MONOLIET

Rapport

Conditiemeting | Kouvenderweg 124 te Hoensbroek | 06-11-2022



+31 6 21 86 34 10 | mail@monoliet.eu | www.monoliet.eu | Singelstraat Noord 11 | 6107 BP Stevensweert

MONOLIET

Datum	06 november 2022
Rapportversie	1

Basisgegevens

Aanvrager	
Naam	Exaedes Bouwrealisten, namens gemeente Heerlen
Adres	Minderbroederssingel 50
Postcode	6041 KK
Woonplaats	Roermond
E-mail	mderooij@exeades.nl

Gekeurd object	
Adres	Kouvenderstraat 124
Postcode	6431 HH
Woonplaats	Hoensbroek
Datum keuring	24 oktober 2022
Weersgesteldheid	Licht bewolkt - zonnig 19°C
Soort pand	Vrijstaand
Bouwperiode	Originele bouw 1971 - verbouwing incl. aanbouw 1994
Bouwwijze	Traditioneel

Bouwkundige	
Naam	ing. R.M.W. (Roel) Ritzen
Telefoon	+31 6 21 86 34 10
E-mail	r.ritzen@monoliet.eu

MONOLIET

Toelichting

1. INTRODUCTIE

In opdracht van de gemeente Heerlen is in week 43 van 2022 een inspectie van het gebouw uitgevoerd.

Het betreft een inspectie op hoofdzaken aan de gebouwdelen die in het gebouw zijn aangebracht. Er is een visuele inspectie op hoofdzaken uitgevoerd.

CONDITIEMETING

De conditiemeting wordt aan de hand van de NL-SfB coderingen opgesteld op de hoofdonderdelen. Het betreft hierbij een visuele opname in het kader van doelmatigheid, ontwerp uitgangspunten, regel- en wetgeving en kwaliteit.

De conditiescore wordt bepaald conform de richtlijnen gesteld in de NEN 2767.
Deze score wordt uitgedrukt in een getal van 1 tot 6, waarbij middels een beknopte samenvattende omschrijving de bedrijfstoestand weergegeven wordt:

1	Nieuwbouw kwaliteit	Geen of incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering - functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	Matig	Verouderingsproces is duidelijk zichtbaar - functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slecht	Het verouderingsproces is onomkeerbaar - functievervulling van bouw- en installatiedelen is is niet meer gewaarborgd
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor sloop - Functievervulling van bouw- en installatiedelen werken niet meer of slecht gedeeltelijk

GEBREKEN

De conditie uitgedrukt in een conditiescore wordt vastgelegd op basis van aanwezige gebreken.
De conditiemeting is gebaseerd op het kunnen kwalificeren van gebreken. Hiertoe wordt een drietal gebrekenparameters onderscheiden:

1. De ernst van het gebrek
2. De omvang van het gebrek
3. De intensiteit van het gebrek

1. ERNST

Er wordt een driedeling naar de ernst van de gebreken toegepast; de algemene typering van de ernst van de gebreken is als volgt:

- **Ernstige gebreken:** Ernstige gebreken doen direct afbreuk aan de functie van het gebouw. Bijvoorbeeld houtrot of een defecte ventilator van een luchtbehandelingskast.

- **Serieuze gebreken:** Een degradatie van het bouw- of installatiedeel zonder de functionaliteit direct aan te tasten. Bijvoorbeeld verwering of lekkage van installaties.

- **Geringe gebreken:** Geen afbreuk aan de functionaliteit van het bouw- of installatiedeel. Vervuiling of ondeugdelijke bevestiging van componenten.

2. OMVANG

Bij de conditiemeting wordt voor de bepaling van de omvang van een gebrek de volgende onderverdeling gehanteerd:

Omvangscore	**Percentage**	**Beschrijving**
Omvang 1	< 2%	Het gebrek komt incidenteel voor
Omvang 2	2% tot 10%	Het gebrek komt plaatselijk voor
Omvang 3	10% tot 30%	Het gebrek komt regelmatig voor
Omvang 4	30% tot 70%	Het gebrek komt aanzienlijk voor
Omvang 5	≥ 70%	Het gebrek komt algemeen voor

3. INTENSITEIT

De conditiescore gaat uit van een onderverdeling van de degradatiestadia van gebreken in drie intensiteitscores:

Intensiteit score	**Benaming**	**Beschrijving**
Intensiteit 1	Laag (beginstadium)	Het gebrek is nauwelijks waarneembaar
Intensiteit 2	Midden (gevorderd stadium)	Het gebrek is duidelijk waarneembaar
Intensiteit 3	Hoog (eindstadium)	Het gebrek is zeer duidelijk waarneembaar;

MONOLIET

MATRIX RESULTERENDE CONDITIESCORE

CONDITIESCORE NEN 2767						
Gebrek		OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% Plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	>70% algemeen
	INTENSITEIT					
Gering	begin	1	1	1	1	2
	gevorderd	1	1	1	2	3
	eind	1	1	2	3	4
Serieus	begin	1	1	1	2	3
	gevorderd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
Ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevorderd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6

2. INSPECTIERESULTATEN

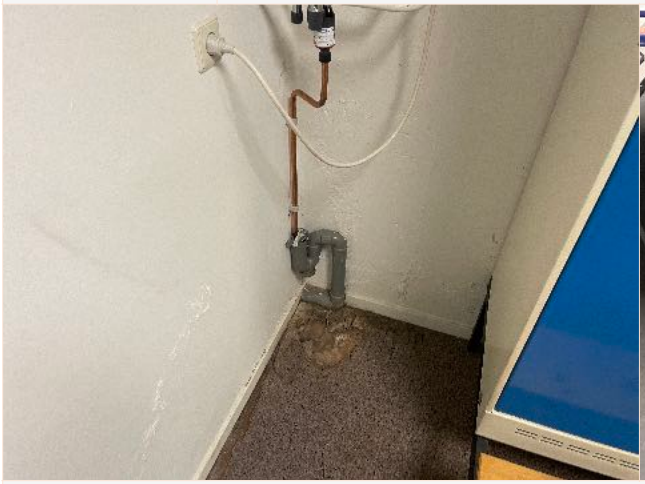
NL-Sfb code	Omschrijving
19	**Onderbouw algemeen**

Kelderwanden							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De betonnen kelderwanden													
Gebrek	ernst:	3	intensiteit:	3	omvang:	5							
Omschrijving	Doorslaand en optrekkend vocht in alle kelderwanden												



Foto's: Doorslaand en optrekkend vocht in alle wanden van de kelder.

Keldervloeren							Conditie	1	2	3	4	5	6
De betonnen keldervloeren													
gebrek	ernst:	3	intensiteit:	3	omvang:	3							
Omschrijving	Doorslaand vocht in betonnen keldervloeren.												




Foto’s: links; rottende vloerafwerking als gevolg van vocht. Rechts loslatende deklaag en zoutuitbloei

NL-Sfb code	Omschrijving
21	**Buitenwanden**

Buitengevels algemeen							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Algemeen metselwerk													
Gebrek	ernst:	1	intensiteit:	2	omvang:	5							
Omschrijving	Vervuiling metselwerk												






Foto’s: algemeen beeld van de vervuiling van het metselwerk van de gevels

Betonnen muurafdekkers							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De muurafdekkers van de aanbouw													
Gebrek	ernst:	1	intensiteit:	2	omvang:	5							
Omschrijving	Vervuiling (mos en algen) muurafdekkers												



Foto’s: mos en algengroei op de muurafdekkers van aanbouw.

Betonnen spekband							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De betonnen spekbanden in het metselwerk van de aanbouw													
Gebrek	ernst:	1	intensiteit:	2	omvang:	6							
Omschrijving	Vervuiling (mos en algen) betonnen spekbanden												



Foto’s: weg gedrukte beton in de spekbanden.

Betonnen spekband							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De betonnen spekbanden boven de buitenkozijnen van de originele bouw													
Gebrek	ernst:	3	intensiteit:	3	omvang:	2							
Omschrijving	Weg gedrukte beton												




Foto’s: weg gedrukte beton in de spekbanden.

Voegwerk							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Algemene staat voegwerk													
Gebrek	ernst:	2	intensiteit:	2	omvang:	5							
Omschrijving	Verzanding en erosie voegwerk.												




Foto’s: erosie voegwerk van voornamelijk de zuidwest-gevel.

Kitnaden							Conditie	1	2	3	4	5	6
Kitnaden boven de betonnen spekbanden, tussen de betonnen muurafdekkers, de verticale dilatatievoegen en aansluitingen buitenkozijnen. Asbest-verdacht materiaal zie ook asbestrapportage AA&C Nederland, d.d. 18 januari 2019													
Gebrek	ernst:	3	intensiteit:	3	omvang:	6							
Omschrijving	Algehele uitdroging en scheurvorming kitvoegen.												



Foto’s: zichtbare veroudering, uitdroging en scheurvorming van de kitvoegen.

NL-Sfb code	Omschrijving
27	**Daken**

Stalen daken							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De stalen daken van de luifels bij de achterentree													
Gebrek	ernst:	3	intensiteit:	3	omvang:	2							
Omschrijving	Oppervlaktecorrosie												



Foto’s: Oppervlaktecorrosie van de luifel bij de achterentree

NL-Sfb code	Omschrijving
31	**Wandopeningen, buiten**

Houten buitenkozijnen							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De houten buiten kozijnen van de originele bouw.													
Gebrek	ernst:	3	intensiteit:	3	omvang:	5							
Omschrijving	Houtrot aantasting Schilderwerk verouderd, barsten en scheuren, afschilfering.												



Foto’s: links en recht boven: houtrot aantasting links en recht beneden: barsten en scheuren in schilderwerk.

Aluminium kozijnen							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De aluminium kozijnen van de bijbouw.													
Gebrek	ernst:	1	intensiteit:	2	omvang:	4							
Omschrijving	Loszittende slotjes.												



Foto’s: loszittende slotjes aluminium kozijnen..

Aluminium lamellen							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De aluminium lamellenroosters voor de houten kozijnen													
Gebrek	ernst:	3	intensiteit:	3	omvang:	1							
Omschrijving	Corrosie aan de bevestigingsmiddelen												



Foto’s: links: algemeen beeld aluminium lammelenroosters rechts: corrosie op de bevestigingsmiddelen

NL-Sfb code	Omschrijving
32	**Wandopeningen, binnen**

Houten binnenkozijnen							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De houten binnenkozijnen en stompe deuren.													
Gebrek	ernst:	1	intensiteit:	2	omvang:	4							
Omschrijving	Beschadigingen door regulier gebruik aan de binnenkozijnen.												



Foto’s: links en recht: Algehele beschadigingen binnenkozijnen.

NL-Sfb code	Omschrijving
42	**Binnenwandafwerkingen**

Wandtegelwerk							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Algemeen wandtegelwerk													
Gebrek	ernst:	1	intensiteit:	3	omvang:	4							
Omschrijving	Boorgaten en beschadigingen in tegelwerk.												



Foto’s: boorgaten in tegelwerk

NL-Sfb code	Omschrijving
47	**Dakafwerkingen**

Bitumen dakbedekking							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De dakbedekking van de originele bouw													
Gebrek	ernst:	3	intensiteit:	3	omvang:	4							
Omschrijving	Staat van de bitumineuze dakbedekking, conform dakrapportage 17972 Rudde dakbedekking, d.d. 30-03-21												



Foto's:links boven: algemene foto dak; Rechts boven: onvoldoende afschot
Links onder: ernstige corrosie dakdoorvoer; Recht onder: scheurvorming op de naden

Bitumen dakbedekking							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De dakbedekking van de aanbouw													
Gebrek	ernst:	3	intensiteit:	2	omvang:	5							
Omschrijving	Staat van de bitumineuze dakbedekking, conform dakrapportage 17972 Rudde dakbedekking, d.d. 30-03-21												







Foto’s:links boven: algemene foto dak met onvoldoende afschot; Rechts boven: veroudering dakbedekking Links onder: veroudering loodindekkingen.

Bitumen dakbedekking							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De dakbedekking sheddaken													
Gebrek	ernst:	2	intensiteit:	3	omvang:	4							
Omschrijving	Staat van de bitumineuze dakbedekking, conform dakrapportage 17972 Rudde dakbedekking, d.d. 30-03-21												





Foto’s:links boven: algemene foto dak; Rechts boven: craquelé vorming

NL-Sfb code	Omschrijving
50	**Mechanische installatie**

Mechanische installatie							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De algehele mechanische installatie													
Gebrek	ernst:	X	intensiteit:	X	omvang:	X							
Omschrijving	Staat van de mechanische installatie, conform rapportage 20180820/009/ArieB Homij, d.d. 20-08-18												

NL-Sfb code	Omschrijving
70	**Elektrische installatie**

Elektrische installatie							**Conditie**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
De algehele elektrische installatie													
Gebrek	ernst:	X	intensiteit:	X	omvang:	X							
Omschrijving	Staat van de laagspanningsinstallatie, conform rapportage Unica, d.d. 10-12-20												