

INSPECTIERAPPORT

9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer

Poststraat 20 en Lougpadje 4A

Siddeburen



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



BBi
branche organisatie
bouwkundige inspectiebureaus



sertum
INSTITUUT
ONDERHOUDSKUNDIGEN
VASTGOED

9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen
Algemene Objectgegevens
Code

Code 9628AB20

Object

Naam Voormalig kinderdagverblijf en brandweer

Adres Poststraat 20 en Lougpadje 4A

Postcode 2225TL

Plaats Siddeburen

Inspecteur J. Windhorst

Inspectiedatum 9-10-2023

Opdrachtgever

Naam Gemeente Midden-Groningen

Contactpersoon Dhr. E. Prinsen

Adres Gorecht-Oost 157

Postcode 9603AE

Plaats Hoogezand

Postadres

Telefoon 0598425727

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

Notitie Tijdens het bouwkundig onderzoek zijn er visueel geen 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

Vorgevel locatie Oost

Bouwjaar 1948

9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen

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.
Niet te inspecteren onderdelen	Conform de Voorwaarden & Normen 2023 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	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

9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer

Poststraat 20 en Lougpadje 4A
2225TL 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.

**9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen**

Code	Element	Locatie	Conditie
Alles			
	Diversen: binnen algemeen	Algemeen	3
	Sanitair	Poststraat 20	3
	Ventilatie/vocht	Poststraat 20	3
	Diversen : Opstal/Berging/Kelder/Garage	Garage	9
17 Paalfunderingen			
1720999	Fundering	Algemeen	9
21 Buitenwanden			
2111G23	Metselwerk/gevels	Gevels	5
2111G23	Betonwerk gevels	Lougpadje 4a	4
2111G23	Metalen constructiedelen	n.v.t	0
2111G23	Diversen : Balkon/terras	n.v.t	
2111G23	Portiek/galerij	n.v.t	0
23 Vloeren			
2310Q41	Vloeren, houten constructiedelen	Algemeen	9
2310Q41	Ongedierte/zwam	n.v.t.	0
27 Daken			
2717G21	Schoorstenen en ventilatiekanalen buitendaks	Dak	9
2722999	Dak	Dak	3
31 Buitenwandopeningen			
3110V09	Schilderwerk buiten	Algemeen	3
3111I31	Kozijnen/ramen/deuren buiten	Gevels	3
33 Vloeropeningen			
3321997	Kruipruimte	Kruipruimte	9
45 Plafondafwerkingen			
4521V01	Brandveiligheid	Woning	3
47 Dakafwerkingen			
4712G20	Dakbedekking	Dak	3
4716H72	Diversen : Goten en h.w.a.	Gevels	3
51 Warmteopwekking			
5116Z12	Diversen : Klimaatinstallatie	Woning	3

9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen

Code	Element	Locatie	Conditie
52	Afvoeren		
5240N61	Diversen : Riolering	Woning	3
63	Verlichting		
6311Z22	Diversen : Elektra/water/gas	Woning	3

Bevindingen

9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer

**Poststraat 20 en Lougpadje 4A
2225TL 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

De gebruikte rente voor de berekening van de Netto Contante Waarde (NCW) is 0 Procent.

Printdatum: 16-10-2023

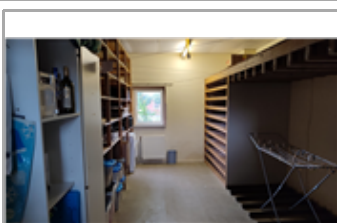
9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen
Alles
Diversen: binnen algemeen

Algemeen (Poststraat 20)

Vrij in te delen.



Eventuele veranderingen/aanpassingen aan de indeling/binneninrichting en afwerking kunnen naar eigen wens worden toegepast. Er zijn geen constructieve gebreken geconstateerd. Bij constructieve aanpassingen dient er een deskundig constructeur geraadpleegd te worden.


Diversen: binnen algemeen

Algemeen

Niet toegankelijk



Het was niet mogelijk om bij Lougpadje 4a naar binnen te komen. Er heeft hier geen interne controle plaatsgevonden.

Diversen : Opstal/Berging/Kelder/Garage

Garage

Niet toegankelijk



De garage was niet toegankelijk en er heeft dus geen interne controle kunnen plaatsvinden.

9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen
Alles
Sanitair

Doucheruimte (Poststraat 20)

Constateringen doucheruimte



Tijdens de inspectie is geconstateerd dat er een tijdelijke douche is geplaatst die bij mutatie weer verwijderd wordt. Het gaat hier om tijdelijke huisvesting waardoor diverse voorzieningen voor tijdelijke gebruik zijn aangebracht.

Er heeft geen verdere controle van de ruimte kunnen plaatsvinden omdat het niet toegankelijk is vanwege de tijdelijke douchecabine.

Sanitair

Toilet (Poststraat 20)

Gebreken toilet

1 Op korte termijn



2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 79

Tijdens de inspectie is het volgende geconstateerd:
- wij adviseren om de kitvoegen te vervangen

Wij adviseren om bovenstaande punten te herstellen/vervangen.

Voor een goed gebruik van de sanitaire voorzieningen is een goede ventilatie per voorziening nodig. Laat het ventilatiesysteem van de woning regulier controleren en reinigen en eventueel aanpassen.

9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen
Alles
Sanitair

Keuken (Poststraat 20)

Constateringen keuken

1 Op korte termijn

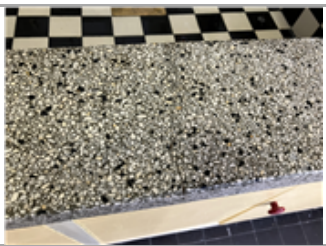
2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 188

Tijdens de inspectie is het volgende geconstateerd:

- de kastjes hebben gebruikersschade
- de kitvoegen dienen vervangen te worden
- het keukenblok en aanrechtblad zijn sterk gedateerd.
- de keuken is nog wel functioneel bruikbaar

Voor gebruik van de bestaande keuken dienen bovenstaande punten hersteld te worden.

Voor een goed gebruik van de sanitaire voorzieningen is een goede ventilatie per voorziening nodig. Laat het ventilatiesysteem van de woning regulier controleren en reinigen en eventueel aanpassen.


Ventilatie/vocht

Algemeen (Poststraat 20)

Geen gebreken

Tijdens de inspectie is er natuurlijke ventilatie aanwezig, deze lijkt voldoende te functioneren.

Ventilatievoorzieningen in het algemeen dienen om het jaar onderhouden en gereinigd te worden, dit om een goede doorstroming van het systeem te behouden.



9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen

FUNDERINGEN

17 Paalfunderingen

1720999 Fundering

Fundering

Geen gebreken



Er zijn geen gebreken geconstateerd die duiden op problemen aan de fundering.

RUWBOUW

21 Buitenwanden

2111G23 Metselwerk/gevels

Gevels

Gebreken in metselwerk



Tijdens de inspectie zijn er diverse scheuren en beschadigingen aan het metselwerk geconstateerd.

Wij adviseren om dit tegelijk met het vervangen van het voegwerk te herstellen. (kosten reeds opgenomen bij het voegwerk)



9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen
21 Buitenwanden
2111G23 Metselwerk/gevels

Gevels

Slecht voegwerk

1 Op korte termijn

2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 9.831

Het voegwerk van beide adressen is in zeer slechte staat en dient vervangen te worden.


2111G23 Betonwerk gevels

Gevels (Lougpadje 4a)

Scheurvorming in beton

1 Op korte termijn

2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 3.570

Er zijn diverse scheuren geconstateerd in de overkragende vloer van de eerste verdieping.

Wij adviseren om dit te laten herstellen.


23 Vloeren
2310Q41 Vloeren, houten constructiedelen

Algemeen (Poststraat 20)

Niet zichtbaar

 De vloeren zijn aan de bovenzijde afgedekt.
 Hierdoor is controle van de onderliggende constructieve vloeren niet mogelijk.


9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen

27 Daken

2717G21 Schoorstenen en ventilatiekanalen buitendaks

Dak

Niet zichtbaar



Bij een visuele inspectie is bij schoorsteen- en/of ventilatiekanalen niet vast te stellen of deze aan de normen voldoen. Ook zijn deze niet aan de binnenzijde te inspecteren.

In verband met brandveiligheid en verzekeringen, dient u deze jaarlijks te laten reinigen en controleren door een erkend bedrijf.



2722999 Dak

Dak (Poststraat 20)

Geen gebreken



Er zijn geen gebreken geconstateerd aan de constructieve dakconstructie. Er zijn ook geen lekkages geconstateerd. (Poststraat 20)

Lougpadje 4a was niet toegankelijk

AFOUW
31 Buitenvandopeningen
3110V09 Schilderwerk buiten

Algemeen (Lougpadje 4a)

Achterstand onderhoud



Tijdens de inspectie van het buitenschilderwerk is er achterstand van het onderhoud zichtbaar aan het schilderwerk. Omdat de houten kozijnen in zeer slechte staat verkeren is onderhoud aan het schilderwerk vooraf aan vervanging van de kozijnen niet nodig/wenselijk.

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.


3110V09 Schilderwerk buiten

Algemeen (Poststraat 20)

Achterstand onderhoud

1 Op korte termijn

2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 4.780



Tijdens de inspectie van het buitenschilderwerk is er achterstand van het onderhoud zichtbaar aan het schilderwerk. Deze kozijnen verkeren in een betere staat als de kozijnen van Lougpadje 4a. Wij adviseren bij dit adres het schilderwerk inclusief het nodige herstel aan de kozijnen uit te voeren.

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.



9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen
31 Buitenwandopeningen
3110V09 Schilderwerk buiten

Algemeen (Lougpadje 4a)

Achterstand onderhoud

1 Op korte termijn

2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 1.150

Tijdens de inspectie van het buitenschilderwerk is er achterstand van het onderhoud zichtbaar aan het schilderwerk van de uitkragende vloer van de eerste verdieping.

Wij adviseren om dit te herstellen en opnieuw te schilderen.


3111I31 Kozijnen/ramen/deuren buiten

Gevels (Poststraat 20)

Houtrot

De kozijnen van Poststraat 20 vertonen op diverse plekken houtrot. Wij adviseren om bij alle kozijnen houtrot herstel uit te voeren tegelijk met het schilderwerk van de kozijnen. (kosten reeds meegenomen bij het schilderwerk)


3111I31 Kozijnen/ramen/deuren buiten

Gevels (Poststraat 20)

Slechte deuren

1 Op korte termijn

2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 1.688

De twee achterdeuren ter plaatse van de keuken zijn in erg slechte staat en dienen vervangen te worden.



9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen
31 Buitenwandopeningen
3111I31 Kozijnen/ramen/deuren buiten

Gevels (Lougpadje 4a)

Ernstige houtrot

2 Op middellange termijn

2025	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 29.645

De kozijnen van Lougpadje 4a verkeren in zeer slechte staat. Er is ernstige houtrot geconstateerd en wij adviseren om alle kozijnen te vervangen. Gezien de waarschijnlijke toekomstige woonbestemming dienen de grote garagedeuren ook meegenomen te worden in de vervanging.


33 Vloeropeningen
3321997 Kruipruimte

Kruipruimte (Poststraat 20)

Niet toegankelijk

Er heeft geen controle kunnen plaatsvinden van kruipruimte omdat het kruipluik onder het zijk in het materiaalhok aanwezig was.


AFWERKINGEN
45 Plafondafwerkingen
4521V01 Brandveiligheid

Binnen algemeen

Niet aanwezig

1 Op korte termijn

2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 599

Tijdens de inspectie zijn er onvoldoende brandveiligheidsvoorzieningen zoals bijv. brand/rookmelders in de woning aanwezig die functioneren.

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.



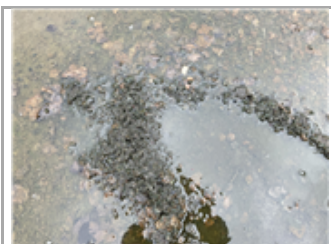
47 Dakafwerkingen
4712G20 Dakbedekking

Dak (bedekking)

Plasvorming en vervuiling



Er is ernstige plasvorming geconstateerd op de daken.
 Door vervuiling op het dak raken de afvoeren verstopt en dit vergroot de kans op lekkages.
 Wij adviseren om regelmatig de daken te reinigen en ontdoen van vervuiling.


4712G20 Dakbedekking

Dak (bedekking)

Slijtage/craqueleevorming

2 Op middellange termijn

2025	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 14.157



Op de plekken waar geen water stond was indroging/craqueleevorming zichtbaar in de dakbedekking. Op basis van de huidige staat van de dakbedekking (voor zover zichtbaar) adviseren wij om de dakbedekking te vervangen



9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen

47 Dakafwerkingen

4716H72 Diversen : Goten en h.w.a.

Gevels

Gebreken hemelwaterafvoeren

1 Op korte termijn

2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 1.089

Er zijn diverse gebreken en sterke verwerking geconstateerd aan de hemelwaterafvoeren.
Wij adviseren om deze te vervangen.



INSTALLATIES WERKTUIGKUNDIG

51 Warmteopwekking

5116Z12 Diversen : Klimaatinstallatie

Keuken (Poststraat 20)

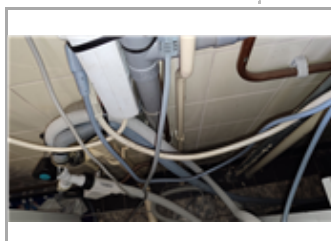
Regulier onderhoud nodig

1 Op korte termijn

2024	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 200

Tijdens de inspectie is er een CV combi verwarmingssysteem aanwezig, deze heeft controle en regulier onderhoud nodig.

Advies: Laat gastoestellen jaarlijks en anders maximaal 2 jaar na de laatste onderhoudsbeurt controleren en reinigen i.v.m. een goed rendement en de brandveiligheid (verzekering).



**9628AB20 • Voormalig kinderdagverblijf en brandweer
Poststraat 20 en Lougpadje 4A • Siddeburen**
52 Afvoeren
5240N61 Diversen : Riolering

Algemeen (Poststraat 20)

Beperkt zichtbaar



Tijdens de inspectie is de riolering beperkt zichtbaar. De afvoeren zijn getest en vertonen geen gebreken. Het vervangen van andere dan (pvc) afvoeren wordt altijd geadviseerd. Het inwendige van deze afvoeren is altijd gecorrodeerd en/of aangeslibt en geeft daardoor vaak problemen.


INSTALLATIES ELECTRA
63 Verlichting
6311Z22 Diversen : Elektra/water/gas

Algemeen (Poststraat 20)

Geen gebreken



Tijdens de inspectie van Poststraat 20 zijn er geen gebreken geconstateerd aan de elektravoorzieningen.
Inspectie van Lougpadje 4 was niet mogelijk omdat deze niet toegankelijk was.

Totaal object

€ 66.974