

Kantoor Vol Afval

Analyse bestaand gebouw

Versie	1.0
Datum	11-11-2021
Status	definitief

21 - Buitenwanden

Omschrijving

Hoofdbouw:

- Gemetselde spouwmuur; gele handvormsteen
- Opbouw binnen-buiten (mm); 110-80-220
- Spouw is geïsoleerd (Rc 2,17)
- Op de achtergevel is deels rabatdelen toegepast

Sky-box/restaurant:

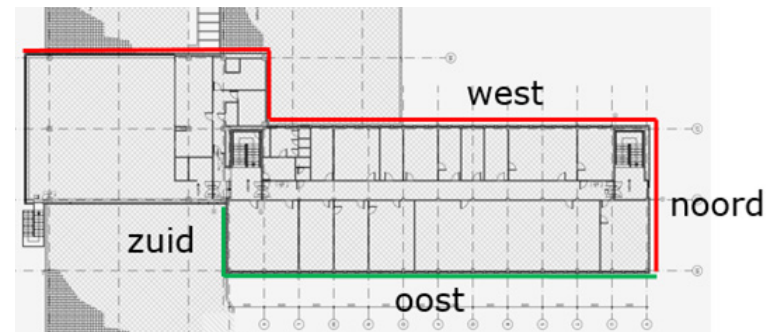
- Metalen sandwichgevel (Rc onbekend)

Gebreken

- Grote verschillen tussen de windbelaste en luwe gevels;
- Regelmatig tot veel houtrot in windbelaste gevels
- Lichte tot regelmatige vervuiling;
- In kopgevels op 2 plekken scheurvorming zichtbaar door onvoldoende dilatatie;
- Metalen gevels gecorrodeerd of coating die afbladdert.

Aandachtspunt

Vleermuizen aanwezig in spouw.



22 - Binnenwanden

Omschrijving

- Gemetselde binnenwanden
- Halfsteens-110 mm
- Schoon metselwerk
- Metselwerk loopt door tot onderkant beton.

Gebreken

- Regelmatig witte uitslag zichtbaar (zout?);
- Incidenteel ontbreekt voegwerk;
- Boven het plafond helemaal niet gevoegd;
- In de verkeersruimten regelmatig vervuiling op metselwerk aanwezig.

Aandachtspunt

Plattegrond is nu sterk verkamerd, in nieuwe situatie waarschijnlijk meer openheid.



23 - Vloeren

Omschrijving

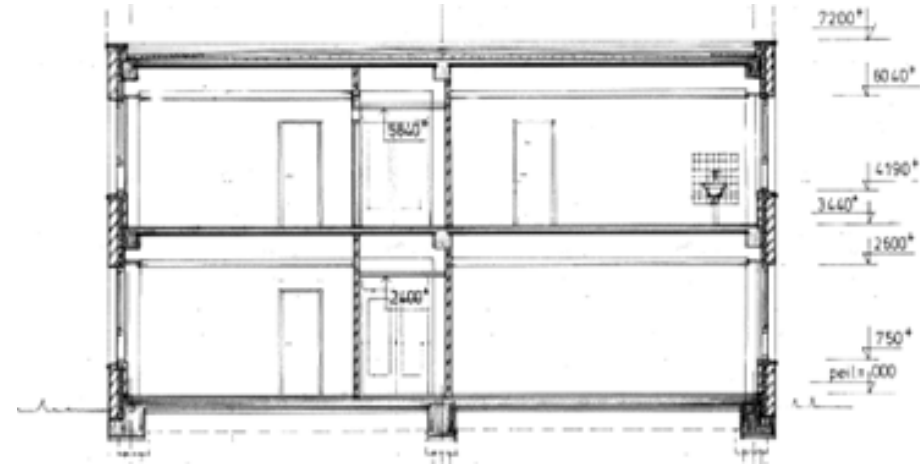
- BG-vloer is in het werk gestort op 50mm PS-isolatie (Rc 1,77)
- Verdiepingsvloer en dak zijn uitgevoerd in beton. (I.H.W.G)

Gebreken

Visueel zijn er geen gebreken zichtbaar aan de vloeren.

Aandachtspunt

Geen kruipruimte aanwezig.



24 - Trappen

Omschrijving

- Trappen zijn uitgevoerd in beton
- Afwerking natuursteen
- Stalen trappen aan buitenzijde

Gebreken

- Afwerking; lichte slijtage ;
- Natuursteen op diverse locaties gerepareerd;
- Overstap vanaf restauranttrap naar dakvlak is niet veilig.

Aandachtspunt

Stalen trap naar dakvlak is nog nieuwbouwkwaliteit.



27 - Daken

Omschrijving

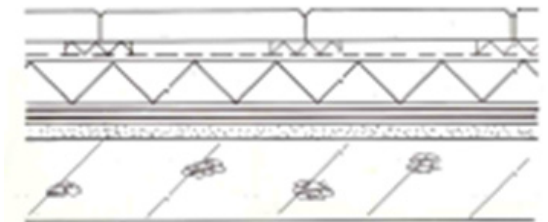
- Dakpakket uitgevoerd als omgekeerd dak; (Rc 2,6-3,0)
- Ballastlaag; betontegels 45mm (30x30cm)
- Tegeldragers (20mm)
- Isolatie; XPS Roofmate (70-90mm)
- Dakbekking bitumen, 3 lagen
- Smeerlaag (35-140mm) tbv afschot
- Betonvloer
- Aluminium kappen rondom op dakranden
- PV-panelen (tbv Fase 2)
- Bliksemafleiders
- Hekwerk VWOH

Gebreken

- Huidige dakpakket afkomstig vanuit 1992 bij groot onderhoud;
- Veel begroeiing aanwezig > veel achterstallig onderhoud;
- Regelmatig kapotte stenen + ongelijkmatige ondergrond;
- Lekkages in de keuken via doorvoer;
- Toegepaste materialen robuust, bitumen is goed beschermd door ballast;
- Energetische kwaliteit is beperkt;

Aandachtspunt

PV-panelen zijn niet gemaakt voor tijdelijk demonteren en weer terugplaatsen.



dakconstructie bestaande situatie

- van boven naar beneden:
- ballastlaag, betontegels 200 x 300 mm
 - PS tegeldrager 20mm
 - polyesteroliefolie
 - geëxtrudeerd polystyreenisolatie
 - meervoudige bitumenlaag dakbedekking
 - betonvloer ondergrond

31 - Wandopeningen buiten

Omschrijving

- Hardhouten kozijnen, dekkend schilderwerk
- Beglazing; Thermopane (U-waarde = 2,7-2,8)
- Raamdorpelstenen; keramische hardgebakken steen met glazuurlaag
- Diepe neggemaat bij metselwerk

Gebreken

- Groot verschil tussen de windbelaste en luwe gevels;
- Regelmatig tot veel houtrot aanwezig, met zoutuitslag aan binnenzijde;
- Afbladderend schilderwerk: veel achterstallig onderhoud;
- Voegwerk raamdorpelstenen is regelmatig weggesleten;
- Korstmossen op houtwerk en raamdorpelstenen aanwezig.

Aandachtspunt

Pilot consortium HvA; bestaand isolatieglas handhaven en opwaarderen.



32 - Wandopeningen binnen

Omschrijving

- Metalen binnendeurkozijnen (gepoedercoat)
- Massieve stompedeur, 40mm met of zonder bovenlicht
- H&S-werk; Lips > solide
- Kozijnpuien verkeersruimten, hardhout
- Beglazing; spiegelraadglas

Gebreken

- Afwerking kozijnen (poedercoating) vaak beschadigd of gebutst;
- HPL-toplaag deuren regelmatig beschadigd;
- Spiegelraadglas voldoet niet aan huidige regelgeving;
- Brandwerende deuren hebben geen deurnaald;
- Geen valdorpels toegepast, soms 2-3cm opening aan onderzijde.

Aandachtspunten

In de nieuwe situatie zijn waarschijnlijk veel binnendeurkozijnen overbodig.



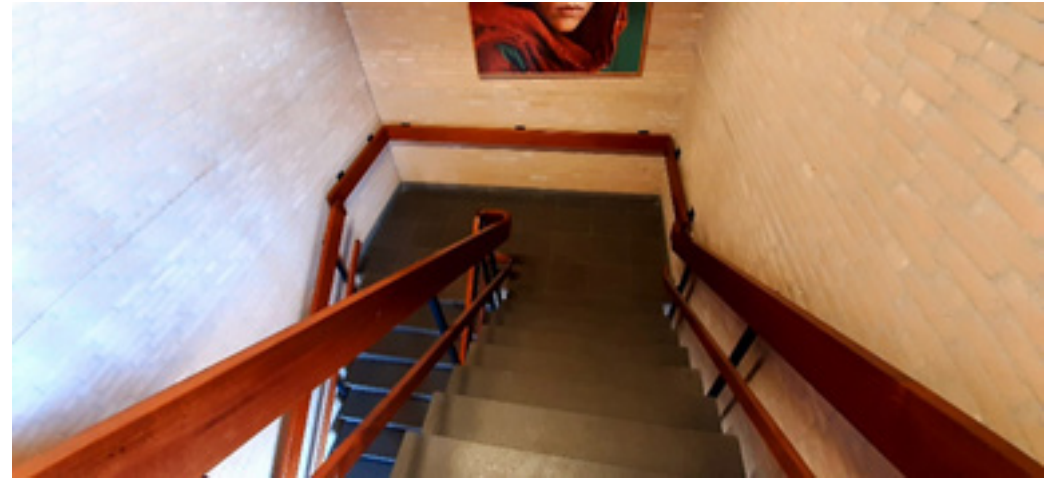
34 - Balustrades

Omschrijving

Houten leuning (iepenhout?) op stalen balusters.

Gebreken

- Incidenteel beschadigd;
- Op 1 plek ontbreekt de bevestiging.



35- Plafonds

Omschrijving

- Heraklith-platen (HWC) in kantoorruimten in metalen raster
- Houten lamellenplafond met firedoek in verkeersruimten en sanitaire ruimten
- Houten plafondkoof bij gevelaansluiting

Gebreken

- Houten lamellenplafond redelijk goed, incidenteel beschadigd. Maar dit plafond voldoet niet meer aan wet- en regelgeving (brandveiligheid);
- HWC-plafond is gedateerd, regelmatig beschadigd of onregelmatig.

Aandachtspunten

- Er zijn weinig installaties aanwezig boven het plafond maar de wanden zijn niet gevoegd boven het plafond.
- In het restaurant is geen plafond aanwezig.



41 - Buitenwandafwerkingen

Omschrijving

- Rondom restaurant is een vaste zonwering aangebracht door horizontale metalen lamellen. Gepoedercoat.
- Westgevel kantoor; externe zonneschermen
- Loodstroken tussen daken en opgaande gevels

Gebreken

- Veel verkrijting aanwezig, ook corrosie / afbladderende verf;
- Op de windbelaste gevels ontbreken ook veel lamellen;
- De zonnenschermen op de westgevel lijken niet meer functioneel of bruikbaar;
- Loodstroken zijn behoorlijk gedegradeerd, ook incidenteel gerepareerd.



42 - Binnenwandafwerkingen

Omschrijving

- Wandtegels in de sanitaire ruimten en keuken
- Meranti vloerplinten
- In veel kantoren ook meranti schilderijlijsten
- Keramische vensterbanken
- In kantoren zijn verticale lamellen toegepast.

Gebreken

- Tegelwerk en uitvoering van goede/hoogwaardige kwaliteit;
- Alles zit goed vast, geen holle of kapotte tegels gezien.
- Raamdorpelstenen wel regelmatig losliggend of gebroken.



43 - Vloerafwerkingen

Omschrijving

- Hard gebakken vloertegels in sanitair- en verkeersruimten, Ook in de keuken
- In de kantoorruimten is tapijt gelegd
- Verzonken schoonloopmatten bij de entree's.

Gebreken

- Vloertegelwerk is gedateerd maar van bijzonder goede kwaliteit;
- Wel veel vervuiling;
- Op 1 locatie (bij entree restaurant) liggen de tegels los;
- Veel verschillend tapijt toegepast;
- In het restaurant is recent nieuw tapijt aangebracht (tbv akoestiek).

Aandachtspunt

Voor het oude tapijt is hergebruik via Interface / ReEntry een optie.



52 - Afvoeren

Omschrijving

HWA's zijn uitgevoerd in gegalvaniseerd staal

Gebreken

Delen van de HWA zijn vervangen met pvc, vermoedelijk ivm verstopping oid.

Aandachtspunt

Is de huidige hwa-capaciteit voldoende?



73 - Keuken

Omschrijving

- Bouwjaar 1988
- Wordt sinds 2005-2006 niet meer gebruikt.

Aandachtspunt

Keuken is in de nieuwe situatie niet meer nodig.



74 - Sanitair

Omschrijving

Sanitair is gedateerd maar nog van goede kwaliteit;

Aandachtspunten

- Schotten tussen urinoirs zijn asbesthoudend;
- Staand model wc is niet handig voor schoonmaak.

