

TECHNICAL DUE DILIGENCE

Full Rapportage School Duiven (FINAL)

Project: 1Stroom
Asset: Schoolstraat 14, Duiven
Asset No. 001

12 april 2023

In opdracht van

Opdrachtgever: 1Stroom Duiven &
Westervoort
Contactpersoon: Tim Kleingeld
Adres: Schoolstraat 14, Duiven
Plaats: 6920 AA Duiven



Contents

1	ALGEMEEN.....	4
2	SAMENVATTING.....	6
	Gebouwtechnisch – conditie	6
	Installatietechnisch - conditie	8
	Documentatie beoordeling	11
	Gevaarlijke en schadelijke stoffen	11
	Juridische zaken en wettelijke vereisten.....	11
3	Risico schema en CAPEX.....	12
4	FOTO RAPPORTAGE.....	15

Versie	Datum	Revisie details	Uitgevoerd door	Gecheckt door	Ingediend door
1	12-4-2023	Concept rapport	Floris de Ru (Bouwkundig) en Frank Oosterveld (Installaties)		Camiel Kooijman

Data room laatste revisie

14/02/2023

1 ALGEMEEN

Schoolstraat 14, 6920 AA, Duiven

Opdrachtgever: 1Stroom Duiven & Westervoort
Contactpersoon: Tim Kleingeld
Adres: Schoolstraat 14, Duiven
Plaats: 6920 AA Duiven



Omschrijving		Opmerking
Constructiejaar	1927	BAG Viewer (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)
Laatste renovatie	-	Onbekend
Site oppervlakte	3.130 m ²	De Online Kadastrale Kaart van Nederland
Aantal bovengrondse verdiepingen	2	Begane grond + (gedeeltelijke) zolderverdieping
Aantal kelders	1	Kleine kelder t.b.v. technische installatie en opslag
Parkeerplaatsen	0	Parkeren rondom gebouw op gemeentegrond
BVO	826 m ²	BAG Viewer (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)
Type gebouw	School	Voormalig schoolgebouw, nu in gebruik als Oekraïne opvang
Eigendom en huur	Het pand is in eigendom van de en wordt momenteel verhuurd aan	
Kadastraal plan	Volgens de Online Kadastrale Kaart van Nederland is het gebouw gesitueerd op kadastrale perceel: Duiven A 2209 Gebaseerd op onze inspectie, lijkt de daadwerkelijke situatie goed overeen te komen met het kadastrale plattegrond. Echter, er zijn geen controlemetingen verricht.	
Contact	De heer Bastiaan Aalberts (1Stroom)	
Inspectie datum	14/02/2023	
Opgesteld door	Floris de Ru (Bouwkundig) en Frank Oosterveld (Installaties)	
Type werk uitgevoerd	Visuele inspectie van de locatie, bestudering van data room, voorbereiding Technische Due Diligence Report. Graag verwijzen wij naar onze Scope of Services en Algemene Voorwaarden in onze offerte. Een Fase 1 Milieukundige Analyse is apart uitgevoerd en opgesteld.	
Geïnspecteerde ruimtes	Klaslokalen, slaapvertrekken, technische ruimtes, natte cellen, kelder en zolderverdieping en het terrein.	
Niet geïnspecteerde bouwdelen	Kruipruimte.	
Drempelwaarde	10,000 €	

2 SAMENVATTING

Bouwkundig

Het gebouw bevindt zich in het algemeen in een redelijke staat van onderhoud, mede gezien de leeftijd en het gebruik.

Fundering/ draagconstructie:

Wij hebben de fundering van het pand niet kunnen inspecteren, noch zijn er tekeningen verstrekt waarop is aangegeven op welke wijze het pand is gefundeerd. Echter gezien de bouwhoogte verwachten wij dat het gebouw 'op staal' is gefundeerd.

De hoofd draagconstructie bestaat uit gemetselde wanden en een zogenaamde Nehobo (holle baksteen) vloer op de begane grond. De zoldervloer is grotendeels voorzien van hout beplating en schroten. Een deel van de zolder is niet voorzien van vloerdelen.

Tijdens onze inspectie hebben wij geen verzakkingen en of scheefstand van het gebouw of muren kunnen constateren. Ook aan de holle baksteen vloer hebben wij geen gebreken, zoals verzakkingen of doorbuiging, geconstateerd. Wat overigens niet wil zeggen dat er geen 'onderhuidse' gebreken zijn. Het kan zijn dat de tussenbewapening is gaan roesten t.g.v. een vochtige kruipruimte. Echter de kruipruimte onder het gebouw was tijdens onze inspectie droog.

Daken:

Het dak is grotendeels uitgevoerd als een schuin dak, gemaakt van houten spanten en gordingen, afgewerkt met houten dakbeschot en betonnen dakpannen. Het dak lijkt niet geïsoleerd te zijn (niet zichtbaar). De betonnen dakpannen zijn enigszins vervuild door mos en alg-aangroei. Echter er zijn verder geen grote gebreken geconstateerd.

Op het dak zijn 2 stuks gemetselde schoorstenen aanwezig, waarvan er eentje enigszins scheef staat. Het voegwerk van de andere schoorsteen is licht aan het verzanden/ eroderen. Wij adviseren om de scheefstaande schoorsteen te vervangen, dan wel ter verwijderen (indien niet meer in gebruik), en de andere te voegen. De kosten voor het vervangen en herstellen van de schoorstenen vallen onder het drempelbedrag van € 10.000,-

Het schuine dak is voorzien van enkele kleine dakramen en op de zuidzijde zijn zonnepanelen aangebracht.

Het regenwater van het schuine dak wordt afgevoerd via zinken dakgoten en PVC regenpijpen, welke voorzien zijn van een stalen ondereind. De zinken goten en hemelwater afvoeren bevinden zich in een redelijke staat.

Een deel van het dak boven de klaslokalen is uitgevoerd als plat dak en loopt gedeeltelijk over in een luifel. De daken zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking met leislak top laag. De dakranden zijn voorzien van een aluminium daktrim en Trespa boeidelen. De platte daken zijn hoogstwaarschijnlijk wel geïsoleerd, doch dit hebben wij ter plaatse niet kunnen bevestigen, noch zijn er detailtekeningen verstrekt waarop dit zichtbaar is.

De platte daken zijn voorzien van interne en externe regenwater afvoerpijpen.

De dakbedekking, dakranden en lichtkoepels verkeren in een redelijk tot goede conditie. Geen noemenswaardige gebreken geconstateerd.

Buitenmuren en gevel:

De buitengevel van het pand is opgetrokken als gemetselde spouwmuur, met gemetselde bakstenen waterslagen onder de raamkozijnen. De spouwmuur zal hoogstwaarschijnlijk wel geïsoleerd zijn, maar dit was niet bevestigd door tekeningen of zichtbaar tijdens onze inspectie.

Het metselwerk vertoont op een enkele plaats wat lichte scheurvorming, doch dit is niet van constructieve aard. Het voegwerk is op de weersgevoelige gevels licht aan het verzanden/ eroderen. Afgezien van wat plaatselijk herstel van het voegwerk, verwachten wij op de korte en middellange termijn geen noemenswaardige werkzaamheden aan het metselwerk. Mogelijk dat op de lange termijn (6-10 jaar) de weersgevoelige gevels opnieuw gevoegd moeten worden.

De gevels zijn voorzien van houten raamkozijnen, ramen en deuren, welke overwegend voorzien zijn van enkele beglazing. Enkele klaslokalen zijn voorzien van dubbel glas.

Het schilderwerk is verweerd, plaatselijk afgebladderd en vertoont lichte scheurvorming ter plaatse van de verbindingen. Enkele panelen tussen de kozijnen aan de zuidgevel zijn gedelamineerd. Tevens zijn enkele kozijnen in het verleden al eens hersteld (nieuwe stukken hout ingezet). Wij adviseren om op korte termijn (binnen 1 a 2 jaar) een nieuwe schilderbeurt uit te laten voeren en daar waar nodig eventueel houtrot te laten herstellen en de gedelamineerde panelen te vervangen. E.e.a. valt onder het normale reguliere onderhoud, daarom hebben wij geen kosten opgenomen in het kostenoverzicht.

Binnenruimten:

De binnenruimte bevindt zich in een redelijk tot goede staat. Het interieur lijkt recentelijk gerenoveerd en gedeeltelijk voorzien van nieuw sanitair/ natte cellen en keuken. Waarschijnlijk is dit uitgevoerd ten behoeve van de vluchtelingenopvang.

De binnenwanden zijn van metselwerk of uitgevoerd als metal-stud wanden. De wanden zijn overwegend afgewerkt met stucwerk en voorzien van houten deurkozijnen en boarddeuren. De plafonds zijn grotendeels verlaagd en deels gemaakt van gesausde gipsplaten en deels uitgevoerd als verlaagd systeemplafond.

De vloeren in de verblijfsruimten, klaslokalen en gangen zijn hoofdzakelijk afgewerkt met Vinyl en Linoleum.

De wc's en douches zijn voorzien van keramische wandtegels (over de gehele hoogte). De vloeren zijn deels afgewerkt met keramische vloertegels alsook met Vinyl. De wc's zijn voorzien van keramische toiletpotten welke zijn geplaatst op de vloer (geen hangtoiletten).

De zolderverdieping is grotendeels onafgewerkt en vanwege de aanwezige spanten moeilijk als verblijfsruimte in te delen. Momenteel worden deze ruimtes als opslag en CV ruimte gebruikt.

Eventueel toekomstige vernieuwingen en/ of wijzigingen in de indeling/ plattegrond zal afhankelijk zijn van toekomstig gebruik en behoeften van de gebruikers. Derhalve hebben wij geen kosten voor toekomstige renovaties opgenomen in dit rapport.

Bouwkundige voorzieningen brandveiligheid en -compartimentering:

Het gebouw is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie (gedeeltelijke bewaking).

Helaas zijn wij niet voorzien van een brandveiligheidsplan, waarin is beschreven welke maatregelen nodig zijn om het pand te laten voldoen aan de brandveiligheidseisen. Wel hebben wij op zolder een tekening gevonden, waarop is aangegeven dat de slaapkamers uitgevoerd moeten worden als 30min brandcompartimenten. Of de metal-stud wanden, verlaagde plafonds en de doorvoeren door de wanden hieraan voldoen is ons niet bekend.

Het adviseren om de benodigde documentatie beschikbaar te maken en wellicht een check te laten uitvoeren door de plaatselijke brandweer.

Terrein:

Het terrein is gedeeltelijk afgesloten door middel van een 1,5 m hoog stalen hekwerk. Toegang tot het gebouw en binnenterrein is mogelijk via stalen klaphekken. Het binnenterrein is voorzien van stoeptegels, struiken een zandbak en speeltoestellen (met daaronder kunstgras). Een klein houten tuinschuurtje doet dienst als opslag.

Aan de noord-, oost- en zuidzijde is het pand omsloten door struiken en (gedeeltelijk) gras.

Over het algemeen bevindt het terrein zich in een redelijke staat. Hier en der is de bestrating wat verzakt en groeit er onkruid op plekken waar dit niet wenselijk is. Wij adviseren periodiek tuinonderhoud te laten uitvoeren en waar nodig de bestrating te herstellen. De kosten voor het herstel van de bestrating ramen wij op < € 10.000,-

Installaties

Inkomende diensten:

De inkomende diensten zijn in redelijke staat en worden geschikt geacht voor de behoeften van de huidige huurder.

Het gebouw heeft een aansluiting op het gasnet van het lokale energiebedrijf;

Het gebouw heeft een aansluiting op het waternet van het plaatselijke waterleidingbedrijf.

Het gebouw heeft een aansluiting aansluiting op het elektriciteitsnet van het lokale energiebedrijf. Er zijn geen transformatoren aanwezig.

De inkomende diensten dateren uit de oorspronkelijke bouw in en verkeren in redelijke staat. De inkomende diensten worden geschikt geacht voor de behoeften van de huidige huurder.

Geen aanbevelingen.

Bemetering:

Waar waargenomen, meters zijn in redelijke staat.

De gas-, water- en elektriciteitsvoorziening zijn voorzien van aparte meters.

De hoofdgasmeter bevindt zich in de laagspanningsruimte op de begane grond. Naast de ketels op zolder is nog een kleine gasmeter geplaatst. Deze meter heeft een capaciteit van 10 m3/u.

De watermeter bevindt zich in de kelder, de capaciteit is onbekend.

De hoofdmeter voor het elektriciteitsverbruik bevindt zich in de laagspanningsruimte op de begane grond

De meters zijn in redelijke staat. Volgens de vastgoedbeheerder is de capaciteit voldoende voor de nieuwe transformatie.

Geen aanbevelingen.

Verwarmingsinstallatie:

In de technische ruimte op de zolder zijn vier gasgestookte ketels opgesteld, welke het van warmte voorziet. De ketels zijn van het fabricaat Nefit met als bouwjaar 2010 en hebben elk een capaciteit van 175 kW. Verder op de zolder zijn recentelijk nog twee gasgestookte ketels geïnstalleerd, dit zijn twee ketels van remeha, geïnstalleerd in 2022. Naast de boilers staat een Remeha Aqua Cella oplaadboiler, die een grote hoeveelheid warmwater kan opslaan, de capaciteit is onbekend. De boilers zorgen voor warm water voor de centrale verwarming, keukens en badkamers. De centrale verwarming is gerealiseerd met radiatoren door het complex. Gedurende de transformatie zijn een aantal radiatoren vervangen.

De vier boilers van Nefit komen uit 2010, vervanging van deze boilers op de lange termijn is geadviseerd. Deze kosten zijn meegenomen in het CapEx overzicht.

Koelinstallatie:

De ruimtes van gebouw zijn niet voorzien van een centraal koelsysteem.

Ventilatie installaties:

Lucht wordt afgezogen uit badkamers, doucheruimtes en keukens en afgevoerd naar de atmosfeer. Dakafzuigventilatoren zijn geïnstalleerd voor de afzuiging van:

- Toiletten;
- Keukentjes;
- Afzuigkap.

Er is geen mechanisch ventilatiesysteem, enkel natuurlijke ventilatie door middel van ramen.

De ventilatiesystemen zijn in redelijke staat. Ten aanzien van het ventilatie systeem hebben wij geen aanbevelingen.

Riolering:

Volgens zeggen van dhr. B. Aalberts (1Stroom), in zijn hoedanigheid als vastgoedbeheerder, zijn er geen problemen met de binnenriolering bekend. Regenwater wordt afgevoerd met een conventioneel systeem met regenwaterleidingen langs de gevel om regenwater van de daken en terrassen af te voeren. Het bovenste deel is gemaakt van PVC, het onderste deel (tot 3 meter boven straatniveau) is gemaakt van gegalvaniseerd staal. De regenpijpen zijn verouderd en daarvoor is het advies om deze te vervangen op de medium termijn. Kosten hiervoor zijn opgenomen in het CapEx overzicht.

Drinkwaterinstallatie:

De gehele installatie is uitgevoerd in koperen leidingen en voedt de sanitaire toestellen en brandslanghaspels. Een deel van de koperen leidingen zijn vervangen tijdens de transformatie. Echter er wordt verwacht dat de rest van het leidingwerk ook het einde van hun levensduur evenaart. Het is aanbevolen om het leidingwerk te vervangen in de medium term. Kosten hiervoor zijn opgenomen in het CapEx overzicht.

De watermeter is ondergebracht in de kelder waar vervolgens een hydrofoorinstallatie op is aangesloten, aangezien na de transformatie een hogere waterdruk nodig was. De hydrofoorinstallatie is uitgerust met twee pompen en is van het merk Grundfos. Deze is in 2022 geïnstalleerd en in goede conditie.

Elektrische installatie:

De elektrische systemen zijn in redelijke visuele staat, een elektrische veiligheidsinspectie wordt aanbevolen.

Elke wooneenheid is voorzien van een elektriciteitsverbruiksmeter en een centraal schakelaarpaneel in de meterkast. Vanaf het centrale schakelaarpaneel lopen de elektrische circuits naar verlichting, stopcontacten en apparaten door de (woon)eenheid.

Tijdens de transformatie zijn er 76 zonnepanelen op het dak geplaatst.

De elektrische systemen zijn in redelijke staat, echter is het onbekend uit welk jaar deze komen. Vervanging is geadviseerd op de lange termijn. Kosten hiervoor zijn lager dan de drempelwaarde en daarom niet meegenomen in het CapEx overzicht.

Een NEN3140 elektrische veiligheidsinspectie is ook geadviseerd, dit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar, kosten zijn onder de drempelwaarde en daarom niet meegenomen in het CapEx overzicht.

Binnenverlichting:

De verlichting in de kantoren bestaat uit inbouwspots met LED-lampen en inbouw armaturen.

Buitenverlichting:

De gevels worden verlicht door wandarmaturen. De conditie van de wandarmaturen is verouderd. Vervanging van de wandarmaturen is aanbevolen op de medium term. Kosten hiervoor zijn lager dan de drempelwaarde en daarom niet meegenomen in het CapEx overzicht.

Brandbeveiligingsinstallatie:

Het gebouw is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie (gedeeltelijke bewaking). De handmelders voor deze installatie zijn aangebracht bij de brandslanghaspels. Per woningdeel is een slow-whoop ontruimingssignaalgever aangebracht. De ontruimingsinstallatie is gekoppeld aan de brandmeldinstallatie en de omroepinstallatie. Het meldpaneel bevindt zich bij de ingang naar de binnenplaats.

Arcadis heeft geen geldige documentatie ontvangen omtrent de brandmeld- en ontruimingsinstallatie, waardoor wij niet kunnen verifiëren of het voldoet aan de regelgeving. Het is aanbevolen om de benodigde documentatie beschikbaar te maken.

Het gebouw is voorzien van een blusinstallatie met brandslangen en brandblussers. Uit een willekeurige steekproef is gebleken dat het onderhoud goed is uitgevoerd (in December 2022), waarbij het volgende onderhoud uitgevoerd dient te worden in Januari 2024.

Noodverlichting:

Op alle bouwlagen zijn noodverlichtingsarmaturen aanwezig. De installatie is uitgevoerd als zogenaamde decentrale installatie. De armaturen van de decentrale installatie zijn elk voorzien van een eigen batterij.

CCTV installaties:

De bewaking van het terrein wordt verzorgd door camera's. Echter behoren deze installaties tot eigendom van de huurder en worden niet meegenomen in deze due diligence.

Inbraakinstallatie:

Het gebouw is niet voorzien van inbraakinstallatie. Echter behoort deze installatie tot eigendom van de huurder en zal niet worden meegenomen in deze due diligence.

Toegangscontrole systeem:

De toegangen zijn niet voorzien van een toegangscontrole systeem.

Bliksembeveiliging:

Het gebouw is niet voorzien van een bliksembeveiligingsinstallatie.

Gebouwbeheersysteem:

De installatie is niet voorzien van een gebouwbeheersysteem (GBS) system.

Transportinstallaties:

Het gebouw is niet uitgerust met transportinstallaties.

Beoordeling documenten

De navolgende informatie is ons beschikbaar gesteld via e-mail:

- Asbestinventarisatie type A, opgesteld door Tauw d.d. 9 november 2011;
- Ingediende aanvraag asbest sanering d.d. 13 december 2022;
- Omgevingsvergunning voor sanering asbest afgegeven door de Gemeente Duiven d.d. 13-12-2011;
- Conceptrapport 3 Schoollocaties Duiven, opgesteld door Arcadis d.d. 21 oktober 2022;
- Luchtfoto's van locatie.

Ontbrekende documentatie:

- Goedgekeurd brandveiligheidsrapport;
- PVE brandalarminstallaties;
- Verwijderingscertificaten asbest;
- Inspectierapporten en onderhoudsrapporten van de elektrische, werktuigbouwkundige en sanitaire installaties;
- NEN3140 elektrische veiligheidsinspectierapport;
- SCIOS inspectie voor de verwarmingsinstallatie;
- Logboek van brandmeldpaneel;
- Legionella certificaat;
- Origineel bouwbestek/ specificatie voor bouw, constructie, mechanische-, elektrische- en sanitaire installaties;
- Demarcatielijst - Installaties van huurder / eigenaar;
- EPC (Energieprestatie certificaat);
- Revisietekeningen bouwkundig, elektrotechnisch en werktuigbouwkundig;
- Kadastrale tekening en uittreksel;
- NEN 2580 oppervlaktebepaling;
- Meerjaren onderhoudsplan;
- Bouwvergunningen;
- Kopie eigendomsakte;
- Constructietekeningen en -berekeningen.

Gevaarlijke en schadelijke stoffen

Wij verwijzen hiervoor naar de bevindingen uit de aanvullende Milieuraapportage ("EDD") separaat opgesteld door Arcadis.

Juridische zaken en wettelijke vereisten

Wij verwijzen hiervoor naar de bevindingen uit het aanvullend Juridisch rapport.

3 Risico schema en CAPEX

Onderstaande tabel geeft onze bevindingen en risico's weer die van invloed zijn op de exploitatie en de waarde van het gebouw. Wij hebben alleen bevindingen en risico's opgenomen die onder verantwoordelijkheid vallen van de eigenaar. Kleine bevindingen en risico's zijn niet opgenomen in dit overzicht mits deze invloed hebben op het milieu of de veiligheid en gezondheid van de gebruikers.

De risico's zijn als volgt gekwalificeerd:

■ Hoog – Risico's met hoge prioriteit en die directe actie vragen om op te pakken, of risico's die van invloed zijn op de gezondheid of veiligheid van de gebruikers, of risico's met dusdanige kosten hebben dat deze van invloed kunnen zijn op de waarde van het object.

■ Gemiddeld – Risico's en bevindingen die de potentie hebben om een hoog risico te worden of risico's en bevindingen die niet in overeenstemming zijn met de wet en regelgeving. Nader onderzoek is dan vaak noodzakelijk, of risico's die dusdanige kosten met zich meebrengen dat deze zeker gebudgetteerd moeten worden voor de komende periode.

■ Laag – Risico's en bevindingen waarbij een uitleg vereist of noodzakelijk is, risico's en bevindingen die gebudgetteerd moeten worden en tijdens de reguliere onderhoudswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd of risico's en bevindingen die impact hebben op de waarde of de staat van het object, maar niet significant zijn.

		Risico	Impact op	Suggestie	Direct		2-5 jaar	6-10 jaar	Totaal
	1	Hoog							
	1.1	Ontbrekende documenten Documentatie betreffende de bouwkundige staat, installaties en brandveiligheid zijn niet aanwezig (zie documentatie beoordeling). Hierdoor is de naleving van de regelgeving niet te verifiëren. Eigenaar is hiervoor verantwoordelijk	Brandveiligheid	Aanleveren van de vereiste documentatie	LC	0	0	12.000	12.000
	Sub Totaal Medium					0	0	0	0
		Risico	Impact op	Suggestie	Direct		2-5 jaar	6-10 jaar	Totaal
	2	Medium							
	Sub Totaal Medium					0	0	0	0
		Risico	Impact op	Suggestie	Direct		2-5 jaar	6-10 jaar	Totaal
	3	Laag							
	3.1	Verwarmingsinstallatie De vier boilers van Nefit (175 kW) zullen het einde van hun levensduur bereiken op de lange termijn. Eigenaar is verantwoordelijk	Onderhoud	Vervang de boilers op de lange termijn	LC	0	0	12.000	12.000
	3.2	Leidingwerk Leidingwerk van en naar sanitaire voorzieningen zijn nog origineel (Sloop, vernieuwing en appendages voor het water en het riool). Eigenaar is verantwoordelijk	Onderhoud	Vervang het leidingwerk op de lange termijn	HS	0	14.300	0	14.300
	Sub Totaal Laag					0	14.300	12.000	26.300
	Sub Totaal Medium					0	0	0	0
	Sub Totaal Hoog					0	0	0	0
		Sub Totaal				0	14.300	12.000	26.300
		plus 0.00% Fees				0	0	0	0
		Totaal				0	0	0	0

Bovenstaande kosten hebben betrekking op de kosten van de verhuurder voor reparatie, levenscyclus vervangingskosten, compliance (naleving van de wet) kosten of daarmee verband houdende onderzoeken en enquêtes.

Er wordt geen rekening gehouden met de volgende onderstaande kosten:

- 1) Kosten voor verbeteringen of upgrades van de het gebouw, de aanwezige installaties en/ of interieur. Reparaties en vervangingen worden beoordeeld op grond van een 'gelijkwaardige voor een gelijkwaardige basis';*
- 2) Eventuele kosten voor herinrichting van eventuele leegstaande ruimtes of accommodaties die bij het aflopen van de toekomstige huurcontracten vrijkomt en waarvan de aard en omvang niet nauwkeurig kan worden vastgesteld;*
- 3) Kosten voor routinematige service en onderhoud;*
- 4) kosten voor cyclische herinrichting en reiniging, behalve wanneer e.e.a. achterstallig of vanuit H&S oogpunt noodzakelijk is;*
- 5) Activiteiten/ werken die in opdracht en onder de verantwoordelijkheid van de huurders uitgevoerd worden;*
- 6) Kostenposten van minder dan 10.000 EUR;*
- 7) Capex verband houdende met niet-naleving van vergunningen (tenzij anders vermeld).*

Verdere voorbehouden/ uitsluitingen:

- 8) Alle kosten zijn slechts bij benadering geschat, gebaseerd op de resultaten van onze visuele inspectie. Ze zijn niet gebaseerd op gedetailleerde metingen of berekeningen.*
- 9) Veronderstelling dat er een redelijke toegang beschikbaar is.*
- 10) Veronderstelling dat de normale werktijden van toepassing zijn.*
- 11) Bij het opstellen van de Capex-schema's hebben wij rekening gehouden met zowel de kwaliteit van het bestaande pand alsook het huidige gebruik.*
- 12) De kosten omvatten geen kosten voor eventuele waardevermindering van het onroerend goed en evenmin, noch de kosten voor het herstel van eventuele wijzigingen die zich hebben voorgedaan.*
- 13) De kosten in de Capex zijn beperkt tot de kosten welke ten laste komen van de verhuurder m.b.t. uitgaven voor achterstallig onderhoud en significante toekomstige reparaties en vervangingen (indien deze de drempel van EUR 10.000 EUR overschrijden).*
- 14) De kosten bevatten geen aanloopkosten/kosten voor operationele gerelateerde zaken of onderhoud van routinematige aard.*
- 15) De Capex die verband houdt met milieu-gerelateerde zaken is uitdrukkelijk uitgesloten. Bovendien zijn er, tenzij anders vermeld, geen kosten aangegeven voor asbestverwijdering.*

4 FOTO RAPPORTAGE

Foto documentatie bouwkundig



1. Gevelaanzicht oostzijde



2. Binnentuin/ speelplaats



3. Aanzicht hellend dak



4. Scheve schoorsteen



5. Plat dak



6. Verzand voegwerk en plaatselijke scheurvorming



7. Afgebladderd/ verweerd schilderwerk



8. Delaminatie houten tussenpaneel

Foto documentatie bouwkundig



9. Overzichtsfoto binnenzijde



10. Toiletten



11. Douches



12. Nehobo vloer kruipruimte



13. Klaslokaal



14. Opslagruimte zolder



15. Spanten zolder



16. Niet-beloopbare zolder

Foto documentatie Installaties



17. Gasmeter



18. Hoofd gas meter



19. Elektriciteits meter



20. Water meter



21. Boilers zolder + warmwateropslag



22. Boilers zolder



23. Radiator



24. Luchtafzuiging

Photo documentatie Installaties



25. Hydrofoor



26. Electriciteitspaneel



27. PV panelen omvormer



28. Brandblussers



29. Brandslangen



30. Rookmelder



31. Noodroute verlichting



32. Brandmeldpaneel

Contacts:

Ir. Camiel Kooijman

camiel.kooijman@arcadis.com

+316 52 664 735