

BOUWKUNDIG INSPECTIERAPPORT

**CLUBACCOMMODATIE
HSV & RCWF TE HOORN**



Rapportnummer: 1762-08.12.01.0
Datum: 20 juni 2023

© Copyright 2023, Groot Partners B.V.

Inhoudsopgave

1 Algemene gegevens

1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Object	3
1.3	Inspectie	3
1.4	Verantwoording en aansprakelijkheid	3
1.5	Conclusie	4

2 Bouwkundige inspectie

2.1	Doel bouwkundige inspectie	4
2.2	Het bouwtechnische rapport	4
2.3	Beoordeling van het object	4
2.4	Werkwijze	5
2.5	Raming van kosten	5

3 Technische staat

3.1	Toelichting	6
-----	-------------	---

4 Rapportage

4.1	Inspectieresultaten	7
4.1.1	Onderbouw	7
4.2.1	Gevel – Voorgevel	7
4.2.2	Gevel – Voorgevel	8
4.2.3	Gevel – Rechter gevel	9
4.3.1	Interieurconstructie	

5 Bijlages

B.1	Plattegronden, gevels en doorsneden bestaand	11
-----	--	----

1 Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Naam	Gemeente Hoorn
Postbus	Postbus 603
Postcode en plaats	1620 AR Hoorn
Telefoon	0229 252200
Contactpersoon	De heer J. Koopmans
Email	jo.koopmans@hoorn.nl

1.2 Object

Omschrijving/gebruik	Kantine, kleedkamers, fitness, werkplaats voor fietsen, nevenruimten
Adres	Hondsdrif 47
Postcode en plaats	1689 NN Zwaag
Bouwjaar	Ca. 1977
Verbouwingen	Onbekend
Aantal bouwlagen	2

1.3 Inspectie

Soort inspectie	Visuele inspectie constructie
Rapportnummer	1762-08.12.01.0
Rapport datum	20 juni 2023
Opname datum	20 juni 2023
Inspecteur	R.H. Groot
Verbouwingen	Onbekend
Weersgesteldheid	Droog, onbewolkt, 22 °C

1.4 Verantwoording en aansprakelijkheid

Het rapport is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

1.5 Conclusie

In zijn algemeenheid blijkt uit de inspectie dat de fundering en de hoofddraagconstructie geen gebreken vertonen. Er zijn geen verzakkingen of ernstige scheuren waargenomen. De geconstateerde scheuren zijn veelal veroorzaakt door spanningen in de gebruikte bouwmaterialen en hebben geen constructieve oorzaak.

Wel is er een scheur in de voorgevel geconstateerd die lijkt te zijn veroorzaakt door de belasting van de bovenliggende erker. Ons advies is dit nader te laten onderzoeken door een constructeur.

2 Bouwkundige inspectie

2.1 Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van het object en opstellen. Daarbij kan aanvullend een raming worden gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voor genoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen.

Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel
- Waarneembaarheid van het element
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel
- Desgewenst kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functie vervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat
- Desgewenst kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke niet direct noodzakelijk zijn, maar waarvan de verwachting is dat deze binnen een periode van 3 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van gebreken.

2.3 Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken;

- De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
- De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend m.b.t. de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader/destructief/specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

2.4 Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Voor objecten wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in het object aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

2.5 Raming van kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het object terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een object en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. Stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen.

De omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

3 Technische staat

3.1 Toelichting

De beoordeling van de technische staat waarin het object verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

- De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van het object als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en in hoeverre de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
- De onderhoudstoestand van het object en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

Waardering Omschrijving

Uitstekend	Het element verkeert in nieuwstaat.
Goed	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	De functie vervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	De functie vervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

De in dit rapport genoemde bedragen voor herstel en/of vervanging zijn inclusief BTW en gebaseerd op een uitvoering door erkende bedrijven. Hoewel ons bedrijf streeft naar een zo goed mogelijke benadering van de richtprijzen, kan geen verantwoordelijkheid worden aanvaard voor het uiteindelijke prijs inschrijving cijfer van de door de opdrachtgever gewenste ondernemer.

4 Rapportage

4.1 Inspectieresultaten

4.1.1 Onderbouw

Fundering

Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Fundering is niet waarneembaar. Eventuele gebreken aan de fundering zal zich openbaren in de bovenbouw.
Gebrek:	Gebrek aan de bovenbouw die gerelateerd is aan de fundering is niet geconstateerd.
Advies:	Geen.
Opmerking inspecteur:	Het gebouw staat recht en vertoont geen gebreken, scheuren of verzakkingen t.g.v. de fundering.

4.2.1 Gevel – Voorgevel

Metselwerk

Waardering:	Redelijk
Waarneembaar:	Goed. Achterliggende constructie is niet waarneembaar.
Gebrek:	Vermoeden bestaat dat door de belasting van de bovenliggende erker het buitenspouwblad van het metselwerk is gaan scheuren ter hoogte van de (vermoedelijk) achterliggende kolom. De verticale dilatatie is iets verbreed.

Foto:

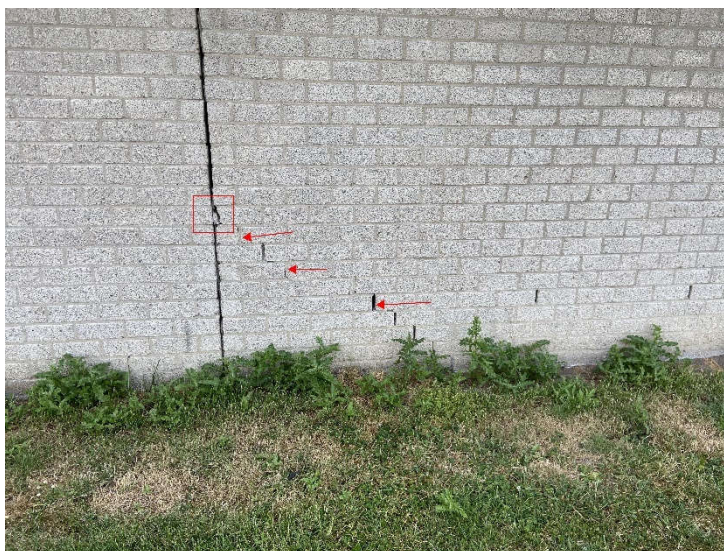


Foto: metselwerk onder erker



Foto: linker zijde van de erker.

Advies:	Monitoren met een scheurmeter in hoeverre de scheuren nog werken of tot stilstand zijn gekomen. Naar aanleiding daarvan kan in overleg met een constructeur eventueel een herstelpun worden gemaakt.
Aanvullende maatregelen:	Plaatsen van twee scheurimeters en advies inwinnen bij een constructeur.

4.2.2 Gevel – Voorgevel

Metselwerk

Waardering:	Goed.
Waarneembaar:	Goed.
Gebrek:	Doordat de dilatatie niet doorloopt, maar wordt onderbroken door het toegangskozijn van de fitness, is een scheur ontstaan. Men kan stellen een natuurlijke dilatatie.

Foto:

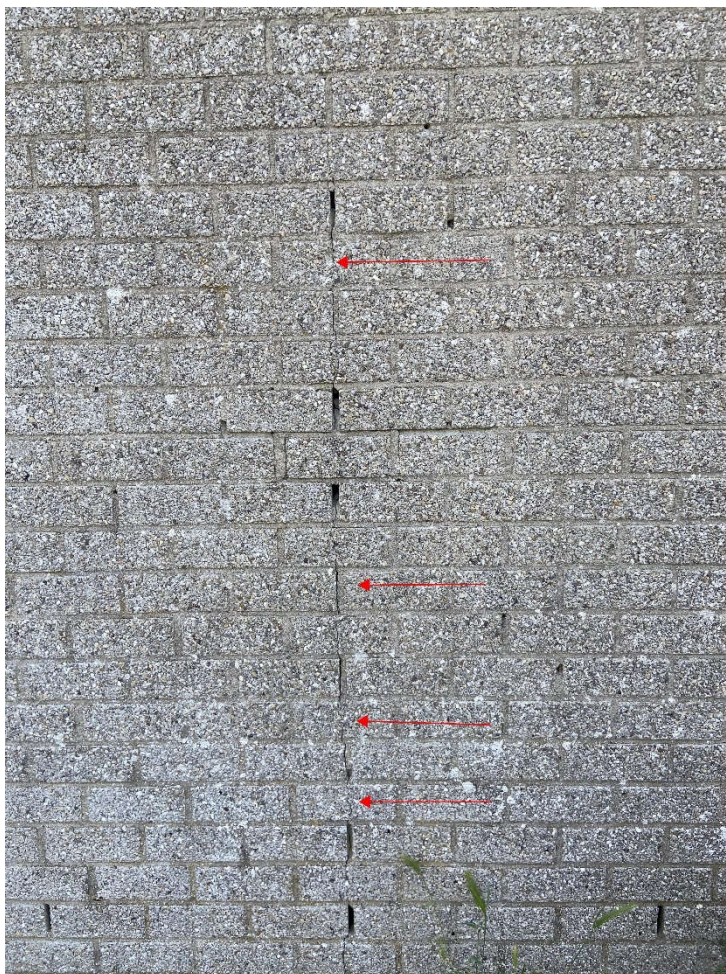


Foto: scheur in buitenspouwblad.

Advies: Om vochtindringing en vorstschade te voorkomen de scheur dichten.

Aanvullende maatregelen: De scheur aanwerken met specie.

4.2.3 Gevel – Rechter gevel

Metselwerk

Waardering: Goed.

Waarneembaar: Goed.

Gebrek: Door de werking van het buitenspouwblad is een scheur ontstaan. Met name omdat dit de zuidgevel betreft, is deze zijde extra kwetsbaar voor opwarming en afkoeling.

Foto:

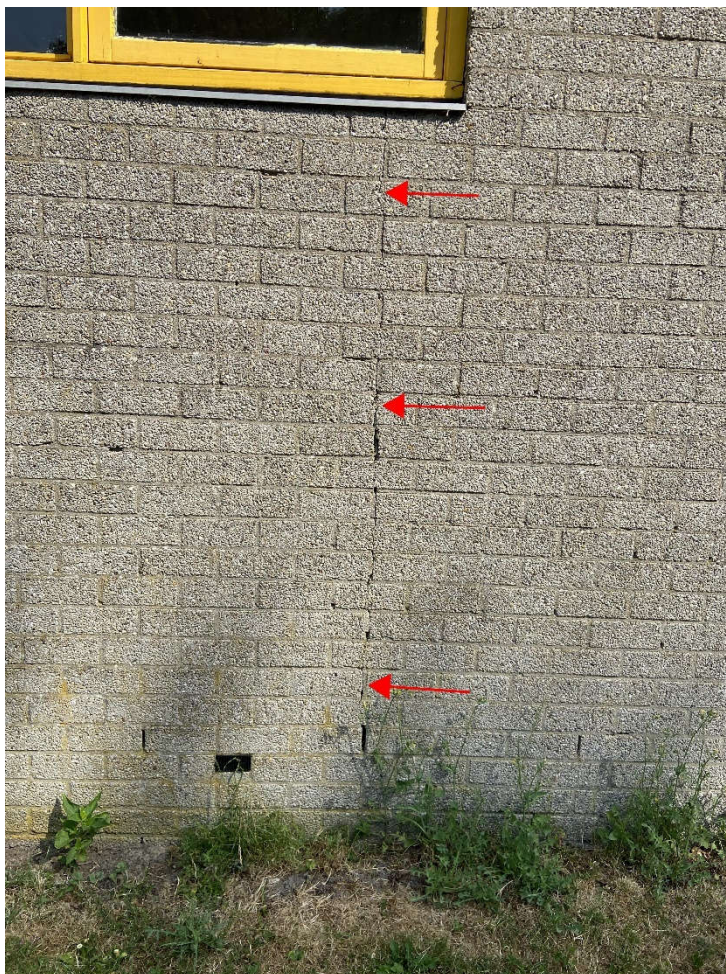


Foto: scheur in buitenspouwblad

Advies: Om vochtindringing en vorstschade te voorkomen de scheur dichten.

Aanvullende
maatregelen: De scheur aanwerken met specie.

4.3.1 Interieurconstructie

Wanden dragend

Waardering: Goed.

Waarneembaar: Goed.

Gebrek: Scheur in diverse dragende binnenwanden kleedkamers.

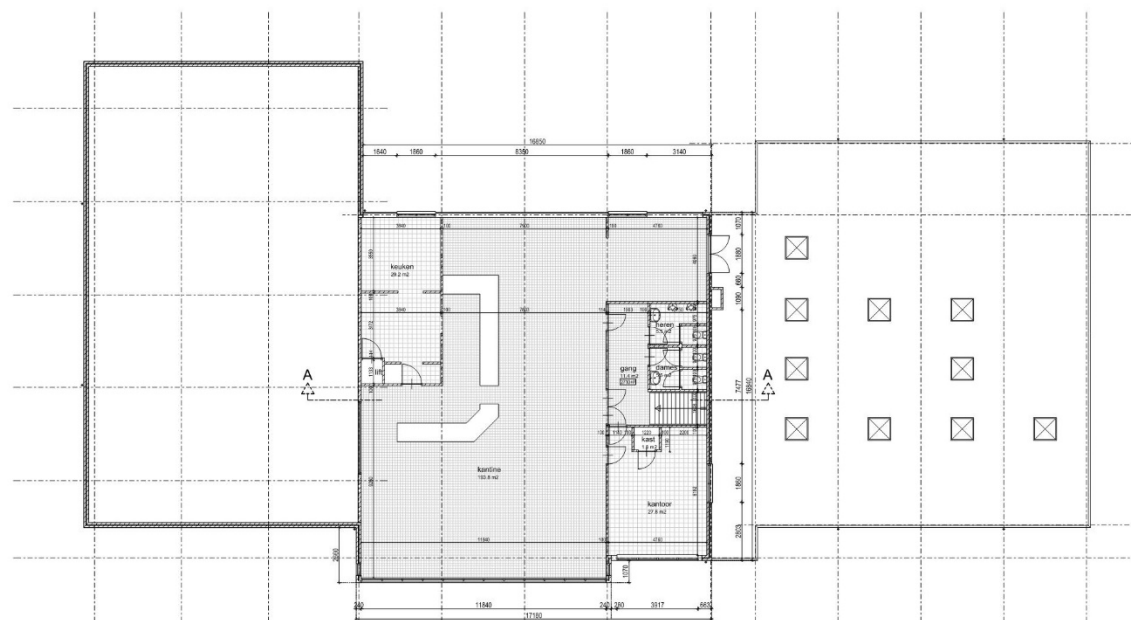
Foto:

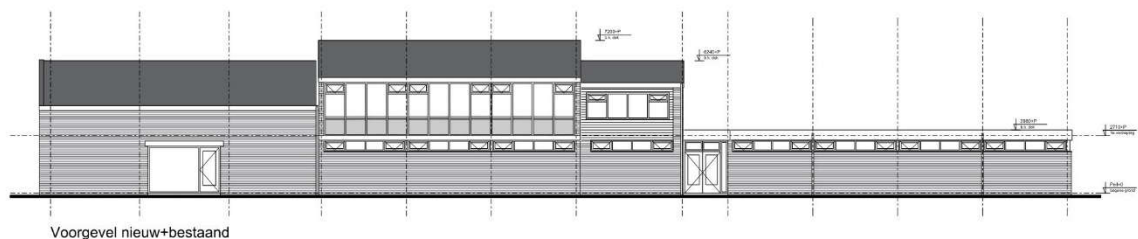


Advies:	Door de leeftijd van het gebouw is een scheur in een binnenwand geen vreemd verschijnsel. Deze scheuren hebben geen constructieve gevolgen.
Aanvullende maatregelen:	Geen.

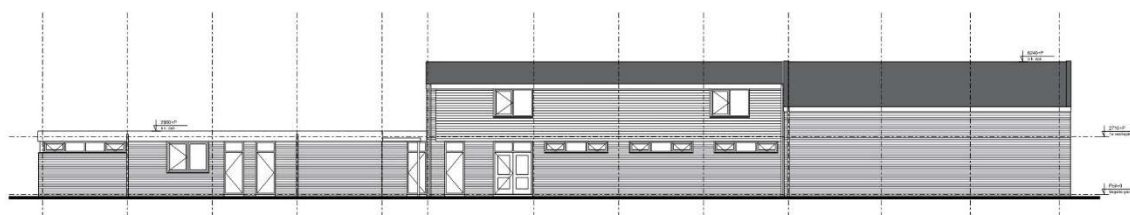
5 Bijlages

B.1 Plattegronden, gevels en doorsnede A-A

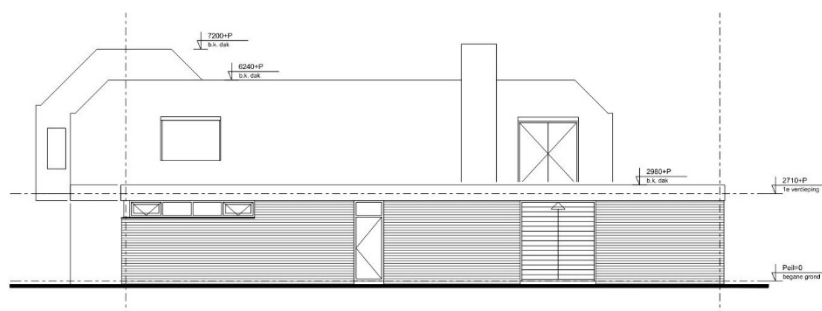




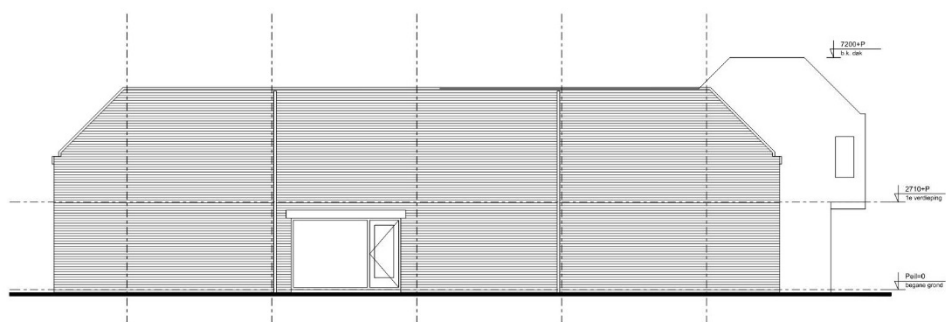
Voorgevel nieuw+bestaand



Achtergevel bestaand



Rechter zijgevel bestaand



Linker zijgevel nieuw+bestaand

