

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

Deskundigenverslag

2020.1550

Ondergetekende:

Architect-expert Paul De Maesschalck

gevestigd te 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15

rijksregisternummer: 57.10.15-383.46

ingeschreven op de tabel van de [Orde van Architecten](#), Provincie Antwerpen

lid van [NCDAB](#) & van [NAV](#)

beroepsrisicoverzekering bij de maatschappij [Protect](#) met polisnummer 00/N.02011

beëdigd gerechtsdeskundige opgenomen in het voorlopig [Nationaal Register van Gerechtsdeskundigen](#) met nr EXP2641632

Inzake:

technische bijstand omtrent een kantoorgebouw, gelegen te 1930 Zaventem, Lozenberg, 17.

Opdrachtgever:

nv DES

gevestigd te 2900 Schoten, Listdreef, 10

ondernemingsnummer: BE 0440.873.710

e-mailadres: petra.van.kerckhove@desnv.be



1

Voorafgaande opmerkingen

1.1

Er wordt aangenomen, dat de delen in de richting van de Lozenberg als "Voor" worden omschreven en de daartegenoverliggende delen als "Achter", terwijl "Links" en "Rechts" moet gezien worden, staande voor het gebouw. Dit om gemakkelijker de verschillende punten te kunnen lokaliseren.

2

Plaatsbezoek van 11 december 2020, om 14:00

2.1

De opdrachtgever schetste eerst in het kort de situatie.

2.2

DES kocht het kantoorgebouw, doch kreeg niets overhandigd van handleidingen, plans, opgave van materiaalgebruik, ... De weinige info die doorgegeven werd, wordt nog doorgestuurd aan mij.

2.3

DES vraagt om een to-do-lijst op te maken met kostenraming om het gebouw terug naar behoren te kunnen in gebruik nemen. Daarbij werd alvast gemeld dat alle airco-toestellen in de plafonds en op het dak verwijderd zouden worden en dat koeling zou geregeld worden via het verluchtingsstelsel.

2.4

Vervolgens maakte ik een rondgang van boven naar beneden.

2.4.1

Op de **3^{de} verdieping** is een open bureelruimte. In de hoek linksachter kwam lekkage voor in het plafond (nu droog). Het plafondsysteem is vervuild, alsook de achterste betonstrook in het plafond. Het plafond zal hier moeten vervangen worden en het beton zal herschilderd moeten worden. Ik meen echter dat dit best in zijn geheel gebeurt (nieuw structuurplafond met geïntegreerde verlichting en verluchting en schilderwerk).

2.4.2

In het plafond zitten hier 19 airco-toestellen & 21 verluchttingsroosters. De verlichting wordt verzorgd met ETAP-armaturen, die in het plafond ingewerkt zitten op basis van TL-lampen. Veel beter is het uiteraard om over te stappen naar LED-verlichting.

2.4.3

Ik sprak opdrachtgever over het ETAP-verhuursysteem. Zij berekenen, installeren, onderhouden, controleren, vervangen, ... de verlichting van het gebouw op basis van een maandelijkse onderhoudsbijdrage. Hierdoor is de verlichting in en om het gebouw steeds in orde, wat toch heel wat onderhoudsuren scheelt in het gebouwbeheer.

2.4.4

Voor de centrale koker zit een gedeelte, die afgeschermd is met beglazing (wellicht vergaderruimte voor het bestuur geweest) en bevloerd is met mozaïek. De vraag is hier of dit behouden moet blijven. Omwille van de polyvalentie is het misschien best dit element te verwijderen.

2.4.5

In de hoek rechtsvoor zat ook een lek in het plafond (nu droog).

2.4.6

Vooraan in de centrale koker zit de lift (van het merk Otis). Deze hapert. Ze kan wel opgeroepen worden en de deuren gaan open, maar het toetsenbord in de liftcabine doet niets meer en de deuren sluiten tamelijk snel zonder dat ze kunnen tegen gehouden worden door een hindernis. De vraag is hier of er een onderhoudsrapport van bestaat. Eventueel moet dit opgevraagd worden bij Otis.

2.4.7

Aan de linker zijde van de centrale koker zit een elektriciteits- & een serverrack. Dit kan wellicht herbruikt worden mits de nodige aanpassingen. In de bureelruimte ontbreken op verschillende plaatsen de schakelaars en stopcontacten.

2.4.8

Achteraan de centrale koker zitten 2 sanitaire cellen (1 links & 1 rechts), telkens voorzien van 2 wc-toestellen (sterk vervuild – vervangen), deuren die herschilderd moeten worden en verticale leidingen, die niet afgeschermd werden (brandgevaar). De vloer- & wandtegels zijn in goede staat, alsook het lavabomeubel, en kunnen behouden worden.

2.4.9

Achteraan de centrale koker zit een leidingkoker, waarvan de deur niet meer afgesloten kan worden. Scharnieren & sloten moeten vervangen worden. Hier moet nagekeken worden of dit een branddeur is (wat hier verplicht is).

2.4.10

Rechts naast de leidingkoker zijn sporen teug te vinden van een vroegere kitchenette (aan- & afvoerleidingen aanwezig). De vraag is of dit behouden moet blijven. Zo ja, misschien best om er meteen het nodige meubilair voor aan te brengen.

2.4.11

Aan de rechter zijde van de centrale koker zit de noodtrap. Hiervan werkt de verlichting niet. Ook de noodverlichting ontbreekt op heel dit niveau. Er zijn wel indicaties voor de nooduitgang aanwezig, doch die zijn niet verlicht, wat verplicht is.

2.4.12

Er zijn brandblussers aanwezig. Hier moet nagegaan worden of er een onderhoudsrapport van bestaat.

2.4.13

Rechtsvoor in de centrale koker zit de traphal. Hiervan moet het vast tapijt gereinigd worden.



2.4.14

Vervolgens werd naar de **technische ruimte** gegaan op de 4^{de} verdieping, die bovenaan de centrale koker van het gebouw gelegen is.

2.4.15

Hier staan 2 Buderus-ketels opgesteld (onderhoudsrapport ?). De schouwdoorgangen doorheen het plat dak erboven lekken allebei. Aan de ketels en de koppelingen met de leidingen komen ook roestsporen voor, wat kan wijzen op lekkages. Ook aan een circulatiepomp (Grundfoss) komt roestvorming voor. De gehele stookinstallatie zal dus grondig moeten nagekeken worden door een geschikte installateur.

2.4.16

Het slot van de dubbele deur in de rechter wand, die toegang geeft tot het plat dak boven de 3^{de} verdieping, moet verbeterd/vervangen worden, want dit kan niet meer afgesloten worden.

2.4.17

Op het plat dak boven de 3^{de} verdieping kon ik enkele zwakke punten opmerken in de waterdichting ter hoogte van de verlagings in de gevels. Hier werd met veel kit gewerkt om 1 en ander waterdicht te krijgen.

2.4.18

Op dit dak staat een onderhoudsgondel opgesteld, die reeds lang niet meer in gebruik zou zijn. Gezien de hoge glazen gevels zou het niet slecht zijn om dit terug in gebruik te nemen voor een degelijk onderhoud.

2.4.19

Op deze verdieping staat de liftmachine opgesteld.

2.4.20

Er komt lekkage voor rond de rookkoepel bovenaan de trapkoker. Dit moet hersteld worden.

2.4.21

Het plat dak boven deze 4^{de} verdieping was niet toegankelijk, waardoor ik dat niet heb kunnen inspecteren.



2.4.22

De **2^{de} verdieping** werd volledig ingedeeld in afzonderlijke kantoren. De vraag is of dit behouden moet blijven. Het meubilair is over het algemeen in goede staat.

2.4.23

Voor wat betreft de airco-toestellen, de structuurplafonds, de verlichting, verluchting en noodverlichting: idem als op de 3^{de} verdieping.

2.4.24

Het vast tapijt werd van de vloeren verwijderd, doch op de chappe zitten overal nog lijmresten. Die moeten zeker verwijderd worden vooraleer er een andere vloerbedekking kan worden aangebracht.

2.4.25

Ook hier stond een elektriciteits- en serverrack opgesteld. De bedieningstoestellen voor de elektriciteit zijn vervuild en moeten vervangen worden.

2.4.26

Achteraan de centrale koker zitten ook hier weer aan- en afvoerleidingen voor een kitchenette.



2.4.27

De **1^{ste} verdieping** is terug een open bureelruimte. Ook hier zit nog lijm op de chappe van de weggenomen vloerbekleding. Het systeemplafond is flink vervuild.

2.4.28

Ook hier ontbreekt noodverlichting en moeten de brandblussers zeker ook nagekeken worden. De bedieningstoestellen van de elektrische installatie zijn vervuild en moeten vervangen worden.

2.4.29

Tegen de centrale kern staat links en rechts telkens een volledige kastenwand opgesteld. Die is nog in goede staat. De vraag is of dit behouden zal worden.

2.4.30

Achteraan de centrale kern werd een gedeelte afgesloten met glazen wanden, wellicht een vergaderruimte. Tegen de voorste wand (achterwand centrale kern) zitten opnieuw aan- & afvoerleidingen voor een kitchenette.



2.4.31

Op **het gelijkvloers** zitten 2 bureelruimten: 1 links en 1 rechts van de centrale kern.

2.4.32

In de linker bureelruimte zitten opnieuw lijmresten op de chappe van de weggenomen vloerbekleding. Er ligt nog wel een stuk linoleumvloer, dat nog weggenomen moet worden. Hier werd het systeemplafond reeds weggenomen, alsook de verluchtingsmonden. Ook de airco-toestellen zijn hier weggenomen.

2.4.33

In de linker zijde van de centrale koker werd een elektriciteitsrack geplaatst, geen serverrack.

2.4.34

In het sanitair gedeelte zijn de 2 wc-potten vuil en werd het lamellenplafond beschadigd. Deze moeten vervangen worden.

2.4.35

In de rechter bureelruimte werd nieuw vast tapijt geplaatst en werd alles nieuw geschilderd. Het systeemplafond en de verlichting zijn ok. Hier zitten geen airco-toestellen meer. Blijkbaar werd deze ruimte gebruikt als showroom voor de verkoop van het gebouw.

2.4.36

In de hoek rechtsachter zit een raam in de rechter gevel dat niet meer kan afgesloten worden. Het blijft dan ook voortdurend op kip staan. Dit moet hersteld worden.

2.4.37

In de hoek linksachter zit een ruit in de achtergevel, waarvan de zonnweringsfolie stuk is. Dit moet vervangen worden.

2.4.38

In de centrale inkom (meest vooraan gelegen, voor de centrale koker) is het mechanisme van de buitenste automatische schuifdeur (van het merk Manusa) stuk. De aandrijfriem hangt uit het motorgedeelte, bovenaan.

2.4.39

In de kastenwand tegen de linker wand zit een bedieningspaneel voor de verlichting, verluchting, centrale verwarming, alarm, ... Ook hier de vraag naar het onderhoud van de alarminstallatie. De deuren van deze kastenwand kunnen niet meer gesloten worden. Dit moet hersteld worden.



2.4.40

Op de kelderverdieping zit in de centrale koker de meterkelder met de elektriciteitskasten en een Proximuskast. Als die terug in gebruik genomen moet worden, dan zal dit zeker terug nagekeken moeten worden.

2.4.41

In de parkeergarage, rondom de centrale koker gelegen, zijn 2 verluchttingsroosters aanwezig om rookgassen af te voeren. Die zitten echter deels dicht gegroeid met onkruid. Dit moet gereinigd worden.

2.4.42

Het achterste verluchttingsrooster werd afgescheiden van de parkeergarage door middel van een wand met deur. Deze wand staat slechts op ± 50 cm van de linker zijgevel, wat geen enkele functie heeft, en moet terug verwijderd worden, zodat het verluchttingsrooster erachter terug in functie hersteld wordt.

2.4.43

In de rechter wand van de parkeergarage zitten 2 automatische sectionaalpoorten van het merk Crawford. Ook hier weer de vraag omtrent onderhoud van deze poorten.

2.4.44

Ook hier moet nagegaan worden of de verlichting al dan niet vervangen zal worden door LED-verlichting.

2.4.45

In de boilerkamer staan 2 elektrische boilers opgesteld en een onthardingsinstallatie. Ook hier weer de vraag naar onderhoud.

2.4.46

In de archiefruimte zitten elektriciteitskasten. Hier liggen ook 32 dozen met telkens 10 st Sahara-boards van het merk Armstrong voor de systeemplafonds in het gebouw (reserve).

2.4.47

In de kelder met de watermeter is de elektriciteit niet in orde (ligt open) en de verwarmers (anti-vorst) is stuk en moet dus vervangen worden.



2.5

Geresumeerd moeten mijns inziens de volgende ingrepen doorgevoerd worden om het gebouw te renoveren en terug in dienst te kunnen nemen:

- verwijderen airco-toestellen in heel het gebouw en koeling voorzien via het centrale verluchttingsstelsel. Hiervoor moeten nieuwe (grotere) buitenunits op het dak aangebracht worden en moeten de leidingen in de leidingkoker en de plafonds vervangen worden door geïsoleerde leidingen om condensatieverschijnselen te vermijden. Opdrachtgever had hiervoor reeds een aannemer ter beschikking.
- de bestaande systeemplafonds worden vervangen en voorzien van een nieuwe LED-verlichting (Etap ?) en verluchttingsmonden (geïntegreerd). De plafondelementen moeten ook akoestische demping bieden.
- alle onbeklede wanden & deuren worden herschilderd.
- alle vloerbekledingen en lijmresten verwijderen en vervangen door slijtvaste en gemakkelijk reinigbare kunststof-bekledingen.
- de afgezonderde (glazen) vergaderruimten verwijderen ?
- onderhoudsbeurt & herstelling van de lift (Otis)
- de elektriciteits- & serverracks moeten nagekeken worden op bruikbaarheid en aangepast of vervangen waar nodig. De bedieningstoestellen van de elektrische installatie moeten vervangen of minstens gereinigd worden.
- de wc-toestellen in de sanitaire ruimten moeten voor het merendeel vervangen worden en de bloot liggende, verticale leidingen moeten afgekast worden met een brandwerend plaatmateriaal (roze Gyproc).
- de deuren van de leidingkoker, achteraan de centrale kern, moeten in orde gebracht worden ook op het vlak van brandveiligheid (brandwerende deur, zelfsluitend).
- kitchenettes installeren achteraan de centrale koker ?
- verlichting van de noodtrap in orde brengen en lekkage rond rookkoepel herstellen
- rookkoepel nazien op werking
- noodverlichting en verlichte evacuatie-aanduidingen voorzien
- brandblussers nazien en vervangen/aanvullen, waar nodig
- het vast tapijt van de traphal reinigen
- de stookinstallatie nazien en herstellen, waar nodig door een Buderus-installateur
- sluitmechanisme van de dubbele deur in de rechter wand van de stookruimte herstellen
- onderhoudsgondel op het plat dak boven V3 nazien en herstellen
- indeling V2 al dan niet verwijderen ?
- kastenwanden op V1 al dan niet verwijderen ?
- het raam in de rechter gevel van V1 herstellen, alsook de ruit in de achtergevel
- de buitenste schuifdeur van de inkom herstellen en de binnenste schuifdeur een onderhoudsbeurt geven
- de alarminstallatie nazien
- de kastdeur in de inkom herstellen
- de Proximuskast nazien en aanpassen waar nodig ?
- de verluchttingsroosters van de parkeergarage vrijmaken en reinigen. Het wandje voor de achterste verluchttingsrooster afbreken
- de sectionaalpoorten een onderhoudsbeurt geven (Crawford)
- verlichting in de parkeergarage vervangen door LED-verlichting ?
- de elektrische boilers en de onthardingsinstallatie nazien
- de elektriciteit in de watermeterkelder in orde brengen en een verwarmingslint aanbrengen rond de waterleiding (anti-vorst)



2.6

Na ontvangst van de voorhanden zijnde stukken omtrent het gebouw kan ik een 1^{ste} kostenraming opstellen.



Dit deskundigenverslag werd opgesteld op 7 blz'n op 31 december 2020 te Westmalle.

Paul De Maesschalck,
architect-expert,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

NRG-nr: EXP2641632