

Bouwtechnisch rapport



Langewijk 6
9311 TD Nieuw – Roden

T Pad 21
9365 TA Niebert
☎ 06-11157460
✉ info@kokbouwadvies.nl
🌐 www.kokbouwadvies.com

KvK nr: 57756880
BTW nr: NL200899570B01
Bank: NL07 RABO 0157.0752.30

Voorwoord

Er heeft een bouwkundige inspectie plaatsgevonden aan de woonboerderij aan de Langewijk 6 te Nieuw-Roden. Het doel van de bouwkundige inspectie is het verkrijgen van inzicht in met name de bouwkundige kwaliteit en staat van onderhoud van het pand door middel van een visuele inspectie. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar aanwezige zichtbare gebreken en tekortkomingen, evenals achterstallig onderhoud.

Er is getracht dit rapport voor iedereen duidelijk en leesbaar op te stellen.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
Algemene gegevens	4
Het bouwkundig rapport.....	5
Toelichting op de criteria	6
Samenvatting resultatenoverzicht bouwkundig rapport	7
Bouwkundig rapport	8
1. Algemeen.....	8
2. Fundering en kruipruimte.....	9
3. Gevels	10
4. Daken.....	14
5. Vloeren en plafonds	16
6. Binnenwanden, kozijnen en deuren.....	17
7. Keuken, toilet en badkamer	19
8. Installaties	20
9. Berging (schuur)	22

Algemene gegevens

Gegevens van de woning

Adres: Langewijk 6
Postcode/ Plaats: 9311 TD Nieuw-Roden
Woningtype: Woonboerderij, vrijstaande woning
Bouwaard: Traditioneel
Voorgevel locatie: Oost
Monument: Nee
Aantal bouwlagen: 1
Oppervlakte woonboerderij: ca. 240 m²
Oppervlakte berging: ca. 60 m²
Bouwjaar: ± 1900
Datum Inspectie: April 2016

Opdrachtgever

Naam: G. Spriensma
Adres: Grensweg 1
Postcode/ Plaats: 9343 TD Een-West
Telefoon: 06-40988618

Inspectiegegevens

Soort inspectie: Bouwtechnische keuring
Keuringsinstantie: Kok Bouwadvies
Inspecteur: Ing. M. Kok
Datum inspectie: April 2016
Aanwezig bij inspectie: Ing. M. Kok
Weersomstandigheden: Droog
Tekeningen/ of bestek: Niet aanwezig
Rapportnummer: 2016-202

Verantwoording

Datum inspectie: Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:

14-04-2016 13:00 h Ing. M. Kok

Het bouwkundig rapport

Het doel van de bouwkundige keuring

Het doel van de bouwkundige keuring is het verkrijgen van inzicht in met name de bouwkundige kwaliteit en staat van onderhoud van het pand door middel van een visuele inspectie. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar aanwezige zichtbare gebreken en tekortkomingen, evenals naar achterstallig onderhoud. Er worden geen vaste afwerkingen verwijderd, nog metingen uitgevoerd, noch berekeningen gemaakt. De bouwkundige keuring is een momentopname. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Kok Bouwadvies niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van Kok Bouwadvies.

Als bedrijf dient Kok Bouwadvies zich te houden aan de vigerende ARBO wetgeving. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Hierdoor kan het voorkomen dat bepaalde onderdelen niet mogen worden gecontroleerd omdat bij inspectie een gevaarlijke situatie ontstaat. Van de niet te inspecteren onderdelen wordt wel een indicatie afgegeven waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Bij twijfel wordt geadviseerd om een aanvullend onderzoek uit te voeren. Alle daken, goten e.d. worden indien mogelijk en noodzakelijk met behulp van een ladder geïnspecteerd.

Ruimten tussen vloeren, plafonds en achter wanden, voor zover aanwezig en voor zover dit zonder gereedschap, breek- en sloopwerk visueel bekeken kan worden. Indien onderdelen niet voor inspectie toegankelijk of bereikbaar zijn, is dit in het bouwkundige rapport vermeld.

Daar waar een onderdeel niet visueel kan worden geïnspecteerd en desondanks twijfel is ontstaan over de staat waarin het zich verkeert, wordt geadviseerd om aanvullend specialistisch onderzoek tegen een nader vast te stellen vergoeding uit te laten voeren. De inspecteur maakt hiervan melding in het rapport. Op een tekortkoming of gebrek dat tijdens een visuele inspectie niet kan worden waargenomen of had kunnen worden waargenomen door belemmerende factoren, zoals jaargetijden, weersomstandigheden, bereikbaarheid huisraad, afwerking en dergelijke, wordt geen garantie gegeven. De inspecteur zal in het rapport daarvan zo mogelijk melding maken.

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Kok Bouwadvies garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek, en verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Kok Bouwadvies naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Kok Bouwadvies is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/ of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld.

Toelichting op de criteria

Om de inhoud van deze rapportage op de juiste manier te kunnen lezen en interpreteren is het van belang dat u onderstaande leeswijzer zorgvuldig doorneemt.

Hoofdgroepen

De inhoud van de inspectie wordt samengevat in hoofdgroepen. Deze hoofdgroepen geven u een logisch en duidelijk inzicht in de staat van de woning. Een overzicht van deze hoofdgroepen:

1. Algemeen
2. Fundering en kruipruimte
3. Gevels
4. Daken
5. Vloeren en plafonds
6. Binnenwanden, kozijnen en deuren
7. Keuken, toilet en badkamer
8. Installaties
9. Berging (schuur)

Waardering van de staat van onderhoud

1 = *Uitstekende conditie*

2 = *Goed*

3 = *Redelijk*

4 = *Slecht*

5 = *Zeer slecht*

Eventuele foto's in het rapport

Indien in het rapport eventueel foto's zijn opgenomen dan dienen deze alleen ter verduidelijking van de aangetroffen kwaliteit van het betreffende onderdeel. Aan een foutieve of onduidelijke weergave kunnen geen rechten worden ontleend.

Samenvatting resultatenoverzicht bouwkundig rapport

Onderdeel	Resultaat	Pagina
1. Algemeen	Slecht/ zeer slecht	
2. Fundering en kruipruimte		
Fundering	Zeer slecht	
3. Gevels		
Gevels - constructie	Zeer slecht	
Gevels - scheurvorming	Zeer slecht	
Gevels - metsel- en voegwerk	Zeer slecht	
Kozijnen - begane grond	Zeer slecht	
Kozijnen - verdieping	Slecht	
Kozijnen - beglazing	Goed (enkel glas)	
Kozijnen - hang- en sluitwerk	Slecht	
Kozijnen - schilderwerk	Zeer slecht	
4. Daken		
Dakconstructie	Slecht	
Bedekking	Redelijk (asbest)	
Schoorsteen	Redelijk	
5. Vloeren en plafonds		
Vloer - begane grond	Zeer slecht	
Vloer - verdieping	Goed	
6. Binnenwanden, kozijnen en deuren		
Binnenwanden voorhuis	Zeer slecht	
Binnenwanden achterhuis	Zeer slecht	
Binnen kozijnen/ deuren	Slecht	
7. Keuken, toilet en badkamer		
Keuken - algemeen	Goed	
Toilet en badkamer	Redelijk	
8. Installaties		
Riolering en hemelwaterafvoer	Redelijk	
Verwarming & Warmwater voorziening	Redelijk	
Elektriciteit	Slecht	
Brandveiligheid	Slecht	
Watervoorziening	Redelijk	
Gasvoorziening	Redelijk	
Ventilatie	Redelijk	
9. Berging (schuur)	Slecht	

1. Algemeen

Voor de gehele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen – terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage – na verwijdering van afwerkingen, bekledingen of andere veranderingen die niet gelijk zijn geweest ten tijde van de opname/ inspectie. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken, het kan zijn dat een conclusie niet correct blijkt te zijn na vervolg of destructief onderzoek.

De algehele bouwtechnische staat van het object is door de inspecteur beoordeeld op slecht/ zeer slecht. Er is veel achterstallig onderhoud. In de fundering en gevels zijn diverse beschadigingen aanwezig. Daarnaast is de houten draagconstructie zwaar aangetast.

De dakconstructie is voorzien van asbestmateriaal. Geadviseerd wordt door middel van monsternamen en laboratoriumonderzoek de exacte samenstelling vast te stellen.

Door dat er nauwelijks fundering onder het pand aanwezig is, is rondom het gebouw de zakking duidelijk zichtbaar. Met name de gevels, kozijnen, binnenwanden en kap zijn duidelijk vergezakt. Er is getracht het uitzakken van de buitengevels tegen te gaan met hulpconstructies. Echter draagt dit niet bij en zullen de gevels blijven door hangen. Met name de zijgevels die nu al ca. 100 mm scheef staan. Daarnaast zijn de voegen erg slecht en staat de muur op diverse plekken los. De achtergevel is in het grote latei beton rot waargenomen.

Door de vele scheuren en het slechte voegwerk slaat de steens muur in het voorhuis door naar binnen.

In de houten constructie is houtrot aangetroffen. Met name de gebinten en de begane grond vloer zijn zeer slecht.

Gezien de leeftijd van de woning kan niet worden uitgesloten dat oude leidingen onder de vloer en/ of muren aanwezig zijn (gietijzeren riolering, loden aan- en afvoerleidingen, stalen gasleidingen, stalen buizen en canvas elektriciteitsdraad).

Vochtbestrijding kan op verschillende wijzen worden aangepast zoals injecteren van boorzuur of aluminiumstearine, hydrofoberen van buitengevels, voorzetwand aan binnenzijde, versterkt ventileren, nieuwe begane grondvloer aanbrengen zodat optrekkend vocht wordt tegen gegaan.

Wanneer er asbest gesaneerd zal worden, zal de constructie verstevigd en uitgevlakt moeten worden. De inspecteur vraagt zich af of de buitenmuur van het achter huis dan kan blijven staan. Grote kans is dat de muur omval. Dit omdat de kap de muur nu nog op zijn plaats houdt. De buitenmuur staat ca. 100mm scheef, daarnaast zijn de voegen erg slecht en staat de muur praktisch los.

2. Fundering en kruipruimte

Fundering

De fundering is op staal, hierbij wordt direct gefundeerd op een grondslag. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk, echter bevinden in deze fundering meerdere grove scheuren en liggen de stenen los.

Achter de woonboerderij bevindt zich een oude mestkelder, deze is zeer slecht. De wapening ligt open en hierdoor is beton rot ontstaan. Hierdoor brokkelt het kelderdek aan de onderzijde af.

De kelder in het voorhuis is lek en er staat een laag water in.



3. Gevels

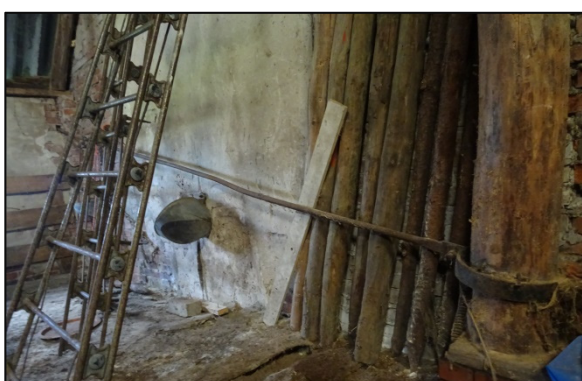
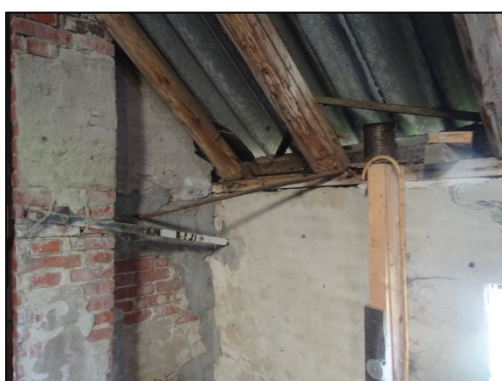
Gevels – constructie

De gevels zijn rondom uitgevoerd in steens metselwerk. De gevels verkeren in slechte conditie. Er zijn onder andere verzakkingen en/of scheefstand waargenomen.

Gevels – scheurvorming

Het metselwerk is verzakt en op diverse plekken is scheurvorming (zetting) aanwezig. Zie ook opmerkingen bij de fundering.

De gevels zijn uitgezakt en staan behoorlijk scheef (ca. 100mm). In het verleden is er een hulp constructie aangebracht. Er is echter niet vastgesteld of de toegepaste maatregelen c.q. aanpassingen constructief berekend zijn en dus kunnen functioneren als onbedoeld.



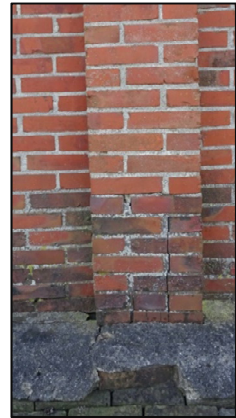
Hulp constructie tbv. uitzakken gevel

Gevels - metsel- en voegwerk

Er zijn diverse beschadigingen aan het metselwerk waargenomen. Daarnaast is het voegwerk verzand en dient opnieuw gevoegd te worden. Er zijn diverse reparaties aanwezig in het voegwerk. De reparaties zijn provisorisch uitgevoerd. Het oorspronkelijke voegwerk (wat al niet goed van kwaliteit was) zal dan verder verzanden en door de inwerking van vocht verder degraderen.

Bij bepaalde delen zijn de voegen compleet weg, zie foto's. De steens muren slaan aan de binnen zijde van het woonhuis door. Dit komt deels door de scheuren en deels door de steens muren.

Het beton latei ter plaatse van de grote achterdeur is aangetast door betonrot de wapening ligt open. Het latei is daardoor op meerdere plekken gescheurd, en open gebarsten.



Kozijnen – begane grond/ verdieping

De kozijnen in de woning zijn uitgevoerd in hout, ook hier is het gevolg van zakking van de fundering terug te zien. Er zijn rondom diverse houtrotaantastingen en klemmende deuren/ramen geconstateerd. De deuren en kozijnen van de achtergevel zijn allemaal compleet vergaan zie foto's.

Algemeen houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius in combinatie met een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Kozijnen – beglazing

Kozijnen zijn voorzien van enkele beglazing, hier zijn - los van de isolatie waarde - geen tekortkomingen geconstateerd.

Kozijnen – hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk is verouderd en deels manco.

*Advies: Met betrekking tot inbraakwerendheid is het aan te bevelen het hang- en sluitwerk op te waarden tot min. SKG*** kwaliteit, waarbij met name de beweegbare ramen niet moeten worden vergeten.*

Kozijnen – schilderwerk

Tijdens de inspectie is er achterstallig buitenschilderwerk aan de houten kozijnen/ delen geconstateerd. Het houtwerk in het achterdeel van de boerderij is niet meer te herstellen.



4. Daken

Dakconstructie

In de dakconstructie zijn actieve sporen (boormeel) van houtwormen waargenomen, zie foto's. Geadviseerd wordt nader onderzoek te laten verrichten door een houtwormbestrijder.

Bedekking

Op het dak van de woonboerderij zijn asbesthoudende golfplaten aanwezig. Op het bijgebouw zijn eveneens asbest golfplaten aanwezig. Ondanks het feit dat deze inspectie geen asbestinventarisatie is, maken we hiervan toch melding.

Het materiaal werd in het verleden aangebracht tbv. dakbedekking. Indien het asbest wordt verwijderd dienen adequate maatregelen te worden genomen om inademing of verspreiding van deeltjes te voorkomen. Zolang niet in het asbest wordt gezaagd of geboord of iets dergelijks, is de aanwezigheid niet bezwaarlijk. De aanwezigheid van asbest op andere plaatsen kan gezien, de leeftijd van de woning, niet voor 100% worden uitgesloten. Dit is overigens niet door de inspecteur geconstateerd.

Schoorsteen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

Er is wel een lichte lekkage rondom de schoorsteen geconstateerd.



5. Vloeren en plafonds

Vloer – begane grond

De balken van de begane grondvloer zijn in zeer slechte staat. De balken zijn namelijk volledig aangevreten door houtworm. De vloer is daardoor ook verzakt en onveilig.

Vloer – verdieping

De houten zoldervloer is in redelijke staat echter is deze ook aangetast door houtworm.



6. Binnenwanden, kozijnen en deuren

Binnenwanden

De steens muren slaan aan de binnen zijde van het woonhuis door. Dit komt deels door de scheuren en deels door de steens muren.

Tevens is er verzakking in de binnenwanden waarneembaar. Daarnaast zijn de binnenwanden op diverse plekken gescheurd.

Binnen kozijnen en binnen deuren

De kozijnen in de woning zijn uitgevoerd in hout, ook hier is het gevolg van zakking van de fundering terug te zien. De binnendeur kozijnen zijn verzakt en zijn compleet uit de haak gezakt. Daardoor zijn ook verschillende klemmende deuren/ramen geconstateerd.

De deuren en kozijnen van de achtergevel zijn allemaal compleet vergaan zie foto's.



7. Keuken, toilet en badkamer

Keuken – algemeen

De keuken is gedateerd doch functioneel.



Toilet en badkamer

Gedateerd, doch functioneel. Wandtegels in badkamer klinken verspreid hol. Bij kloppen op te tegels hol klinken wordt veroorzaakt dooreen mindere hechting of een sporadische toepassing van lijm of mortel bij het aanbrengen schrale voegen.



8. Installaties

Riolering

Riolering is voor zover bekend aangesloten op het riool.

Hemelwaterafvoer

Het woonhuis is voorzien van een bakgoot. Deze is middels een afvoer aangesloten op de sloot.

Verwarming & Warmwater voorziening

Verwarming middels gaskachels, warmwater via boiler in keukenblok.

Elektriciteit

De woning is van elektriciteit voorzien middels een oude teer hoofd kabel. Deze loopt door de kelder.

Brandveiligheid

Wij adviseren u op elke verdieping een rookmelder op te hangen. Eventueel in combinatie met een CO-2 melder.

Watervoorziening

De watermeter bevindt zich in de kelder, echter is de kelder lek. Wanneer de meter afgelezen moet worden zal de kelder leeg gepompt moeten worden.

Gasvoorziening

De gasmeter bevindt zich in de meterkast.

Ventilatie

Ventilatie in de gehele woning is natuurlijk.



9. Berging (schuur)

Schuur

Aan de vrijstaande schuur zijn diverse gebreken waargenomen:

- Actieve sporen van houtwormen/boktor;
- Asbest dakplaten welke sterk zijn verouderd/vervuild en gebroken zijn;
- Schilderwerk van houten delen in slechte staat.

