

Experts in Real Estate

Johan De Sutter
Ingenieur-expert



BTW BE 0443.148.458
RPR BRUSSEL

KBC 433-0198071-22

IBAN:
BE06 4330 1980 7122

BIC: KREDBEBB

Petrus Ascanusstraat 61
1730 ASSE

TEL 052 353 453

Info@bouwadvies.be

www.bouwadvies.be

TECHNICAL DUE DILIGENCE

Betreft : X251920/2510

Gemeente Asse Due Diligence [REDACTED]

EXECUTIVE SUMMARY

Deze technische audit werd uitgevoerd vanaf 19 mei 2015 in het kader van het bepalen door de opdrachtgever van de bestemming van het in hoofding vermelde gebouw.

Op basis van het onderzoek van de beschikbare projectdocumentatie en na het visueel onderzoek ter plaatse wordt hieronder een samenvatting van de bevindingen opgenomen.

De bouwkundige due diligence heeft betrekking op enerzijds de verschillende bouwkundige elementen (exclusief de inrichtingswerken die door de huurder werden uitgevoerd) en anderzijds de dragende structuur (het stabiliteitsaspect).

Voor wat de structuren en de stabiliteit van het gebouw betreft werd vastgesteld dat het achterste gedeelte van het gebouw een belangrijke zetting onderging met uitgebreide scheurvorming. Er is niet veel nodig om het actueel bestaande labiel evenwicht van dit gebouwgedeelte opnieuw te verstoren en de stabiliteit ervan in het gedrang te brengen. Het is mogelijk de huidige toestand te stabiliseren met groutinjecties onder de funderingen.

Wat de bouwkundige aspecten betreft hebben we vastgesteld dat het gebouw, waarvan de oprichting dateert van [REDACTED] in zeer sterke mate verouderd is en in geen enkel opzicht meer voldoet aan de eisen die actueel aan een utilitair gebouw worden gesteld.

Zowel het dak en het buitenschrijnwerk als de riolering, de vloeren, de bepleisteringen, de trappen en het binnenschrijnwerk, zijn aan vervanging toe.

De due diligence van de technische installaties en de sanitaire installaties heeft geleid tot de bevinding dat deze dermate verouderd en onaangepast zijn dat de integrale vervanging ervan

Wat de milieukundige due diligence betreft stelden we vast dat er geen asbestinventaris is. Rekening houdende met de ouderdom van de verwarmingsinstallatie dient er rekening mee gehouden dat de isolatie van de leidingen hoogstwaarschijnlijk asbesthoudend zal zijn. De dakbedekking bestaat uit asbestcement leien en is dus ook asbesthoudend.

VERTROUWELIJK

Dossier X251920/2510 Technisch audit - [REDACTED] Asse

www.bouwadvies.be

1 Inhoud

1	Inhoud.....	5
2	Inleiding	7
2.1	Context.....	7
2.2	Voorwerp en scope.....	7
2.3	Time frame	7
2.4	Risicowaardering.....	8
3	Werkwijze	8
3.1	Desk research	8
3.2	Inspecties ter plaatse.....	8
3.3	Juistheid en volledigheid.....	8
4	Algemene beschrijving.....	10
4.1	Naam, adres, ligging, bestemming.....	10
4.2	Gebouwen en structuren op de terreinen.....	10
5	Bouwkundige due diligence	11
5.1	Bouwkundige elementen	11
5.1.1	Beschikbare/geraadpleegde documenten.....	11
5.1.1.1	Stedenbouwkundige vergunning	11
5.1.2	Bouwkundige beschrijving van de uitgevoerde werken	11
5.1.2.1	Structuur	11
5.1.2.2	Gevels.....	11
5.1.2.3	Daken	11
5.1.2.4	Vloerafwerking	11
5.1.2.5	Wandafwerking	12
5.1.2.6	Plafondafwerking	12
5.1.2.7	Compartimentering.....	12
5.1.2.8	Rook – en warmteafvoer (RWA).....	12
5.1.2.9	Branddetectie - brandmelding	12
5.1.2.10	Brandblussing	12
5.1.2.11	Aanwezigheid van asbest.....	12
5.1.3	Toegankelijkheid.....	13
5.1.4	Visuele controle (inspecties) en inventarisatie van de bovengrondse constructies.....	13
5.1.4.1	Stabiliteit	13
5.1.4.2	Daken	13
5.1.4.3	Buitenschrijnwerk.....	13
5.1.4.4	Buitenmetselwerk – thermische isolatie van de gevels.....	14
5.1.4.5	Binnenwanden - indeling.....	14
5.1.4.6	Plafonds.....	14
5.1.4.7	Vloeren	14
5.1.4.8	Binnenschrijnwerk en brandcompartimentering.....	14
5.1.4.9	Schilderwerken en decoratie	15
5.1.5	Toegankelijkheid.....	15
6	Due diligence technische installaties.....	16
6.1	Elektrische installaties	16
6.1.1	Conformiteit van de installatie	16
6.1.2	Concept en uitvoering.....	16
6.2	Verlichting.....	16

VERTROUWELIJK

Dossier X251920/2510 Technisch audit - [REDACTED] Asse

www.bouwadvies.be