

Nadere toelichting c.q. onderbouwing van het rapport NEN 2767 inzake de bouwkundige staat van het gebouw van obs "de Uilenbrink" aan de Melisselaar 1 te Veghel

- De gehele cv installatie inclusief regeling is aan het eind van haar levensduur. Door de diverse aan en verbouwingen is het een lappendeken waar optimalisatie alleen mogelijk is door de gehele installatie opnieuw op te bouwen.
- In veel ruimtes zijn de vloeren gescheurd. Gevolg is dat vloerafwerking ook scheurt en vervolgens los laat. Bij 60% van het gebouw zouden de vloeren compleet verwijderd en opnieuw opgebouwd moeten worden, als men wil voldoen aan het kwaliteitskader van de gemeente zal 100% van de vloeren verwijderd moeten worden om de gewenste isolatie waarde te behalen.
- Alle vloerafwerking is aan het eind van haar levensduur. (Versnelde veroudering door de vele scheurvorming)
- De sanitaire groepen zijn slecht en ruiken naar urine. Door de slechte staat zijn deze ook nagenoeg niet goed meer te reinigen.
- Verlichtingsarmaturen zijn sterk verouderd en niet in zones te regelen.
- Dakbedekking en loodaansluitingen zijn oud en aan vervanging toe. De huidige dakconstructie is te licht om extra isolatie materiaal, PV panelen en sedum dak begroeiing op te verwerken. Hiervoor zou de gehele constructie vervangen moeten worden
- De aluminium kozijnen zijn uitgevoerd zonder koudenbrug onderbreking alle aluminium kozijnen zouden vervangen moeten worden. Alle houten kozijnen zijn te smal van profiel om triple beglazing toe te passen. Ook deze dienen allemaal vervangen te worden
- Niet toetsbaar aan de NEN 2767 maar wel een punt van zorg is de huidige constructie van het gebouw. Deze is zeer licht uitgevoerd en toont gebreken. Het is absoluut geen optie om de huidige constructie als basis te gebruiken voor uitbreiding. Om de constructie aan de huidige norm te laten voldoen zal deze geheel opnieuw opgebouwd moeten worden, inclusief verzwaren van de fundering (als dit technisch al mogelijk zou zijn). In deze situatie zou dit nog verder onderzoek vragen.
- De huidige ventilatie is op basis van dauerlftung. Deze voldoet absoluut niet aan frisse scholen klasse B. Aangezien het niet mogelijk is om een centrale luchtbehandelingsinstallatie toe te passen zou er in elke ruimte een decentrale installatie aangebracht moeten worden. En zelfs dan is het nog maar de vraag of het kwaliteitskader van de gemeente haalbaar zal zijn.

Oss, november 2019

Stichting SAAM scholen,

Meerjarenonderhoudsplan

5467BM1 • OBS De Uilenbrink

Melisselaar 1

Veghel



**5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel**

Algemene Objectgegevens

Code

Code 5467BM1

Object

Naam OBS De Uilenbrink
Adres Melisselaar 1
Postcode 5467 BM
Plaats Veghel
Telefoon 0413-310578

Inspecteur SORS Adviesgroep
Inspectiedatum 14-3-2018

Opdrachtgever

Technisch

Voorgevel locatie Noordoost
Oppervlak 2295 m2
Bouwjaar 1981
Stopjaar 2024

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief 21,0%

Overige

Opmerkingen Uitgevoerde werkzaamheden: Ten behoeve van de conditiemeting is het schoolgebouw op locatie bezocht. Er heeft een inspectie van alle onderhoudsgevoelige elementen plaats gevonden. Waarna deze globaal beoordeeld zijn middels de methodiek Condiitiemeten conform de NEN2767. Van het schoolgebouw zijn het exterieur, interieur, installaties en het terrein opgenomen.

Tijdens de inspectie zijn geen hoeveelheden berekend, waardoor de omvang van de conditiemeting een inschatting van de inspecteur betreft. De inspectie betreft een visuele inspectie, er heeft dus geen destructief onderzoek plaatsgevonden en er zijn geen afwerkingen verwijderd.

Elementenoverzicht

5467BM1 • OBS De Uilenbrink

Melisselaar 1
5467 BM Veghel

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Dak				
372011	Lichtkoepels	Dak	1,00 pst	3
470099	Valbeveiliging	Dak	1,00 pst	2
471110	Dakafwerking vlak, bitumen	Dak	1,00 pst	3
477001	Dakaansluiting lood	Dak	1,00 pst	5
477003	Dakaansluiting kunststof	Dak	1,00 pst	2
Gevel				
212003	Buitenwanden, constructief metselwerk	Gevel	1,00 pst	3
274009	Overstekken en boeiboorden kunststof	Gevel	1,00 pst	3
314001	Kozijnen hout	Gevel	1,00 pst	2
314006	Kozijnen aluminium	Gevel	1,00 pst	6
314006	Kozijnen aluminium	Gevel	1,00 pst	3
314072	Waterslagen beton	Gevel	1,00 pst	2
314201	Deuren hout	Gevel	1,00 pst	2
315500	Beglazing algemeen	Gevel	1,00 pst	1
315500	Beglazing algemeen	Gevel	1,00 pst	6
315830	Hang- en sluitwerk buitenwandopeningen	Gevel	1,00 pst	3
318711	Zonwering uitval handbediend	Gevel	1,00 pst	4
318742	Screens elektrisch	Gevel	1,00 pst	3
411002	Buitenwandafwerkingen beton	Gevel	1,00 pst	3
411029	Buitenwandafwerkingen voegwerk	Gevel	1,00 pst	3
461102	Kozijnen hout, dekkend	Gevel	1,00 pst	3
461152	Deuren hout, dekkend	Gevel	1,00 pst	3
521205	Hemelwaterafvoer buiten verzinkt staal/gietijzer	Gevel	1,00 pst	2
521209	Hemelwaterafvoer buiten PVC/PE	Gevel	1,00 pst	3
Installatie				
511010	Ketel gasgestookt HR 30 kW	Installatie	1,00 pst	2
511013	Ketel gasgestookt HR 85 kW	Installatie	1,00 pst	4
511013	Ketel gasgestookt HR 80 kW	Installatie	1,00 pst	4
512400	Rookgasafvoeren ketel	Installatie	1,00 pst	3

5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
535001	Geiser	Installatie	1,00 pst	4
551210	Split-Systeem binnen- en buitendeel	Installatie	1,00 pst	3
561000	Leidingen algemeen	Installatie	1,00 pst	3
561500	Radiatoren algemeen	Installatie	1,00 pst	3
564001	Circulatiepomp	Installatie	1,00 pst	4
564001	Circulatiepomp <i>Uitgangspunt: Vervangen circulatiepomp. Incl. ingebouwd thermocontact. Excl. isolatie. Uitgaande van DN 40 mm. Incl. materiaal en montage.</i>	Installatie	1,00 pst	2
566006	Expansievat 35 ltr.	Installatie	1,00 pst	2
566007	Expansievat 50 ltr.	Installatie	1,00 pst	2
572101	Dakventilator	Installatie	1,00 pst	2
572108	Lokale afzuigventilator	Installatie	1,00 pst	3
572108	Lokale afzuigventilator	Installatie	1,00 pst	2
585501	Regeling klimaat	Installatie	1,00 pst	4
610000	Centrale elektrotechnische voorzieningen	Installatie	1,00 pst	3
631130	Verlichtingsarmaturen	Installatie	1,00 pst	1
631130	Verlichtingsarmaturen	Installatie	1,00 pst	4
632411	Noodverlichtingsarmaturen decentr. vluchtverlichting	Installatie	1,00 pst	2
651110	Brandmeldinstallaties	Installatie	1,00 pst	3
651301	Brandslanghaspels	Installatie	1,00 pst	2
651302	Brandblussers	Installatie	1,00 pst	2
652140	Inbraaksignaleringsinstallaties	Installatie	1,00 pst	2
731010	Keukenblokken incl. bovenkasten	Installatie	1,00 pst	3
731011	Keukenblok eenvoudig	Installatie	1,00 pst	3
731012	Peuterblok / Kleuterblok	Installatie	1,00 pst	3
741110	Sanitaire toestellen normaal Toiletten	Installatie	1,00 pst	3
741130	Sanitaire toestellen normaal Wastafels	Installatie	1,00 pst	3
741133	Sanitaire toestellen normaal Fontein	Installatie	1,00 pst	3
Interieur				
325800	Hang- en sluitwerk binnenwandopeningen	Interieur	1,00 pst	3

**5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
328020	Mobiele scheidingswand	Interieur	1,00 pst	2
421012	Binnenwandafwerking keramisch	Interieur	1,00 pst	2
452021	Plafondafwerking systeemplafond	Interieur	1,00 pst	3
452023	Plafondafwerking stucwerk	Interieur	1,00 pst	2
465000	Binnenschilderwerk	Interieur	1,00 pst	2
465132	Kozijnen hout bi/bu, dekkend	Interieur	1,00 pst	2
465172	Deuren hout bi/bu, dekkend	Interieur	1,00 pst	2
Terrein				
903010	Hekwerk spijlen	Terrein	1,00 pst	2
903105	Poort staal	Terrein	1,00 pst	2
904004	Terreinafwerking betontegels	Terrein	1,00 pst	3
904007	Terreinafwerking rubber tegels	Terrein	1,00 pst	3
905204	Leidingen riolering algemeen	Terrein	1,00 pst	2
906320	Armaturen buitenverlichting	Terrein	1,00 pst	3
Vloer binnen				
432012	Vloerafwerkingen keramisch	Vloer binnen	1,00 pst	2
432017	Vloerafwerking linoleum	Vloer binnen	1,00 pst	3
432070	Vloerafwerking epoxy coatingvloer	Vloer binnen	1,00 pst	3
432087	Vloerafwerking sportvloer PU	Vloer binnen	1,00 pst	4
432090	Vloerafwerking entreemat	Vloer binnen	1,00 pst	4

Bevindingen NEN 2767

5467BM1 • OBS De Uilenbrink

Melisselaar 1
5467 BM Veghel

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn inclusief BTW

De gebruikte rente voor de berekening van de Netto Contante Waarde (NCW) is 0 Procent.

Printdatum: 12-11-2019

5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Conditie 6

314006 Kozijnen aluminium

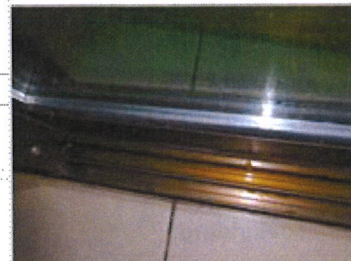
Gevel

B7EW03 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	

2020 Hvh
1,00 pst

De oude aluminium kozijnen vertonen lekkages, waardoor er water naar binnen komt.



314006 Kozijnen aluminium

Gevel

B7SC03 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De aluminium kozijnen zijn sterk verweerd.



315500 Beglazing algemeen

Gevel

B7EB01 Koudebrug

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	

2020 Hvh
1,00 pst

De isolatiewaarde van de oude dunne isolerende beglazing is zeer matig. Daarnaast zijn enkele ruiten "lek".



5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Conditie 5

477001 Dakaansluiting lood

Dak

B6SC02 Ontbrekende (onder-)delen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serieus	3	5	5	
---------	---	---	---	--

2020 Hvh

1,00 pst

Het lood is grotendeels gestolen. Op diverse plekken is er al een loodvanger aangebracht.



Conditie 4

318711 Zonwering uitval handbediend

Gevel

B7SB04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serieus	2	5	4	
---------	---	---	---	--

2020 Hvh

1,00 pst

De uitvalschermen zijn sterk verouderd en verweerd. De bediening loopt zwaar.



5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Conditie 4

432087 Vloerafwerking sportvloer PU

Vloer binnen

B9SC02 Scheuren niet constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	4	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De vloer in het speellokaal heeft vermoedelijk onvoldoende demping om veilig te kunnen worden gebruikt. Daarnaast vertoont de vloer diverse scheurtjes.



432090 Vloerafwerking entreemat

Vloer binnen

B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De entreematten vertonen slijtage.



511013 Ketel gasgestookt HR 80 kW

Installatie

K2GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 87,5% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt. Vervanging wordt geadviseerd, dit om mogelijke uitval te voorkomen. En mede op basis van energetische aspecten.



5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Conditie 4

511013 Ketel gasgestookt HR 85 kW

Installatie

K2GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 87,5% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt. Vervanging wordt geadviseerd, dit om mogelijke uitval te voorkomen. En mede op basis van energetische aspecten.



535001 Geiser

Installatie

K2GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 87,5% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt.



564001 Circulatiepomp

Installatie

K7GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 87,5% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt.



585501 Regeling klimaat

Installatie

K17GV02 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 87,5% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt. Vervanging wordt geadviseerd, dit om mogelijke uitval te voorkomen. En mede op basis van energetische aspecten.



5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Conditie 4

631130 Verlichtingsarmaturen

Installatie

E7GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 87,5% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt. Vervanging wordt geadviseerd, dit om mogelijke uitval te voorkomen. En mede op basis van energetische aspecten.



Conditie 3

274009 Overstekken en boeiboorden kunststof

Gevel

B5GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

2020 Hvh
1,00 pst

De boeiboorden zijn vervuild.



5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Conditie 3

411002 Buitenwandafwerkingen beton

Gevel

B8GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

2020 Hvh
1,00 pst

De betonnen gevelelementen van de semi-permanente bouw zijn vervuild/verkleurd.



432070 Vloerafwerking epoxy coatingvloer

Vloer binnen

B9GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

2020 Hvh
1,00 pst

De coatingvloeren in de toiletruimten zijn sterk vervuild.



452021 Plafondafwerking systeemplafond

Interieur

B10SM02 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	

2020 Hvh
1,00 pst

Algemene vervuiling van de plafonds en op enkele plaatsen beschadigde plafond platen.



5467BM1 • OBS De Uilenbrink
Melisselaar 1 • Veghel

Conditie 3

572108 Lokale afzuigventilator

Installatie

K14GV03 Verval meer dan 75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 75% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt.



651110 Brandmeldinstallaties

Installatie

E15GV07 Verval meer dan 75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 75% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt. Vervanging wordt over enkele jaren geadviseerd, om mogelijke uitval te voorkomen.



731012 Peuterblok / Kleuterblok

Installatie

K18GO01 Vervuiling exclusief vervuiling door gebruik

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

2020 Hvh
1,00 pst

Diverse peuterblokjes zijn sterk verouderd.



906320 Armaturen buitenverlichting

Terrein

E7GV03 Verval meer dan 75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

2020 Hvh
1,00 pst

De installatie heeft meer dan 75% van de onderhoudstechnische theoretische levensduur bereikt.



Totaal object

€ 0