **legionella**
Voor de waterleiding installatie en de legionella-problematiek wordt verwezen naar de installatietechnische rapportages.
- g. **terreinleidingen**
Het verdient aanbeveling om in verband met toekomstige graafwerkzaamheden (of het rooien van bomen) ons niet bekende buitenrioleringen en grondleidingen zoals gas, electra, data en/of water te inventariseren/ op te (laten) sporen, en in kaart te brengen. Bij het KLIC (Kabels en Leidingen InformatieCentrum) is geen informatie bekend over leidingen op privéterrein.
- h. **gebouwen en bouwdelen geen eigendom zijnde**
Er zijn geen gebouwen en bouwdelen geen eigendom zijnde, aanwezig op het betreffende perceel.
- j. **sporttoestellen, fitnessapparatuur, waterattributen ed.**
Sporttoestellen in sporthallen, fitnessapparatuur en waterattributen in zwembaden worden in eerste instantie 'algemeen' en indien van toepassing bouwkundig beoordeeld. Wanneer een waterglijbaan of springplank bijvoorbeeld in goede staat is maar het onderstel niet, zal het onderstel worden beschreven.

2.8 termijn opname - rapportage

Het is mogelijk dat de in deze rapportage beschreven werkzaamheden tussentijds zijn uitgevoerd of opgestart. Dit is niet altijd te voorkomen door de tijd die ligt tussen de opname en de rapportage. Wij verzoeken de lezer de betreffende artikelen dan niet te negeren maar te beoordelen of de werkzaamheden – of delen daarvan – correct zijn of worden uitgevoerd. Uiteraard kan in voorkomende gevallen de financiële consequentie uit het overzicht en de termijnplanning worden geschrapt.

3. inventarisatie

De inventarisatie is opgesteld conform STABU-systematiek en geeft de staat weer van het complex ten tijde van de opnamedata.

00	algemeen		
	a.	Over het algemeen kan gesteld worden dat de bouwkundige toestand van de accommodatie redelijk is.	
14	buitenriolering en drainage		
	a.	Niet van toepassing	
15	terreinverhardingen		
	a.	Niet van toepassing	
16	beplantingen		
	a.	Niet van toepassing	
17	terreininrichting		
	a.	Niet van toepassing	
20	fundering		
	a.	De toestand van de fundering is onbekend. Te oordelen aan de toestand van het opgaand werk van binnen- en buitengevels (geen noemenswaardige scheurvorming) zijn wij van mening dat de fundering in goede staat is. Ondanks geen constructieve gebreken zijn de klimaatomstandigheden in de kruipruimte van dien aard dat installaties reeds zijn aangetast. De kruipruimte is erg vochtig, enerzijds door een hoge grondwaterstand en in mindere mate door lekkages van bovenaf [1 - 3]. De grondwaterstand is sterk seizoensafhankelijk gebleken. Dit vochtprobleem kan verminderd worden door het aanbrengen van renovatie ventilatiekokers op alle gevels. Een alternatieve oplossing in de vorm van een laag schelpen of Drowa-chips in de kruipruimte is budgettair niet haalbaar. Desondanks adviseren wij regelmatig controles uit te voeren.	(20a) € 4.974,-
	b.	Fundering (voor zover mogelijk) regelmatig controleren.	(20b) 3 jaarl. contr
21	betonwerk		
	a.	Betonnen voetstukken van terraskolommen zijn vrijwel alle gescheurd. Uitkappen en repareren.	(21a) dag. onderh.
	b.	De vloeren zijn over het algemeen in goede staat. Vloer in technische ruimte is beschadigd [4]. Wij adviseren een eenvoudige coating aan te brengen. (zie par.46, schilderwerk)	
	c.	De betonnen plinten onder de buitenwanden in de noordgevel t.p.v. de technische ruimte vertonen	(21c) dag. onderh

beginnende betonrot [5].

Betonplint onder metselwerk is vermoedelijk doorgezaagd om later een deur te kunnen plaatsen.

Betonreparaties uitvoeren.

- | | | | |
|----|--|-------|----------------|
| d. | Enkele betonnen poeren t.b.v. installaties zijn ten overvloede opengehakt i.v.m. leidingverloop. Dit maakt de kans groot op betonrot. Herstellen of betonstaal behandelen. | (21d) | dag. onderh. |
| e. | De voetjes van de betonnen onderplint zijn bij zeer veel kleedcabinewandjes gescheurd en vertonen veelal betonrot [6].
Betonreparaties uitvoeren. | (21e) | € 3.520,- |
| f. | Schilderwerk van beton is op sommige plaatsen aan het vervagen.
(zie par. 46. schilderwerk) | | |
| g. | Betonwerk regelmatig controleren. | (21g) | 1 jaarl. contr |

22 **metselwerk**
buitengevels

- | | | | |
|----|--|-------|--------------|
| a. | Ondanks het ontbreken van dilataties is het metselwerk van de buitengevels in goede staat. Het voegwerk is echter op diverse plaatsen beschadigd, veelal door hogedrukreiniging. Indien het gevelwerk vervuild is [7 - 8] reinigen met beleid. (zie par. 97.a. vervuiling)
Na het reinigen van de gevels het voegwerk herstellen. | (22a) | € 5.100,- |
| b. | Metselwerk nalopen op gaten [9], losse- of ontbrekende stenen. Metselwerk herstellen. | (22b) | dag. onderh. |
| c. | Beschadigde loodslabben [10] vervangen. | (22c) | € 488,- |
| d. | Graffiti op buitenmetselwerk komt praktisch niet voor. | | |

binnenwanden

- | | | | |
|----|--|-------|--------------|
| e. | Het schoonmetselwerk en voegwerk binnen het gebouw is in redelijke staat op enkele kleine reparaties [11] en vervuiling na.
De vocht- en speciesporen [12] in berging (24) zijn waarschijnlijk afkomstig van het storten van het betondek op de traforuimte. Geen actie.
Metselwerk repareren. | (22e) | dag. onderh. |
| f. | Kleedcabines controleren op beschadigd metselwerk en kleine vervuiling zoals graffiti, kauwgum etc. (zie tevens par. 97, vervuiling).
Metselwerk schoonmaken cq. repareren. | (22f) | dag. onderh. |
| g. | Schoon metselwerk in de douche (17) is sterk verontreinigd en voegwerk laat los.
Wanden dienen hier volledig betegeld te zijn.
(zie par. 41, tegelwerk) | | |
| h. | Binnenmetselwerk in berging (24) is blijvend vervuild door compressor. (zie par. 97, vervuiling)
Reinigen is vermoedelijk niet meer mogelijk. | | |

algemeen

- | | | | |
|----|--------------------------------------|-------|----------------|
| j. | Metselwerken regelmatig controleren. | (22j) | 1 jaarl. contr |
|----|--------------------------------------|-------|----------------|

- 23 **vooraf vervaardigde steenachtige elementen**
- a. De prefab betonnen raamelementen t.p.v. het overdekt terras en de technische ruimte (resp. ruimtenr. 4 en 22) zijn, op enkele beschadigingen na [13], in goede staat. reparaties uitvoeren. zie tevens par.46, schilderwerk en par.97, vervuiling (23a) dag. onderh.
 - b. Betonnen deksel afsluiter vertoont scheuren en is eerder gerepareerd. Oorzaak is vermoedelijk het laten vallen van de deksel. In verband met veiligheidsrisico adviseren wij onder dit deksel een stalen plaat te leggen. zie par.43, metaal- en kunststofwerk
 - c. Steenachtige elementen regelmatig inspecteren. (23c) 1 jaarl. contr
- 24 **ruwbouwtimmerwerk**
- a. De houten balklaag in berging (27) is in goede staat. [14] De overige houten balklagen bevinden zich zonder uitzondering achter getimmerde plafonds en zijn niet beoordeeld. Gezien het feit dat de getimmerde schrotenplafonds op enkele plaatsen vochtig waren adviseren wij om ventilatieopeningen Ø100mm te maken voorzien van roosters. Regelmatige controle kan dan plaatsvinden door deze sparingen. Sparingen en roosters in plafonds aanbrengen (24a) dag. onderh.
 - b. Ruwbouwtimmerwerk regelmatig controleren. (24b) 1 jaarl. contr
- 25 **metaalconstructiewerk**
- a. De stalen hoofddraagconstructie van het gebouw is in goede staat.
 - b. Schilderwerk metaalconstructie is in goede staat. (zie tevens par.46, schilderwerk).
 - c. Metaalconstructiewerk regelmatig controleren. (25c) 2 jaarl. contr
- 26 **bouwkundige kanaalelementen**
- a. Komen niet voor.
- 30 **kozijnen, ramen en deuren**
- buitenkozijnen
- a. Houten buitenkozijnen bij de kassa, kantoor en frituur (6, 5 en 13) zijn onlangs vernieuwd en zijn in goede staat. (30a) € 2.000,- op jaarbasis
De toestand van de overige kozijnen, draaiende delen en pui-vullingen is wisselend van goed tot matig. Achterstallig schilderwerk geeft aanleiding tot vocht in kozijnen [15 - 16] met aantasting tot gevolg. Voor het behoud van kozijnen, ramen en deuren is het van belang het schilderwerk op peil te houden. (zie par.46, schilderwerk)

Kozijnen welke op korte termijn dienen te worden aangepakt zijn oa. berging (26).

- Voor het onderhoud (en eventueel vervangen) van kozijnen adviseren wij een budgetpost op jaarbasis op te nemen.
- b. Slechte deuren op korte termijn vervangen, beschadigde kozijnen repareren [17 - 21]. (30b) € 2.519,-
 - c. Kierdichting van kozijnen en aansluitingen is slecht. Kieren dichten. (30c) dag. onderh
 - d. Wij waarschuwen voor de toestand van kozijnen en paneelbetimmeringen welke achter volkern bekleding is weggewerkt, hier is geen goed inzicht in te krijgen. (30d) nad. onderz.
- Op termijn nader onderzoek hieromtrent.
- e. Enkele lichtkoepels zijn ca. 1 jaar oud en verkeren in goede staat. Oudere lichtkoepel t.p.v. berging. 1 is vermoedelijk lek. Controleren en evt. vervangen. Onder de meeste lichtkoepels bij binnenruimten is een inbraak-beveiliging aangebracht [22].
 - f. Voor het schilderwerk van de houten buitenkozijnen zie par. 46, schilderwerk.
- binnenkozijnen
- g. Houten binnenkozijnen en –deuren zijn over het algemeen in goede staat, behoudens de deuren t.p.v. de personeelsruimte (oa. deur douche personeel) []. Vervangen. (30g) € 1.002,-
 - h. Voor het schilderwerk van de houten binnenkozijnen zie par. 46, schilderwerk.
- hang- en sluitwerk
- j. Alle hang- en sluitwerk (scharnieren, sloten ed.) dient nagelopen te worden op aanwezigheid, bevestigingen en werking [23]. (30j) dag. onderh.
 - k. Kozijnen, ramen en deuren regelmatig controleren (30k) 1 jaarl. contr

31 **systeembekledingen**

- a. Omstreeks 2002 zijn de boeidelen aan oost-gevel vervangen door een volkern beplating. Ofschoon er achter de vernieuwde boeiboorden weinig geventileerd wordt is de bekleding nog in goede staat. Voor achterconstructie zie par.24, ruwbouwtimmerwerk. Ter plaatse van de verticale naden is DPC-folie toegepast, [24] dit volstaat maar onze voorkeur gaat uit naar rubber voegprofielen. Bij het renoveren van de boeiboorden aan de voorgevel hiermee rekening houden.
- b. Volkern beplating bij dakraam in opslag nr. 1 is nat, vermoedelijk door een lekkende lichtkoepel, zie par. 30,
- c. Ter plaatse van dakoverstekken bij oa. friture is volkernplaat direct tegen de bestaande betimmering aangebracht, wij verwachten hier op termijn problemen met de achterconstructie. Nader onderzoek hieromtrent. (31c) nad. onderz.
- d. Systeembekledingen regelmatig inspecteren (31d) 1 jaarl. contr.

32	trappen en balustraden			
	a.	De stalen trap van techniek (nr. 22) naar kelder (nr. 28) is in redelijke staat. Corrosie tegengaan [25].	(32a)	€ 1.500,-
	b.	RVS dranghek bij de ingang is in goede staat. De stalen trapjes cq. leuning van de accommodatie verkeren in redelijke staat maar dienen beter gecontroleerd te worden op schilderwerk en roestende verbindingen	(32b)	€ 1.275,-
	c.	Houten ladder vervangen.	(32c)	€ 225,-
	d.	Trappen en balustraden regelmatig controleren	(32d)	1 jaarl. contr.
33	dakbedekking			
	a.	De bitumineuze dakbedekking is in redelijke staat. Deze dakbedekking dateert uit ca. 1994. Er zijn kleine reparaties uitgevoerd. Het is de verwachting dat over 10 jaar (2019) de gehele dakbedekking zal moeten worden vernieuwd.	(33a)	€ 20.000,-
	b.	De plasvorming welke op alle daken voorkomt [26 - 27] is te wijten aan een niet toereikend dakafschot. Geen actie hieromtrent.	.	
	c.	Er zijn geen dakoverstorten aangetroffen. Gezien de in 33b genoemde plasvorming is het raadzaam conform de richtlijn van VROM noodoverstorten toe te passen. (zie par. 50, dakgoten en hemelwaterafvoeren)		
	d.	Vlakke daken regelmatig inspecteren op vervuiling en zonodig schoonmaken. In de hoek ter plaatse van opslagruimte nr. 1 begint zich bladafval te verzamelen (zie par. 16d.) en op berging nr. 27 is de ballastlaag vervuild (zie tevens par. 33e) en bevinden zich bouwmaterialen op het dak. Verwijderen en schoonhouden. Zie tevens par. 97.f. vervuiling.	(33d)	dag. onderh.
	e.	Verstopte dakafvoeren vrijmaken.		
	f.	Bijna bij elke dakafvoer ontbreken bladvangsers. Aanbrengen.		
	g.	Lichtkoepels zijn in goede staat, een aantal zijn kortgeleden vervangen. Zie par. 30.		
	h.	Op verschillende hoeken komen aluminium dakrimmen en kraallatten bij elkaar. Totdat de houten boeidelen zijn gerenoveerd met volkern plaat dienen deze hoekaansluitingen regelmatig gecontroleerd te worden.	(33h)	reg. contr.
	j.	Dakbedekking regelmatig controleren.	(33j)	2 jaarl. contr.
34	beglazing			
	a.	Het gehele gebouw is voorzien van enkelbladig glas. De beglazing is in goede staat. Berging nr. 1 mist een ruit en het glas van draairaam is gescheurd. Vervangen.	(34a)	€ 206,-
	b.	Beglazing regelmatig controleren.	(34b)	1 jaarl. contr.
35	natuur- en kunststeen			
	a.	Hardsteen dorpels en neuten zijn in goede staat.		
	b.	Natuur- en kunststeen regelmatig controleren	(34b)	2 jaarl. contr.

36	voegvulling			
	a.	Voegvulling is op veel plaatsen vervuild, kapot of ontbreekt. schoonmaken, herstellen of aanbrengen.	(36a)	dag. onderh.
	b.	bij alle natte ruimten (binnen en buiten) dient het kitvoegwerk nauwgezet nagelopen te worden, en indien noodzakelijk hersteld cq. vervangen te worden.	(36b)	€ 1.026,-
	c.	Tussen de deurkozijnen en het tegelwerk in het toiletgebouw (ruimte 29 a t/m d en 30 a t/m d) zijn staalprofieltjes aangebracht die gecorrodeerd zijn. Vervangen door een duurzame kitvoeg	(36c)	€ 483,-
	d.	Diverse sanitaire garnituur en accessoires (drukkoppen, kranen, ed.) zijn niet afgekit, waardoor er gemakkelijk water en vuil achter kan komen . Afkitten	(36d)	€ 485,-
	e.	Voegvullingen regelmatig controleren	(36e)	1 jaarl. contr.
37	naisolatie			
	a.	Komt niet voor		
38	gevelschermen			
	a.	Wij adviseren zonwering aan te brengen bij de personeelsruimte (14). Te denken valt aan verticale zonwering (zgn. screens)	(38a)	€ 1.500,-
	b.	Zonwering regelmatig controleren	(38b)	2 jaarl. contr.
40	stucadoorwerk			
	a.	Komt niet voor		
41	tegelwerk			
	a.	Het tegel- en voegwerk is over het algemeen in zeer wisselende staat, van matig tot goed.		
	b.	Zettingsscheuren komen nauwelijks voor.		
	hoofdgebouw			
	c.	Personeelsdouche 17 tot plafond opnieuw betegelen.	(41c)	€ 1.431,-
	d.	Tegelwerk in frituur (13) is in zeer goede staat.		
	e.	Tegelwerk in overige ruimte is in goede staat.		
	f.	Voegwerk van personeelsruimte e.o. is in redelijke staat maar zal op termijn gerepareerd dienen te worden.	(41f)	€ 1.000,-
	toiletgebouw			
	g.	Vloertegels van de douches in toiletruimte 29 en 30 zijn sterk vervuild, het is niet duidelijk of dit kalkaanslag of voetvuil is. Reinigen, eventueel nader onderzoek wanneer geen resultaat met reguliere schoonmaakmiddelen	(41g)	dag. onderh.

	Zie tevens par. 97, vervuiling.		
h.	Wandtegels zijn op diverse plaatsen beschadigd [28] of ontbreken. Herstellen.	(41h)	dag. onderh.
j.	Voegwerk van de douches en toiletten in toiletruimte 29 en 30 is uitgesleten. Voegwerk herstellen of vervangen [29].	(41j)	€ 1.496,-
overig			
k.	Dilatatieprofielen komen niet voor in vloer- of wandtegels.		
l.	Wand- en vloertegelwerk regelmatig controleren.	(41l)	1 jaarl. contr
42	dekvloeren en vloersystemen		
a.	Dekvloeren zijn (voor zover zichtbaar) in goede staat.		
b.	Dekvloeren regelmatig controleren.	(42b)	3 jaarl. contr
43	metaal- en kunststofwerk		
a.	Stalen deksels van afsluiters ontroesten en controleren op veiligheid.	(43a)	dag. onderh.
b.	Stalen plaat onder betonnen deksel afsluiter. zie art.23b.	(43b)	dag. onderh.
c.	Hulpconstructies onder leidingen in de technische ruimte (22) zijn veelal gecorrodeerd en provisorisch aangebracht [30]. Vervangen of repareren.	(43c)	dag. onderh.
d.	De stalen buisprofielen welke uit het plafond van het overdekte terras (4) steken zijn in goede staat. Geen actie.		
e.	Metaal- en kunststofwerk regelmatig controleren	(43e)	1 jaarl. contr
44	plafond- en wandsystemen		
a.	Plafond van de technische ruimte is in goede staat op enkele platen na [31]. Reinigen en herstellen.	(44a)	dag. onderh.
b.	Kunststof schrotenplafond van friture (13) is in goede staat.		
c.	Plafond- en wandsystemen regelmatig controleren	(42c)	1 jaarl. contr
45	afbouw-timmerwerk buitenbetimmeringen		
a.	boeiboord voorgevel (houten delen) is in slechte staat [32]. Op termijn (2012) vervangen door volkernplaat als aan oost-zijde.	(45a)	€ 4.000,-
b.	In het dakoverstek aan de achtergevel zit een sparring van een voormalige hwa-aansluiting. Kans op nestvorming, dichtzetten.	(44b)	dag. onderh.
c.	Overige beschadigingen en aangetaste betimmeringen repareren en waar nodig vervangen.	(44c)	€ 2.484,-
d.	Buitenplafond entree (9) is in goede staat.		

binnenbetimmeringen				
e.	De houten schrotenplafonds vertonen diverse beschadigingen en/of schade door vocht [33]. Reparaties uitvoeren.	(45e)	€	2.101,-
f.	Plafond personeelsdouche is niet vocht-bestendig. Vervangen door vochtbestendige plafonds	(45f)	€	499,-
g.	In de kast nr. 15 ontbreken diverse schroten. Dichtzetten.	(45g)	dag. onderh.	
h.	Beplating bij dakramen nader controleren en indien nodig vervangen. Volkern beplating bij dakraam in opslag nr. 1 vertoont leksporen (van lichtkoepel). (zie par.30, kozijnen, ramen en deuren)	(45h)	€	1.000,-
overige				
j.	Het is niet uitgesloten dat bij ingrepen aan binnen- en/of buitenbetimmeringen de achterconstructie gerepareerd dient te worden. Hiervan is geen indicatie op te geven.			
k.	Afbouwtimmerwerk intensiever onderhouden.	(45k)	dag. onderh.	
l.	Afbouwtimmerwerk regelmatig controleren.	(45l)	1 jaarl. contr	

46

schilderwerk

buitenschilderwerk

a.	Het buitenschilderwerk is over het algemeen in matige staat. Het geheel schilderen.	(46a)	€	15.000,-
b.	Behoudens de kozijnen die enkele jaren geleden vervangen zijn is het schilderwerk van de buitenkozijnen in zeer matige staat. Kozijnen lopen schade op door achterstallig schilderwerk, vocht kan het kozijn aantasten. Reparaties uitvoeren en schilderen.			Zie budgetpost 46a
c.	Schilderwerk (trap)leuningen en balustraden is in matige staat. Schilderen	(46c)	€	1.488,-
d.	Sauswerk op vierde gevel van het toiletgebouw aanbrengen.	(46d)	dag. onderh.	
e.	Diverse schilderijen op bestrating en voorstellingen op gevels zorgen voor een leuke sfeer op de accommodatie, echter veel gebruikte figuren vertonen grote gelijkenis met cartoons waar een copyright op rust. Wij waarschuwen voor mogelijke claims, en adviseren te onderzoeken in hoeverre met de rechthebbende overleg is geweest.	(46e)	nad. onderz	
f.	Stalen douchekolommen reinigen (zie par. 97, vervuiling) en schilderen.	(46f)	dag. onderh	
g.	Betonschilderwerk begint op enkele plaatsen te vervagen. Schilderen waar nodig.	(46g)	€	2.119,-
h.	Schilderwerk van de staalconstructie is voor zover zichtbaar in goede staat.			
j.	Betonnen prefab raamelementen (voorgevel) schilderen.	(46j)	€	2.040,-
k.	Buitenschilderwerk regelmatig controleren.	(46k)	3 jaarl. contr	

binnenschilderwerk

l.	Het binnenschilderwerk is in redelijke staat , kozijnen, deuren, banken, smetplanken, plinten en overige betimmeringen dienen bijgewerkt te worden	(46l)	€	7.500,-
----	--	-------	---	---------

- Uitvoeren binnenschilderwerk.
- m. Blanke lak van schrotenplafonds is in matige staat. (46m) € 10.000,-
Wij adviseren bij het schilderen van alle schrotenplafonds (binnen) een dekkende lichte kleur te kiezen, zoals bij het entree luifel en toiletgebouw. Dit kan eventueel in fases.
- n. eenvoudige vloercoating aanbrengen in technische ruimte (22 – 23) (46n) € 1.000,-
- p. Binnenschilderwerk regelmatig controleren. (46p) 3 jaarl. contr

47 **binneninrichting**

- a. Het binnenmeubilair is over het algemeen in redelijke staat, echter wel verouderd. Kassameubilair is niet ergonomisch. Op termijn meubilair moderniseren. (vernieuwen) (47a) € 2.500,-
- b. Keukenblok personeelsruimte is sterk verouderd. Op termijn vernieuwen. (47b) € 1.000,-
- c. Inrichting bij friture is in zeer goede staat [34].
- d.. Kleedcabinebankjes zijn in matige staat. (47d) dag. onderh.
Reinigen cq. reparaties uitvoeren.
- e. Schappen in kantoorruimte nr. 5 zijn in redelijke staat. Schappen in EHBO 15a vernieuwen. Plank in ruimte nr. 25. buigt door vanwege de zware compressor. Reparaties uitvoeren. (47e) € 250,-
- f. Groot aantal vaste wandspiegels zijn verweerd. Vernieuwen (47f) € 350,-
- g. Er is geen onderscheid gemaakt in dames- en heren kleedcabines. Indien wenselijk aanduidingen plaatsen. (47g) € 100,-
- h. Meubeltimmerwerk toren herstellen. (47h) dag. onderh
- j. Lockers in kleedruimte personeel in matige staat. [35] Vervangen. (47j) € 500,-
- k. Binneninrichting regelmatig controleren (47k) 1 jaarl. contr
- l. Schilderwerk kleedbanken zie par. 46 [36 - 37].

48 **behangwerk, vloerbedekking en stoffering**

- a. Komen niet voor.

50 **dakgoten en hemelwaterafvoeren**

- a. Dakgoten komen niet voor.
- b. Hemelwaterafvoeren welke zich aan de buitengevel bevinden zijn in redelijke staat, behoudens losgeschoten verbindingen en scheefstand. Een enkele HWA ontbreekt. Ontbrekende of niet goed aangebrachte verbindingen zorgen voor schimmel en mosgroei. Alle HWA's nalopen en herstelwerkzaamheden uitvoeren. (50b) dag. onderh
- c. Er zijn geen noodoverstorten aangetroffen. Aangezien het in par. 33.b. genoemde ontoereikende dakafschot en de daarmee samenhangende in par.33.c. genoemde plasvorming is het raadzaam conform de richtlijn van VROM aangaande wateraccumulatie derhalve noodoverstorten aan te brengen. (50c) € 2.500,-
- d. Bladvangers op de afvoeren ontbreken. Aanbrengen. Zie par. 33f. (50d) dag. onderh.
- e. Dakvlakken en afvoeren minimaal 2 maal per jaar controleren op vervuiling en indien noodzakelijk (50e) reg. inspect.

	schoonmaken. In de nabijheid van bomen en andere hoge begroeiing frequenter schoonmaken.		
	f. Dakgoten en hemelwaterafvoeren regelmatig controleren	(50f)	1 jaarl. contr
80	liftinstallaties		
	a. Niet van toepassing		
81	roltrappen en rolpaden		
	a. Niet van toepassing		
82	hef- en hijsinstallaties		
	a. Niet van toepassing		
83	goederentransport- en distributiesystemen		
	a. Niet van toepassing		
84	gevelonderhoudinstallaties		
	a. Niet van toepassing		
97	vervuiling		
	a. Buitengevels zijn over het algemeen schoon. Er is praktisch geen graffiti aangetroffen op de buitengevels. Het reinigen van gevels (mos, schimmel, leksporen en andere vormen van vervuiling) met niet-agressieve middelen of apparatuur. Het gebruik van hogedruk reinigingsapparatuur wordt afgeraden.	(97a)	dag. onderh
	b. Binnenmetselwerk is nauwelijks verontreinigd. Uitzonderingen zijn berging 25 en minimale graffiti op wanden van kleedcabines. Reinigen is voornamelijk niet aan de orde.		
	c. Er komt veel verontreinigd beton voor, met name in de techniek, kelder en bergingen [38]. Deze vervuiling is o.a. ontstaan uit corrosie, leksporen en kalkuitbloedingen. Het schoonmaken van deze vervuiling heeft een Vrij lage prioriteit tenzij hierdoor bouwkundige of installatietechnische storingen optreden.	(97c)	dag. onderh
	d. Tegelwerk en voegwerk van sanitair is sterk verontreinigd, met name de vloertegels. Zie ook par. 41, tegelwerk. In het toiletgebouw is het niet duidelijk of dit kalkaanslag of voetvuil is. Reinigen, eventueel nader onderzoek wanneer geen resultaat met reguliere schoonmaakmiddelen.	(97d)	dag. onderh
	e. Daken zijn redelijk schoon behoudens de plasvorming. Beginnende algengroei op dak bestrijden. Takken en andere ongewenste ballast van het dak verwijderen.	(97e)	dag. onderh
	f. Onder de dakranden aan de voorgevel nesteld	(97f)	dag. onderh

veel ongedierte. Reinigen is gemakkelijk en dit oogt een stuk netter.

Op het metselwerk hieronder zijn leksporen en schimmels zichtbaar. Reinigen

- | | | | |
|----|--|-------|----------------|
| g. | Prefab betonnen raamelementen zijn o.a. aan terraszijde verontreinigd. Reinigen. | (97g) | dag. onderh |
| h. | Gootjes in bestrating bij kleedcabines schoon houden. | (97h) | dag. onderh |
| j. | Stalen douchekolom is vervuild door kalkaanslag. Reinigen en schilderen.
(zie ook par. 46, schilderwerk) | (97j) | dag. onderh |
| k. | Ten tijde van de inspectie hebben wij diverse muizenvallen en gifdoosjes aangetroffen en een enkele dode muis. Muizen blijven bestrijden. | (97k) | dag. onderh |
| l. | 'Kleine vervuiling' in de gaten houden. Hiermee worden verontreinigingen zoals peuken in stootvoegen, kauwgum en bekladde wanden of bankjes bedoeld. Dit zet aan tot meer. | (97l) | dag. onderh |
| m. | Regelmatig controleren op vervuiling. | (97m) | 1 jaarl. contr |

98 overige

- | | | | |
|----|--|-------|--------------|
| a. | Installaties alsmede hun ophangingen in techniek en kelder zijn op veel plaatsen ernstig gecorrodeerd door de agressieve klimaat [41].
Aktie installateur / adviseur. | (98a) | installateur |
| b. | Ventilatie openingen in het plafond zijn nergens afgeschermd met een rooster.
Dit kan nestvorming tot gevolg hebben.
Roosters plaatsen in overleg met adviseur / installateur. | (98b) | installateur |
| c. | Enkele ventilatiedoorvoeren op het dak zijn beschadigd of hoedjes ontbreken.
Vervangen. | (98c) | installateur |
| d. | Diverse kunststof vlaggenmasthouders zijn kapot of afgebroken. De meeste zijn met 2-zijdig zelfklevend tape aangebracht.
Liever traditioneel bevestigen met 4 roestvaste schroeven. | | |
| e. | Wastafelplanchetten in het gebouw zijn beschadigd.
Vervangen. | (98e) | installateur |
| f. | Diverse uitstortgootstenen buiten toiletgebouw hangen los. | (98f) | installateur |
| g. | Op plaatsen waar de gaskachels zijn verwijderd zijn de gas aansluitingen nog zichtbaar boven de vloeren. Gasleidingen weghalen . | (98g) | installateur |
| h. | Ondanks waarschuwborden die waakhonden suggereren vinden veel inbraakpogingen plaats, ook de afrastering wordt regelmatig open geknipt.
Om deze redenen adviseren wij terreinverlichting te plaatsen. | (98h) | installateur |
| j. | Voor wat betreft de konijnenoverlast adviseren wij een jager met een fret in te huren. Zgn. Fretteren. | | |
| k. | Wij stellen voor om de tonnen met afgewerkt frituurvet in berging (27) te plaatsen. | (98k) | logistiek |
| l. | Sanitair (wastafels, closetpotten, planchets ed.) zijn sterk verouderd, vervangen. | (98l) | installateur |

- 99 **nog nader te onderzoeken**
- a. Toestand kozijnen en paneelbetimmeringen achter Volkern bekleding. (99a) nad.onderz.
 (par. 30d)
 - b. Toestand houten betimmering achter volkern beplating. (99b) nad.onderz.
 (par. 31c)
 - c. Kunnen de schilderijen op vloer en wand leiden tot een claim van de rechthebbende? (99c) nad.onderz.
 (par.46e)

4. inventarisatie naar soort onderhoud

In de inventarisatie naar soort onderhoud waarop bijlage I en II worden gebaseerd zal de volgende driedeling worden toegepast:

- a. preventief of **dagelijks onderhoud**
- b. technisch of **vervangingsonderhoud**
- c. ingrijpend of **groot onderhoud**

Uitgesteld onderhoud zal niet ter sprake komen.

Daarnaast zal zijn aangegeven of **nader onderzoek** of **nader overleg** (met instanties) noodzakelijk is, of dat het om een **logistieke oplossing** dan wel een ingreep van een **installateur** gaat.

5. richtprijzen onderhoud

5.1 richtprijzen per element

De genoemde prijzen per element zijn indicatief.
Voor een exacte prijsvorming is nader specifiek onderzoek noodzakelijk.

5.2 richtprijs onderhoud gehele object

Het is de verwachting dat het bouwkundig onderhoud ruwweg € 124.661,- zal bedragen.
In dit bedrag zijn de drie onderhoudssoorten ondergebracht over een periode van 10 jaar.
Het herstel hiervan op korte termijn is €82.661,-, dit betreft voornamelijk direct noodzakelijk herstel.

5.3 onderhoud versus vernieuwbouw

Is voor dit object niet van toepassing.

accommodatie @@@

bijlage I : financieel overzicht behorende bij opnamerapport

stabu code	omschrijving (zie tevens inventarisatie)	aantal	eenheid	prijs/eenheid	totaal	soort onderhoud
20	fundering 20a overal aanbrengen kruipruimteventilatie 20b fundering regelmatig controleren	1 -	begr. -	€4974,- -	€4974,- -	technisch onderhoud 3 jaarlijks controleren
21	betonwerk 21a betonnen voetstukken kolommen herstellen 21c betonreparaties uitvoeren 21d betonrot technische ruimte herstellen 21e betonnen onderstel kleedcabines repareren 21g betonwerk regelmatig controleren	- - - 1 -	- - - begr. -	- - - € 3.520,- -	- - - € 3.520,- -	dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud groot onderhoud 1 jaarlijks controleren
22	metselwerk 22a buiten voegwerk herstellen 22b buiten metselwerk herstellen 22c beschadigde loodslabben vervangen 22e binnen metselwerk repareren 22f metselwerk schoonmaken cq. repareren 22j metselwerk regelmatig controleren	1 - 1 - - -	post - begr. - - -	€ 5.100,- - € 488,- - - -	€ 5.100,- - € 488,- - - -	groot onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren
23	vooraf vervaardigde steenachtige elementen 23a prefab raamelementen repareren 23c steenachtige elementen regelmatig controleren	- -	- -	- -	- -	dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren
24	ruwbouwtimmerwerk 24a ventilatieopeningen in schrotenplafonds 24b ruwbouwtimmerwerk regelmatig controleren	- -	- -	- -	- -	dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren
25	metaalconstructiewerk 25c metaalconstructiewerk regelmatig controleren	-	-	-	-	2 jaarlijks controleren

26	bouwkundige kanaalelementen	-	-	-	-	-
30	kozijnen, ramen en deuren 30a lopend onderhoud buitenkozijnen reserveren jaarlijks budget: 10 jaar x € 2.000,- per jaar = € 20.000,- 30b slechte buitendeuren vervangen en beschadigde kozijnen repareren. 30c kieren bij kozijnen dichtmaken 30d onderzoek toestand kozijnen achter volkern plaat 30g enkele binnendeuren vervangen 30j hang- en sluitwerk nalopen 30k kozijnen, ramen en deuren regelmatig controleren	10 jaar 1 - - 1 - -	per jaar begr. - - begr. - -	€ 2.000,- € 2.519,- - - € 1.002,- - -	€ 20.000,- € 2.519,- - - € 1.002,- - -	dagelijks onderhoud vervangings onderhoud dagelijks onderhoud nader onderzoek vervangings onderhoud dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren
31	systeembekledingen 31c volkernplaat op betimmering, onderzoeken 31d systeembekledingen regelmatig controleren	- -	- -	- -	- -	nader onderzoek 1 jaarlijks controleren
32	trappen en balustraden 32a corrosie trap techniek tegengaan 32b stalen trapjes vervangen 32c houten ladder vervangen 32d trappen en balustraden regelmatig controleren	1 1 1 -	post begr. begr. -	€ 1.500,- € 1.275,- € 225,- -	€ 1.500,- € 1.275,- € 225,- -	dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren
33	dakbedekkingen 33a dakbedekking vernieuwen 33d daken regelmatig inspecteren op vervuiling 33h dakranden (alu.trim / kraallat) regelmatig contr. 33j dakbedekkingen regelmatig controleren	1 - - -	post - - -	€ 20.000,- - - -	€ 20.000,- - - -	groot onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud 2 jaarlijks controleren
34	beglazing 34a beglazing vervangen 34b beglazing regelmatig controleren	1 -	begr. -	€ 206,- -	€ 206,- -	vervangings onderhoud 1 jaarlijks controleren
35	natuur- en kunststeen 35b natuur- en kunststeen regelmatig controleren	-	-	-	-	2 jaarlijks controleren

36	voegvullingen 36a voegvulling schoonmaken, herstellen, aanbrengen 36b kitvoegwerk natte ruimten (bi/bui) herstellen 36c voegwerk toiletgebouw 36d afkitten sanitaire onderdelen 36e voegvullingen regelmatig controleren	- 1 1 1 -	- begr. begr. begr. -	- € 1.026,- € 483,- € 485,- -	- € 1.026,- € 483,- € 485,- -	dagelijks onderhoud groot onderhoud groot onderhoud groot onderhoud 1 jaarlijks controleren
37	naisolatie / ventilatie	-	-	-	-	-
38	gevelschermen 38a zonwering personeelsruimte 38b zonwering regelmatig controleren	1 -	post -	€ 1.500,- -	€ 1.500,- -	groot onderhoud 2 jaarlijks controleren
40	stucadoorwerk	-	-	-	-	-
41	tegelwerk 41c personeelsdouche wandtegels tot plafond 41f voegwerk personeelsruimte herstellen 41g reinigen vloertegels toiletgebouw 41h beschadigde wandtegels toiletgebouw herstellen 41j voegwerk toiletgebouw herstellen 41l vloer- en wandtegelwerk regelmatig controleren	1 1 - - 1 -	begr. post - - begr. -	€ 1.431,- € 1.000,- - - € 1.496,- -	€ 1.431,- € 1.000,- - - € 1.496,- -	groot onderhoud groot onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud groot onderhoud 1 jaarlijks controleren
42	dekvloeren en vloersystemen 42b dekvloeren en vloersystemen regelmatig contr.	-	-	-	-	3 jaarlijks controleren
43	metaal- en kunststofwerk 43a corrosie RVS trappen in de gaten houden 43b stalen deksels afsluiters ontroesten 43c stalen plaat onder betonnen deksel afsluiter 43e metaal- en kunststofwerk regelmatig controleren	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren

44	plafond- en wandsystemen 44a plafond technische ruimte herstellen 44c plafond- en wandsystemen regelmatig controleren	- -	- -	- -	- -	dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren
45	afbouwtimmerwerk 45a boeiboord voorgevel vervangen 45b sparingen dichtzetten 45c reparaties buitenbetimmeringen 45e repareren schrotenplafonds 45f vochtbestendig plafond douche personeel 45g plafonds aanhelen t.p.v. kast 45h vervangen bekleding dakramen 45k afbouwtimmerwerk intensiever onderhouden 45l afbouwtimmerwerk regelmatig controleren	1 - 1 1 1 - 1 - -	post - begr. begr. begr. - post - -	€ 4.000,- - € 2.484,- € 2.101,- € 499,- - € 1.000,- - -	€ 4.000,- - € 2.484,- € 2.101,- € 499,- - € 1.000,- - -	groot onderhoud dagelijks onderhoud vervangingsonderhoud vervangingsonderhoud groot onderhoud dagelijks onderhoud vervangingsonderhoud dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren
46	schilderwerk 46a uitvoeren buitenschilderwerk 46c schilderwerk trapleuningen en balustraden 46d sauswerk op vierde gevel toiletgebouw 46e rechten op schilderijen op vloer en wand 46f stalen douchekolommen schilderen 46g schilderwerk beton 46j schilderen betonnen raamelementen 46k buitenschilderwerk regelmatig controleren 46l uitvoeren binnenschilderwerk 46m schilderwerk schrotenplafonds 46n eenvoudige vloercoating technische ruimte 46p binnenschilderwerk regelmatig controleren	1 1 - - - - 1 1 - 1 1 1 -	post begr. - - - - begr. begr. - post post post -	€ 15.000,- € 1.488,- - - - - € 2.119,- € 2.040,- - € 7.500,- € 10.000,- € 1.000,- -	€ 15.000,- € 1.488,- - - - - € 2.119,- € 2.040,- - € 7.500,- € 10.000,- € 1.000,- -	groot onderhoud groot onderhoud dagelijks onderhoud nader onderzoeken dagelijks onderhoud groot onderhoud groot onderhoud 3 jaarlijks controleren groot onderhoud groot onderhoud groot onderhoud 3 jaarlijks controleren
47	binneninrichting 47a meubilair moderniseren 47b keukenblok vernieuwen 47d kleedcabinebankjes reinigen cq. herstellen 47e diverse schappen / legplanken vernieuwen 47f spiegels vervangen 47g aanduiding dames/heren kleedruimte 47h meubeltimmerwerk toren herstellen 47j lockers kleedruimte personeel vervangen 47k binneninrichting regelmatig controleren	1 1 - 1 1 1 - 1 -	post post - post post post - post -	€ 2.500,- € 1.000,- - € 250,- € 350,- € 100,- - € 500,- -	€ 2.500,- € 1.000,- - € 250,- € 350,- € 100,- - € 500,- -	groot onderhoud groot onderhoud dagelijks onderhoud vervangingsonderhoud vervangingsonderhoud vervangingsonderhoud dagelijks onderhoud vervangingsonderhoud 1 jaarlijks controleren

48	behangwerk, vloerbedekking en stoffering	-	-	-	-	-
50	dakgoten en hemelwaterafvoeren 50b hwa's nalopen en herstellen 50c noodoverstorten aanbrengen. 50d bladvangers aanbrengen op afvoeren 50e dakvlakken en afvoeren minimaal 2 maal per jaar controleren op vervuiling. 50f dakgoten en hemelwaterafvoeren regelmatig controleren	- 1 - - -	- post - - -	- € 2.500,- - - -	- € 2.500,- - - -	dagelijks onderhoud groot onderhoud dagelijks onderhoud regelmatig controleren 1 jaarlijks controleren
97	vervuiling 97a reinigen van gevels 97c reinigen beton in techniek 97d reinigen voeg- en tegelwerk 97e daken schoonhouden 97f gevels en dakranden reinigen 97g prefab betonelementen reinigen 97h gootjes bij kleedruimten schoonhouden 97j stalen douchekolom reinigen 97k muizen blijven bestrijden 97l kleine vervuiling bijhouden 97m op vervuiling regelmatig controleren	- - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - - -	dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud dagelijks onderhoud 1 jaarlijks controleren

	overige 98a gecorrodeerde ophangingen techniek 98b ventilatieroosters aanbrengen 98c ventilatiedoorvoeren op dak herstellen 98d kunststof vlaggenmasthouders vastzetten 98e wastafelplanchets vervangen 98f uitstortgootstenen vastzetten 98g niet gebruikte gasleidingen verwijderen 98h terreinverlichting aanbrengen 98j konijnen bestrijden met jager en fret 98k afgewerkt frituurvet in berging plaatsen 98l sanitair vervangen	-	-	-	-	installateur installateur installateur - installateur installateur installateur installateur - logistiek installateur
99	nog nader te onderzoeken 99a toestand kozijnen ed. achter volkern plaat 99b toestand betimmering achter volkern beplating 99c rechten voor schilderingen op wanden en vloeren	-	-	-	-	nader onderzoeken nader onderzoeken nader onderzoeken
€ 124.661,-						(periode van 10 jaar, exclusief toeslagen en btw)

Bijlage II - termijnplanning

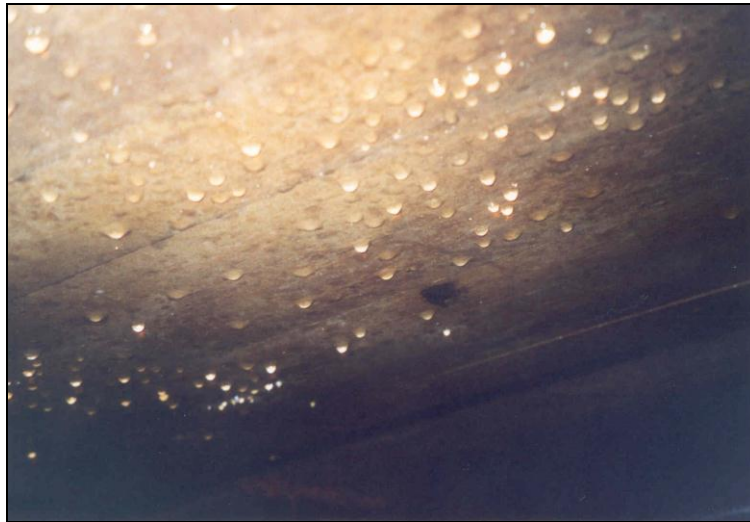
stabu code	omschrijving	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
20	20a aanbrengen kruipruimteventilatie	€4974,-									
	20b controleren fundering	contr.			contr.			contr.			contr.
21	21e herstel betonnen onderstel kleedcabines	€3520,-									
	21g controleren betonwerk	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
22	22a herstellen buiten voegwerk	€5100,-									
	22c vervangen beschadigde loodslabben	€488,-									
	22j controleren metselwerk	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
23	23c controleren steenachtige elementen	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
24	24b controleren ruwbouwtimmerwerk	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
25	25c controleren metaalconstructiewerk	contr.		contr.		contr.		contr.		contr.	
30	30a onderhoud buitenkozijnen	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-
	30b vervangen slechte buitendeuren en beschadigde kozijnen repareren	€2519,-									
	30g vervangen enkele binnendeuren	€1002,-									
	30k kozijnen, ramen en deuren controleren	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
31	31d controleren systeembekledingen	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
32	32a corrosie trap techniek tegengaan	€1500,-									
	32b stalen trapjes vervangen	€1275,-									
	32c houten ladder vervangen	€225,-									
	32d controleren trappen en balustraden	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
33	33a vernieuwen dakbedekking										€20000,-
	33j controleren dakbedekkingen	contr.		contr.		contr.		contr.		contr.	
34	34a vervangen beglazing	€206,-									
	34b controleren beglazing	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
35	35b controleren natuur- en kunststeen	contr.		contr.		contr.		contr.		contr.	
36	36b herstellen kitvoegwerk natte ruimten (bi/bui)	€1026,-									
	36c voegwerk toiletgebouw	€483,-									
	36d afkitten sanitaire onderdelen	€485,-									
	36e controleren voegvullingen	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
38	38a zonwering personeelsruimte	€1500,-									
	38b controleren zonwering	contr.		contr.		contr.		contr.		contr.	
41	41c tegelwerk personeelsdouche	€1431,-									
	41f voegwerk personeelsruimte herstellen	€1000,-									
	41j herstel voegwerk toiletgebouw	€1496,-									
	41l controleren vloer- en wandtegelwerk	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
42	42b controleren dekvloeren en vloersystemen	contr.			contr.			contr.			contr.
43	43e controleren metaal- en kunststofwerk	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
44	44c controleren wand- en plafondsysteem	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
45	45a vervangen boeiboord voorgevel			€4000,-							
	45c reparaties buitenbetimmeringen	€2484,-									
	45e repareren schrotenplafonds	€2101,-									
	45f vochtbestendig plafond douche personeel	€499,-									
	45h vervangen bekleding dakramen	€1000,-									
	45l controleren afbouw-timmerwerk	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
46	46a uitvoeren buitenschilderwerk	€15000,-									
	46c schilderwerk trapleuningen en balustraden	€1488,-									
	46g schilderwerk beton	€2119,-									
	46j schilderen betonnen raamelementen	€2040,-									
	46k controleren buitenschilderwerk	contr.			contr.			contr.			contr.
	46l uitvoeren buitenschilderwerk	€7500,-									
	46m schilderwerk schrotenplafonds	€10000,-									
	46n eenvoudige vloercoating technische ruimte	€1000,-									
	46p controleren binnenschilderwerk	contr.			contr.			contr.			contr.
47	47a moderniseren meubilair	€2500,-									
	47b vernieuwen keukenblok	€1000,-									
	47e vernieuwen diverse schappen/legplanken	€250,-									
	47f vervangen spiegels	€350,-									
	47g aanduiding dames/heren kleedruimte	€100,-									
	47j vervangen lockers kleedruimte personeel	€500,-									
	47k controleren binneninrichting	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
50	50c aanbrengen noodoverstorten	€2500,-									
	50f controleren dakgoten en hemelwaterafvoeren	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
97	97m controleren op vervuiling	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.	contr.
	totaal	€82661,-	€2000,-	€6000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€2000,-	€22000,-

inbeeld

BIJLAGE III
foto's



1. hoge luchtvochtigheid in kruipruimte door grondwater



2. onderzijde begane-grondvloer drijfnat



3. mangaten onder de funderingsbalken onder water



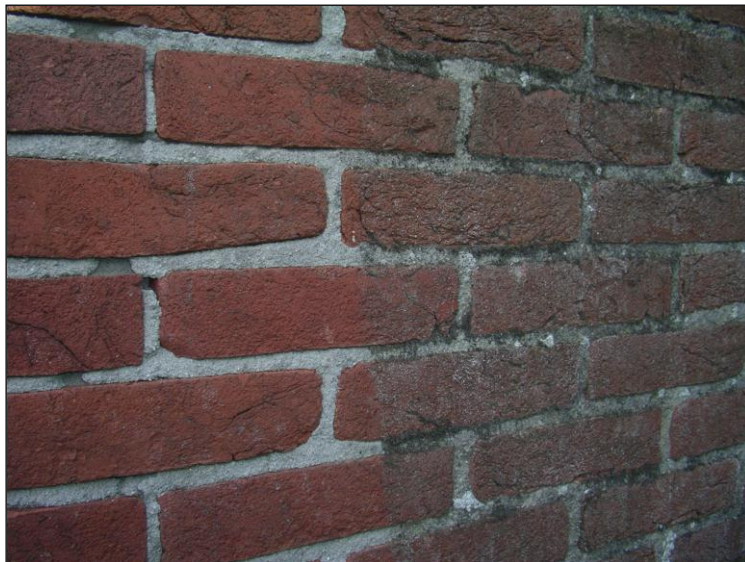
4. beschadigde vloeren in techniek



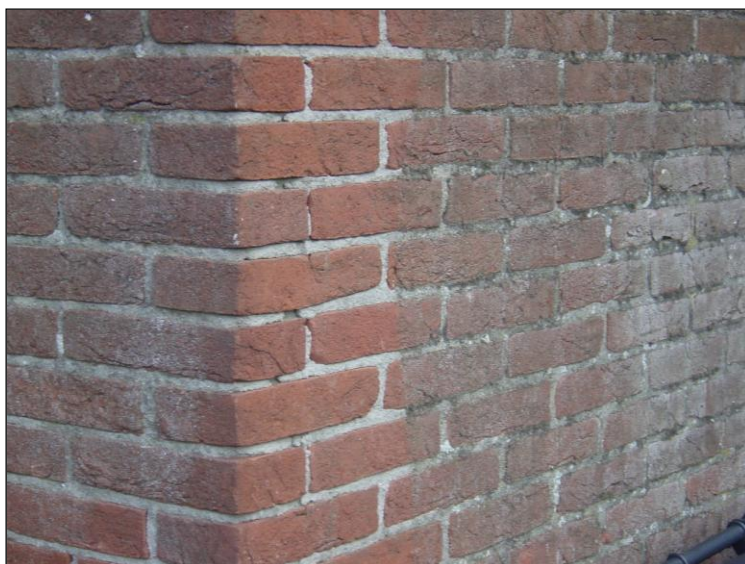
5. beginnende betonrot in betonplint



6. betonrot in voetstukken van kleedcabines



7. zichtbare grens tussen vuil en gestraald metselwerk



8. verontreinigingen en afzettingen op buitenmetselwerk



9. gaten en scheuren in buitenmetselwerk



10. voetlood schoorsteen techniek in slechte staat



11. gaten in binnenmetselwerk



12. blijvende vervuiling op binnenmetselwerk



13. beschadigde en slecht geschilderde raamelementen



14. houten balklaag in goede staat



15. kozijnen in achtergevel zijn overmatig vochtig



16. diverse draaiende delen en deuren overmatig vochtig



17. schilderwerk buitenkozijnen in matige staat



18. pogingen tot inbraak



19. deur hangt andersom, afwateringsgaten zitten binnen



20. kozijn is deels vervangen, scheuren t.p.v. verbinding



21. kozijn is verzadigd, gevorderde houtrot



22. inbraakbeveiliging is keurig aangebracht



23. kozijn mist een scharnier



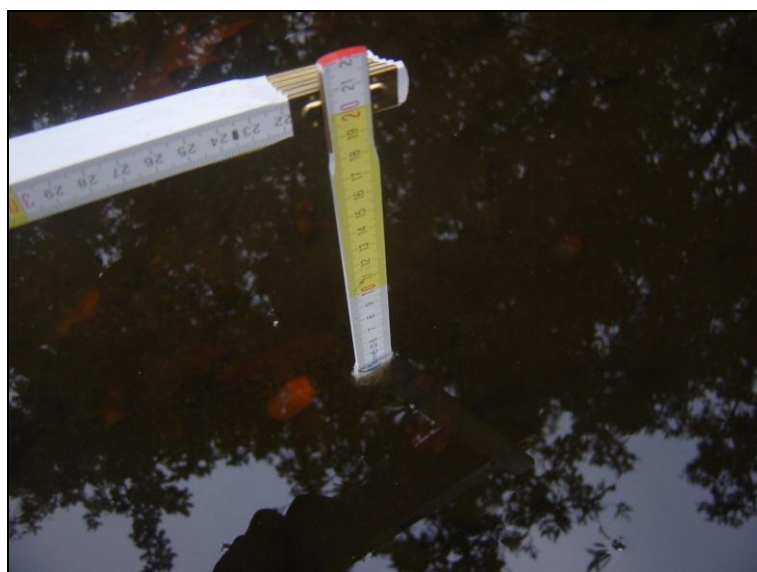
24. DPC-folie gebruikt in plaats van afdichtingsprofiel



25. inspectietrapje is volledig doorgeroest



26. geen afschot resulteert in plasvorming



27. lokaal +/- 5 cm water op het dak



28. beschadigingen aan wandtegelwerk



29. diep ingesleten of ontbrekend tegelvoegwerk



30. gecorrodeerde opvangconstructies



31. beschadigingen aan plafondplaten in techniek



32. achterstallig schilderwerk overstekken



33. schrotenplafond is in zeer matige staat



34. binneninrichting friture in zeer goede staat



35. lockers beschadigd



36. banken en kledinghaken in matige staat



37. banken en smetplanken kledinghaken schilderen



38. binnenmetsewerk blijvend vervuild t.p.v. compressor



39 gecorrodeerde roosters, losse onderdelen