

INSPECTIERAPPORT

9628AL10 • Voormalig schoolgebouw

Singellaan 10

Siddeburen



Onze onderzoeken dan wel rapportages worden uitgevoerd volgens de meest recente NHG Voorwaarden & Normen, 2023.

SOCOTEC Building Performance
Reeuwijkse Poort 100
2811 MX Reeuwijk
T 088 8001500
www.socotec.nl

9628AL10 • Voormalig schoolgebouw
Singellaan 10 • Siddeburen
Algemene Objectgegevens
Code

Code 9628AL10

Object

Naam Voormalig schoolgebouw

Adres Singellaan 10

Postcode 9628AL

Plaats Siddeburen

Inspecteur J. van Vliet

Inspectiedatum 9-10-2023

Opdrachtgever

Naam Gemeente Midden-Groningen

Contactpersoon Dhr. E. Prinsen

Adres Gorecht-Oost 157

Postcode 9603AE

Plaats Hoogezand

Telefoon 0598425727

E-mailadres erik.prinsen@midden-groningen.nl

Notitie

Tijdens het bouwkundig onderzoek zijn er - visueel - asbest verdachte materialen in constructieve en non-constructieve elementen in de woning of aan de woning aangetroffen door de inspecteur. Dat betekent overigens niet dat er geen verdachte materialen (meer) aanwezig kunnen zijn in en aan de woning. Bij voldoende twijfel verdient het aanbeveling om een asbest inventarisatie uit te laten voeren door een erkend asbest inventarisatiebedrijf. Er is geen wettelijke verplichting om asbest verdachte materialen te moeten verwijderen. Indien tot sanering van de asbest verdachte materialen wordt besloten dienen de geldende procedures nageleefd te worden. Vraag de gemeente om aanvullende informatie en indien nodig een vergunning om asbest verdachte materialen te mogen afvoeren en aanbieden aan het afval inzamel station in uw gemeente.

Wij adviseren altijd om gespecialiseerde bedrijven te raadplegen voor nader en aanvullend advies en voor het uitbrengen van gespecificeerde offertes voor de werkzaamheden en de materialen. Onze kostencalculaties zijn slechts indicatief en geven slechts een globale en grove inschatting. Aan de door ons afgegeven kosten indicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Technisch

Voorgevel locatie Noord

Ligging van het object In woonwijk

Bouwjaar 1960

Algemene Objectgegevens

Financieel

BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	21,0%

Overige

Specialistisch onderzoek	Bij het verwijderen van betimmeringen en het verplaatsen/verwijderen van materialen is het altijd mogelijk dat er ongedierte/houtvernielers e.d. zichtbaar worden, deze zijn bij de visuele keuring dan niet zichtbaar. U dient deze te behandelen met de hiervoor geëigende middelen. Wij adviseren voor elke woning van voor 1950 een houtvernielers-onderzoek te laten uitvoeren, ook indien er geen melding in de visuele keuring over is gedaan. Asbest: Indien de bouwkundige tijdens het inspecteren van bouwkundige onderdelen in de woning asbestverdacht materiaal aantreft, zal hij hiervan melding maken in het rapport. De keuring is echter geen zelfstandig onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de woning. Aansprakelijkheid voor het niet opmerken van asbestverdacht of asbesthoudend materiaal wordt uitgesloten. Indien u de woning op eventuele aanwezigheid van asbest wil laten onderzoeken dan kunt u desgewenst een asbest-specialist raadplegen.
Niet te inspecteren onderdelen	Conform de NHG Voorwaarden & Normen worden bij de inspectie alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, kanalen, etc. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld.
Opmerkingen eigenaar	
Opmerkingen	Entree via opdrachtgever. De keuring is een momentopname van de staat waarin het object zich op dat moment bevindt, daarom heeft dit rapport een geldigheid van 6 maanden na de keuringsdatum. Na deze periode dient een nieuw rapport te worden opgesteld.
Weersgesteldheid	Droog

Elementenoverzicht

9628AL10 • Voormalig schoolgebouw

Singellaan 10
9628AL Siddeburen

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

Waardering-scores geschieden volgens de NEN 2767 normering.

9628AL10 • Voormalig schoolgebouw
Singellaan 10 • Siddeburen

Code	Element	Locatie	Conditie
Alles			
	B.4 Toilet	Gebouw (algemeen)	3
	B.4 Badkamer	Gebouw (algemeen)	3
	B.6 Diversen : Biinnen algemeen	Gebouw (algemeen)	8
17	Paalfunderingen		
1720999	A.0 Fundering	Fundering	9
21	Buitenwanden		
2111G23	B.1.2 Metselwerk/gevels	Gebouw (gevel)	5
2111Q41	B.1.1 Betonband/latei	Gebouw (algemeen)	5
23	Vloeren		
2310Q41	A.5 Ongedierte/zwam	Gebouw (algemeen)	8
27	Daken		
2717G21	A.3.2 Schoorstenen en ventilatiekanalen buitendaks	Gebouw (dak)	9
2722999	A.3 Dak	Gebouw (dak)	5
31	Buitenwandopeningen		
3110V09	B.2.2 Schilderwerk buiten	Gebouw (algemeen)	4
3111I31	B.2.1 Kozijnen/ramen/deuren buiten	Gebouw (gevel)	5
33	Vloeropeningen		
3321997	A.1 Kruipruimte	Kruipruimte	9
45	Plafondafwerkingen		
4521V01	A.4 Brandveiligheid	Gebouw (algemeen)	5
47	Dakafwerkingen		
4712G20	A.3.1 Dakbedekking	Gebouw (dak)	5
4716H72	B.6 Diversen : Goten en h.w.a.	Gebouw (dak)	5
51	Warmteopwekking		
5116Z12	B.6 Diversen : Klimaatinstallatie	Woonkamer	9

Bevindingen

9628AL10 • Voormalig schoolgebouw

**Singellaan 10
9628AL Siddeburen**

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Bevinding:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Prijs per eenheid:	De gehanteerde prijs per eenheid.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Printdatum: 13-10-2023

Alles

B.6 Diversen : Binnen algemeen

Woning (algemeen)

Asbest

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 726

Tijdens de inspectie zijn er meerdere asbestverdacht materialen waargenomen:

- * Vensterbanken
- * Isolatie rondom leidingen
- * Dak fietsenstalling
- * Oude CV ketel

Wij adviseren een asbestherkenningsonderzoek uit te laten voeren.

Eventuele veranderingen/aanpassingen aan de indeling/binneninrichting en afwerking kunnen naar eigen wens worden toegepast. Constructieve aanpassingen aan de woning dienen in overleg met een constructeur en via een eventuele bouwvergunning te gebeuren.



B.4 Badkamer

Badkamer

Geen gebreken waargenomen

Er is een tijdelijke wasunit geplaatst in een van de toiletruimtes.



**9628AL10 • Voormalig schoolgebouw
Singellaan 10 • Siddeburen**

Alles

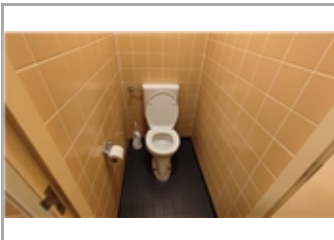
B.4 Toilet

Toilet

Geen gebreken waargenomen



Tijdens de inspectie zijn er geen gebreken waargenomen.



FUNDERINGEN

17 Paalfunderingen

1720999 A.0 Fundering

Fundering

Geen gebreken



Er zijn geen gebreken geconstateerd die duiden op problemen aan de fundering. Indien scheefstand en/of scheurvorming hier aanleiding toe geven, zal er een fundering-onderzoek worden geadviseerd.



RUWBOUW
21 Buitenwanden
2111G23 B.1.2 Metselwerk/gevels

Woning (gevels)

Gevelbeplating

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 1.210

Tijdens de inspectie verkeerd de houten gevelbeplating aan de voorgevel in een matig staat. Wij adviseren het te herstellen. Verder zitten bij meerdere trespaplaten op het dak de schroeven los. Wij adviseren dit te herstellen.


2111G23 B.1.2 Metselwerk/gevels

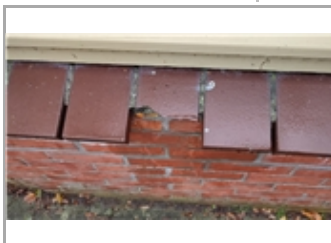
Woning (gevels)

Slecht voegwerk

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 4.598

Tijdens de inspectie verkeerd het voegwerk (oude gebouw) aan de rechtergevel in een slechte staat. Het voegwerk laats los waardoor er meerdere gaten ontstaan. Wij adviseren het voegwerk te vervangen. Verder is er voegloos metselwerk waargenomen bij andere gevel.



9628AL10 • Voormalig schoolgebouw
Singellaan 10 • Siddeburen
21 Buitenwanden
2111Q41 B.1.1 Betonband/latei

Voorgevel

Afbrokkende betondelen

1 Op korte termijn



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 303

Aan de voorgevel ligt het staal bloot waardoor het beton afbrokkeld (betonrot). Wij adviseren dit te herstellen.


23 Vloeren
2310Q41 A.5 Ongedierte/zwam

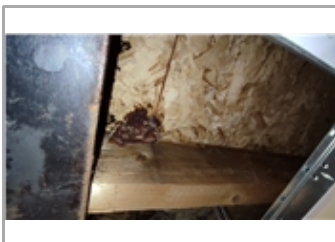
Sporen van houtvernielers zichtbaar

1 Op korte termijn



2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 666

Er zijn sporen van houtvernielers aangetroffen (rondom de lekkages. Bij woningen ouder dan 1950 adviseren wij een aanvullend houtvernielers-onderzoek (±€550,- exclusief btw) te laten uitvoeren. houtvernielers (bijv. zwam-houtworm), zal er een aanvullend specialistisch onderzoek worden geadviseerd om de omvang vast te stellen.



9628AL10 • Voormalig schoolgebouw
Singellaan 10 • Siddeburen
27 Daken
2717G21 A.3.2 Schoorstenen en ventilatiekanalen buitendaks

Dak (schoorsteen)

Geen gebreken waargenomen



Het loodwerk rondom de schoorsteen verkeert in een matige staat. Wij adviseren het loodwerk binnen 5 jaar te vervangen. Verder is er van boven tot beneden een natte plek waargenomen op het voeg en metselwerk. Op deze zijde word het voegwerk sneller poreus. Wij adviseren dit in de gaten te houden.


2722999 A.3 Dak

Dak (constructie)

Lekkage

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 1.936

Er zijn geen gebreken geconstateerd aan de constructieve dakconstructie. Wel zijn er een aantal lekkages waargenomen:

* Bij het dakbeschot is er een opening zichtbaar (op 2 plekken), waardoor er water naar binnen komt.

* Er zijn op meerdere plekken lekkagesporen zichtbaar door verkleuring van de plafondplaten. (bij de entree, in de buurt van het dakraam onder de platte dakbedekking en in de extra ruimte bij het oude scheikunde lokaal).

Wij adviseren de lekkages te verhelpen (er word enkel een globale schatting gedaan van de te verwachte kosten).



AFOUW

31 Buitenwandopeningen

3110V09 B.2.2 Schilderwerk buiten

Woning (kozijnen)

Verflaag verkrijt/afbladeren verf

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 8.954

Het schilderwerk verkeert over het algemeen in een matige staat. Op meerdere plekken bladerd de verf af en is het schilderwerk verkrijt. Wij adviseren na het herstellen van de kozijnen alle kozijnen te voorzien van een nieuwe bescherm laag.

Voor het schilderwerk adviseren wij een schilderplan (onder garantie) te laten opstellen. De vlakke delen van schilderwerken dienen jaarlijks gecontroleerd en gerepareerd te worden.

Een grote onderhouds-schilderbeurt dient minimaal 1 x in de 6 jaar te geschieden. Ook het reinigen van het schilderwerk draagt bij aan een langere levensduur.



3111I31 B.2.1 Kozijnen/ramen/deuren buiten

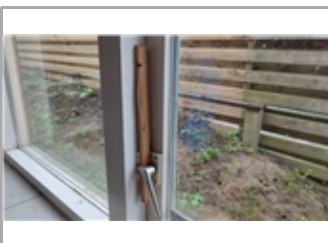
Woning (gevels)

Houtrot

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 26.620

De kozijnen aan de achtergevel zijn dermate slecht dat ze groot onderhoud nodig hebben en enkele vervangen dienen te worden. Verder is er houtrot waargenomen bij de onderzijde van de deur en raamkozijnen. De kozijnen aan de voor en de zijgevel kunnen worden hersteld waar nodig.



9628AL10 • Voormalig schoolgebouw
Singellaan 10 • Siddeburen
33 Vloeropeningen
3321997 A.1 Kruipruimte

Kruipruimte

Meerdere gebreken

2023

De kruipruimte is beperkt zichtbaar. De kruipruimte is vanuit het kruipluik geïnspecteerd. Er zijn meerdere gebreken waargenomen:

- * Er is asbestverdacht materiaal waargenomen (isolatie rondom leidingwerk). Dit wordt meegenomen onder het kopje binnen algemeen.
- * Het leidingwerk wordt ondersteund door metselstenen (de beugels ontbreken).
- * Er is veel vervuiling waargenomen in de kruipruimte. (loze leidingen en oud materiaal).


AFWERKINGEN
45 Plafondafwerkingen
4521V01 A.4 Brandveiligheid

Woning (algemeen)

Geen gebreken waargenomen

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 7.260

Tijdens de inspectie is er zachtboard waargenomen. Wij adviseren het zachtboard te verwijderen en te vervangen voor een minder brandgevaarlijk materiaal.

Per 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht. Dit geldt voor elke woonverdieping in ieder huis. Zowel koop- als huurwoningen en zowel bestaande- als nieuwbouw moeten hieraan voldoen. De verplichting geldt ook voor besloten ruimtes die dienen als vluchtroute. Er zijn onvoldoende rookmelders aanwezig in de woning.



**9628AL10 • Voormalig schoolgebouw
Singellaan 10 • Siddeburen**

47 Dakafwerkingen

4712G20 A.3.1 Dakbedekking

Dak (bedekking)

Plooien



Bij het schuine dakvlak zijn er plooien waargenomen in de dakbedekking. De plooien zorgen ervoor dat de dakbedekking sneller verslechterd.



4712G20 A.3.1 Dakbedekking

Dak (bedekking)

Slechte staat dakbedekking

1 Op korte termijn



2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 16.940

De dakbedekking op het platte dak verkeert in een slechte staat. Er staat veel water op het dak en er is veel vervuiling aanwezig. Verder zitten er veel plooien in de dakbedekking en zijn er tekenen van uitdroging waargenomen. Wij adviseren de dakbedekking binnen 1-5 jaar te vervangen.



47 Dakafwerkingen
4712G20 A.3.1 Dakbedekking

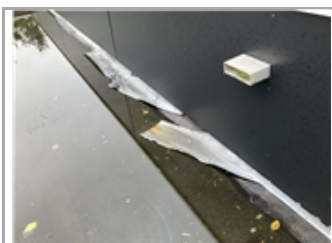
Dak (bedekking)

Loodslabben los

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 1.089

De loodslabben zijn op enkele plekken losgelaten en/of in een slechte staat. Wij adviseren dit te herstellen.


4712G20 A.3.1 Dakbedekking

Dak (bedekking)

Schade pannen

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 3.146

Tijdens de inspectie zijn meerdere dakpannen beschadigd. Wij adviseren (aan de voorgevel) de dakpannen vervangen/herleggen (ongeveer 10%).

De gemiddelde levensduur van dakpannen is 50 jaar. Bij gehele of gedeeltelijke herlegging of vervanging van de dakpannen, dient u met plaatselijke reparaties aan het dakbeschoot, de tengels en de panlatten rekening te houden.

De dakbedekking is onderdeel van de actieve VVE.



**9628AL10 • Voormalig schoolgebouw
Singellaan 10 • Siddeburen**
47 Dakafwerkingen
4716H72 B.6 Diversen : Goten en h.w.a.

Dakgoten en hwa

schades/vervuiling

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 4.114

Tijdens de inspectie zijn vrijwel alle hemelwaterafvoeren beschadigd en verveert. Wij adviseren de hwa's te vervangen. Verder is er veel vervuiling waargenomen in de dakgoten. Wij adviseren de goten te laten reinigen. Verder ontbreekt er een dakgoot op het dak waardoor de platte dakbedekking is verslechterd. Wij adviseren hier een dakgoot aan te brengen.

Zink, lood en pvc hebben een gemiddelde levensduur van 25 jaar. Bitumen gaat gemiddeld 15 jaar mee. Bij vervangingen altijd rekening houden met reparaties aan de constructie(s). Ook is regulier onderhoud van de water-afvoersystemen te allen tijde nodig.


INSTALLATIES WERKTUIGKUNDIG
51 Warmteopwekking
5116Z12 B.6 Diversen : Klimaatinstallatie

Algemeen

Niet werkend

1 Op korte termijn

2023	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 393

Er zijn meerdere installaties waargenomen die niet werkzaam zijn. Ook op zolder zijn er oude installaties aanwezig (deze zijn losgekoppeld). Wij adviseren de installatie te laten controleren/onderhouden.

Advies : Laat gastoestellen jaarlijks controleren en reinigen, dit i.v.m. een goed rendement en de brandveiligheid, (verzekering).



Totaal object

€ 77.954