

Oosterbeek, 25 januari 2018

Aan de kopers van Groeneweg 12 RENKUM
P.A. Mariëndael Vastgoed
t.a.v. de heer M.J. Zuurmond
Zonneheuvelweg 20 A
6861 AE OOSTERBEEK

Verstuurd per mail: mariendaelvastgoed@hetnet.nl

Betreft: Rapportage bouwkundige inspectie bedrijfsverzamelgebouw Groeneweg 12 te RENKUM. Projectnummer 2018-502.

Geachte heren,

Hierbij sturen wij u de rapportage van de door ons op 22 januari 2018 uitgevoerde bouwkundige inspectie volgens het verzoek van uw makelaar.

Object: Bedrijfsverzamelgebouw Groeneweg 12,6871 DD RENKUM.

Deze rapportage bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene omschrijving object en algemene bevindingen;
- Bevindingen overzicht;
- Foto bijlage.

Algemene omschrijving object

Het object is een oud schoolgebouw bestaande uit 2 bouwlagen, een kelder, een fietsenstalling met 2 bergingen en parkeervoorzieningen op eigen grond. Op dit moment wordt het gebouw gebruikt als een bedrijfsverzamelgebouw.

Het gebouw is traditioneel opgebouwd met gemetselde buiten- en binnenmuren, hoge houten kozijnen en een zadeldak. De 1e verdieping (zolder) is als een ruime open ruimte ontworpen waardoor er een flexibele indeling mogelijk. Op de begane grond is een centrale bouwkundige gang ontworpen waarop alle ruimten uitkomen. De gevels van de begane grond zijn voorzien met verdiepingshoge kozijnen en de kopgevels op de verdiepingen zijn uitgevoerd in traditioneel metselwerk met enkele houten kozijnen.



Zijgevel



Berging met fietsenstalling



Achtergevel



Voor de overige gegevens van dit kantoorgebouw verwijzen wij naar de informatie die in het taxatierapport staan (al in uw bezit).

Bouw

Soort object

Schoolgebouw (inmiddels bedrijfsverzamelgebouw)

Soort bouw

Bestaande bouw

Bouwjaar

1905

Specifiek

Functioneel bedrijfshuisvesting

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten

Oppervlakte

1200 m²

Overige inpandige ruimte

Verdeeld op 2 verdiepingen

Externe bergruimte

2 bergingen en fietsenstalling

Indeling

Aantal kamers

Zie plattegronden

Aantal woonlagen

2 woonlagen en kelder

Voorzieningen

CV, brand meld- en ontruimingsinstallatie, MIVA

Energie

Energie label

Geen gegevens bekend

Isolatie

Geen isolatie toegepast

Verwarming

Cv-ketel

Cv-ketel

2 Gas gestookt combiketel, eigendom

Kadastrale gegevens

Zie gegevens taxatierapport makelaar

[Kadastrale kaart](#)

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In een woonwijk met goede ontsluiting

Bergruimte

Schuur/berging

Bergruimte in hoofdgebouw, kelder en 2 bergingen

Garage

Soort garage

Geen

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Algemene omschrijving bevindingen

Het gebouw is op dit moment gedeeltelijk als leer- opleidingsatelier en als opslag van speelgoed in gebruik. Diverse ruimtes worden niet gebruikt. Door dit gebruik en leegstand vertoont het gebouw de gebruikelijke gebruiksschades die gezien de ouderdom verwacht mogen worden. Dit is zichtbaar aan de kleine schades, vervuilingen en de onderhoudscondities van de verschillende bouwmaterialen. Er zijn, voor zover tijdens de inspectie is aangegeven, geen grote verbouwingen of constructieve aanpassingen geweest.

Wel zijn de verwarmingsinstallaties vervangen en binnen het gebouw verplaatst (vanuit de kelder naar de zolder). Het afwerkingsniveau is matig en verouderd. Een aantal ruimtes zijn voorzien van systeemplafonds waarvan de plafondplaten verkleurd en plaatselijk beschadigd zijn. De ruimte boven de plafonds is niet beoordeeld.

De sanitaire ruimtes, voor zover te betreden omdat deze afgesloten waren, zijn functioneel en bruikbaar. Aan de binnenzijde zijn er geen schade of gebreken geconstateerd die wijzen op bouwkundige gebreken in het gebouw.

Tijdens de inspectie bleek dat het niet bekend is waar een kruipluik is om de kruipruimte te inspecteren. Daarom kunnen wij u niet verder informeren over de conditie van de kruipruimte en houten balklagen. Er is wel een kruipruimte aanwezig, omdat wij diverse ventilatie voorzieningen in de gevels hebben aangetroffen.

De bestaande installaties zien er goed uit en zijn de afgelopen jaren goed onderhouden. Er waren helaas geen inspectie- of onderhoudsrapporten aanwezig. Voor de installatie onderdelen verwijzen wij u naar onderstaande toelichting.

Onderstaand geven wij een korte toelichting op de gebreken/bijzonderheden die wij tijdens de inspectie hebben geconstateerd. Deze gebreken zijn in het bevindingenoverzicht genoemd met een prijsindicatie voor herstel- of reparatiekosten.

Steekproefsgewijs hebben we enkele ramen geopend zover als dit mogelijk was.

Wij nemen geen verantwoordelijkheid voor eventuele lekkages, glasbreuk of overige gevolgschade.

Kelder

De kelder is via een afgesloten deur vanuit de centrale gang te bereiken en wordt gebruikt als opslag/bergruimte. In de kelder bevinden zich de water- en gasmeter.

Er zijn 2 kelderramen welke uitkomen in 2 koekoeken. Daarnaast is er een oude sparring naar buiten vermoedelijk gebruikt t.b.v. aanvoer van kolen.

De wanden zijn gestukadoord en vertonen een lichte vochtdoorslag. Er zijn geen schades van optrekkend vocht of ander schades te zien.

Wij adviseren u om de koekoeken goed schoon te maken en te houden en een goede afsluiting van de ramen te maken.



Kelder



Afgesloten koekoek

Buitengevels

De gevels van het gebouw zijn opgebouwd uit gemetselde steensmuren uitgevoerd in een verband. Er zijn geen constructieve gebreken of structurele scheurvorming in het metselwerk aangetroffen. Plaatselijk zijn de voegen verweerd en enkele stenen beschadigd maar deze lichte schades hebben geen invloed op de functie en het draagvermogen van de gevels. Er is geen sprake van verzakkingen, uitbolling of afwijkingen in het verticale vlak van de gevels.

Enkele gevelvlakken zijn licht vervuild met alg- en mosaanslag. Dit heeft te maken met de vochtbelasting van de gevels. Voor het behoud van het metsel- en voegwerk adviseren wij u om deze vlakken te reinigen en te behandelen met een vochtwerend middel.



Voorgevel



Zijgevel

In de gevels zijn houten kozijnen met vaste ramen, klepramen met traditionele roedes en deuren opgenomen. De conditie van de kozijnen is redelijk. Plaatselijk zijn er lichte aantastingen in de vorm van beschadigingen en lichte houtrot. Vooral de onderzijde van de draaiende delen zijn onbehandeld en verdienen aandacht en onderhoud. Veel sponningen van de ramen zijn dichtgekit en/of dichtgeschilderd waardoor de ramen niet meer open kunnen. Alle kozijnen zijn uitgevoerd met enkele beglazing. Plaatselijk is er breukglas en scheurvorming aanwezig.

Een aantal ramen hebben wij geopend en bleek het hang- en sluitwerk nog functioneel te werken. In de hoeken van de ramen zijn metalen hoeken aangebracht om de verbindingen te verstevigen. Wij adviseren om bij de komende onderhoudswerkzaamheden de sponningen en hang – en sluitwerk te controleren en te stellen.

In de linkerzijgevel is nog een entree. Deze entree wordt afgesloten met een aluminium schuifpui. Het elektrische bewegingsmechanisme is kapot en zal vermoedelijk geheel vervangen moeten worden.



Schuifpui linkerzijgevel



Buitenschilderwerk

De houten kozijnen aan de buitenzijde zijn in 2 kleuren uitgevoerd. Deze verflaag is zeer verweerd en aangetast en geeft een matte uitstraling en veel kleurverschillen. Tijdens de inspectie bleek dat er in het verleden een diverse verflagen zijn aangebracht waarvan de hechting zeer slecht is. (te lichte voorbehandeling van de ondergronden en toegepaste reparatie middelen).

Ook de onthechting van het gehele verfsysteem van de ondergrond komt voor. Deze onthechting komt vooral voor op de liggende delen van de kozijnen. Tijdens de inspectie hebben wij de volgende gebreken aan het schilderwerk geconstateerd:

- Onderzijde sponningen onbehandeld;
- Bij de liggende glaslatten komt regelmatig openstaande glas aansluitingen voor;
- Openstaande verbindingen van de kozijnen (stijl dorpel aansluitingen) aan buiten en binnen zijde;
- Er zijn verschillende reparaties uitgevoerd met wisselend resultaat.



Diverse schade aan het verfsysteem

Bovengenoemde gebreken aan het schilderwerk zijn met een goede schilderbeurt te herstellen waarbij moet worden uitgegaan van een preventieve onderhoudsvisie voor het behoud van de bouwelementen. Wij adviseren u om de kozijnen, ramen en deuren, regelmatig te controleren op houtaantastingen en het onderhoud aan deze kozijnen preventief bij te houden. Mogelijke kan er een afweging gemaakt worden voor het aanpassen van de kleuren naar een kleur die minder gevoelig is voor verkleuringen.

Het binnenschilderwerk van de houten gevelkozijnen geeft hetzelfde beeld als het buitenschilderwerk. Het schilderwerk aan de liggende delen en met name bij de condens profilering is slecht. Bij een volgende schilderbeurt moet ook aandacht worden gegeven aan de beglazingsnaden en kozijnverbindingen.

Voor het schilderwerk van de goten en luifels boven de entrees gelden dezelfde gebreken en hersteladvies.



Raam met metalen versteviging



Verbindingen kozijn en raam

Dakbedekking

Het gebouw is uitgevoerd met een zadeldak. Het dak is uitgevoerd met zware houten spanten met gordingen. Plaatselijk zijn deze gordingen verzwakt met extra gordingen. Op deze constructie is het houten dakbeschot (m- en g delen) met tengels en panlatten aangebracht met hierop de keramische pannen. De langzijdes zijn voorzien van goten en aan de kopgevels zijn gevelpannen toegepast zonder dakoverstek. Het dak is niet geïsoleerd. In beide dakvlakken zijn een aantal dakvenster aangebracht. Deze dakvensters zijn uitgevoerd met isolatieglas.



Overzicht dakvlak



Dakvlak met nokpannen

Aan de buitenzijde van het dakvlak is duidelijk te zien dat er plaatselijk een lichte doorbuiging (tussen de spanten) van de dakvlakken aanwezig is. Hierdoor liggen de pannen niet strak en staan de aansluitingen open waardoor water naar binnen kan lopen. Op de pannen is enige mos- en algaangroei aanwezig. Plaatselijk zijn pannen beschadigd. Hierbij moet u denken aan afgebroken randen en het afschilveren van de toplaag. Deze pannen op termijn vervangen (inboeten) door nieuwe pannen.



Ongelijk liggende pannen



Licht doorgebogen daklijn

De goten zijn in het verleden vervangen en in de bestaande houten bakgoot met gootklossen geplaatst. Goten zijn, voor zover zichtbaar, heel maar wel vervuild. De gootlijn loopt golvend wat duidt op spanning in de goten wat invloed heeft op de afwatering. Aan de onderzijde van de goten zijn geen lekkages aangetroffen. Het water uit de goten wordt afgevoerd door de hemelwaterafvoeren die geen lekkages vertonen. Onderzijde van de afvoeren zijn uitgevoerd in gegalvaniseerde stalen afvoeren.

De houten overstekken van de goten vertonen plaatselijk gebreken aan het schilderwerk. In de schuine daken zijn meerdere dakvensters opgenomen. Beglazing is heel en er zijn bij de dakvensters geen lekkages aan de binnenzijde aangetroffen



Aanzicht dak en goot



Onderzijde goot met klossen

Dakbeschoot.

Het dakbeschoot is van binnenuit geïnspecteerd zover zichtbaar en niet afgewerkt. Het dakbeschoot vertoont diverse oude en nieuwe waterschades. Meeste schade zijn veroorzaakt door water wat tussen de pannen is door gekomen. Grote waterschades zijn niet

aangetroffen. Doordat de waterbelasting regelmatig voorkomt en droging langzaam gaat is er plaatselijk aantasting aan het dakbeschot ontstaan. Soms uit zich dit door witte aanslag.



Overzicht dakconstructie



Dakbeschot

Het is daarom van groot belang om de pannen aan de buitenzijde goed te leggen en zonodig een vochtwerend scherm (damp open) aan te brengen.

Doorvoeren in het dak voor de diverse installaties zijn goed aangebracht en vertonen geen lekkages.

De luifel bij de entree aan de voorgevel vertoont veel schade. Aan de onderzijde van het dakbeschot is veel houtrot aanwezig wat duidt op lekkage van de dakbedekking. Wij adviseren u de dakbedekking en het dakbeschot geheel te vervangen.

Vloeren

De vloeren op de begane grond bestaan uit houten balken met vloerdelen. In de corridor en de sanitaire ruimten is een steenachtige vloer aanwezig met een graniet afwerking. Bij de vluchtdeur aan de rechterzijgevel is een scheur in de vloer aangetroffen.

De verdiepingsvloer is geheel opgebouwd uit een houten draagconstructie (balken) en houten vloerdelen. In het midden van de corridor loopt de vloer iets schuin. Daarnaast valt op dat op diverse plaatsen de vloer voorzien is van inspectieluikjes (wel vastgezet). Mogelijk zitten hier verbindingen en lasdozen van de elektrische installatie achter.

Sanitair

Op de begane grond zijn diverse sanitaire ruimtes aanwezig waaronder ook een MIVA. Het sanitair en tegelwerk van de toiletten is sober maar functioneel. Plaatselijk is er een losse of gebarsten tegel aangetroffen.

Er zijn kleine beschadigingen aan het voegwerk in de sanitaire ruimten aangetroffen. Wij adviseren u wel de kitafwerkingen bij te houden en regelmatig te controleren.



Toilet



Tegelwerk



MIVA

Inrichting

De binnenwanden en plafonds op de begane grond zijn afgewerkt met stucwerk welke gesausd zijn. Er zijn geen constructieve gebreken aan de binnenwanden aangetroffen. Wel zijn er bij de entree enkele scheuren in de hoeken aangetroffen maar deze zijn eenvoudig te repareren.

De wanden op de verdieping zijn uitgevoerd in lichte systeemwanden zonder dragende functies. Deze zijn eenvoudig te verwijderen.



Corridor begane grond



Corridor verdieping

Verwarming

Het gebouw wordt verwarmd door een dubbele CV ketel met warmwatervoorziening. De ketels staan in een technische ruimte op de 1^e verdieping. Er zijn geen lekkende leidingen aangetroffen. De CV ketels zijn periodiek jaarlijks onderhouden, volgens de onderhoud stickers, en in 2017 voor het laatst onderhouden. Het lijkt er op dat de periodieke onderhoudsbeurten in het verleden regelmatig zijn uitgevoerd.



CV ketels met warmwatervoorziening

Voor de vermogensgegevens van de CV ketels en warmwatervoorziening verwijzen wij u naar de installatieplaatjes.

Om precies te bepalen of de aanwezige radiatoren voldoende capaciteit hebben moet een berekening worden uitgevoerd. Deze berekening is afhankelijk van de uitgangspunten van de klant, het gebruik, indeling van de ruimtes en eventuele aanvullende eisen.

Er is voor zover bekend geen mechanische ventilatie in het gebouw aanwezig.

Elektra

De meter- en groepenkast ziet er verzorgd en modern uit. Er is een uitgebreide groepen verdeling toegepast afgestemd aan het huidige gebruik. Op de zolder zijn enkele aanpassingen aan de installatie uitgevoerd, (verlichting en een ventilator), die niet volgens de voorschriften zijn uitgevoerd. Wij adviseren u deze installatie onderdelen te verwijderen.



Groepenkast



Brandmeldcentrale

Wij kunnen ons voorstellen dat u naar aanleiding van deze rapportage meer wilt weten en mogelijk verder onderzoek wilt laten uitvoeren. Als bouwadviesbureau Kremer hebben wij ruime ervaring met ontwikkelen, ontwerpen, het realiseren van uw wensen en begeleiden van de uitvoering. Graag informeren wij u over de diverse mogelijkheden.

Als u vragen heeft over of een toelichting wilt hebben op dit rapport dan kan u contact opnemen met ondergetekende.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Bouw-adviesbureau Kremer
M.A.W. Roembeek
06-29028544

Bijlagen: 1

Foto bijlage (2018-502).



Rechter zijgevel



Rechter zijgevel



Entree luifel



Schade onderzijde luifel



Doorlopende gevelkozijnen voorbij verlaagde systeemplafonds



Oude toilet (niet in gebruik)



Systeemplafond platen op vloer t.g.v. waterschade



Pannen dak licht vervuild



Scheef liggende pannen

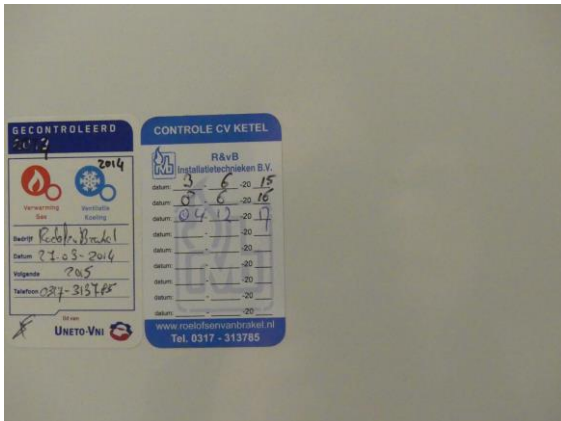


Plaatselijk nat dakbeschot

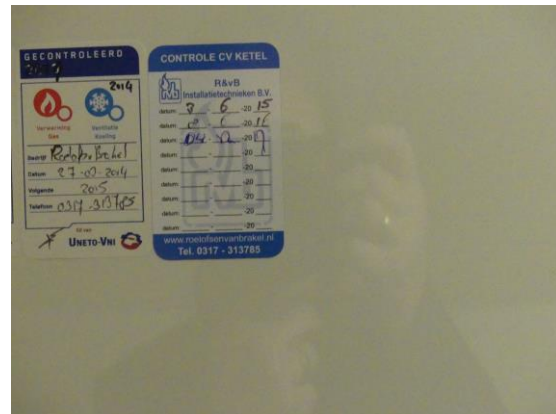


Detail dakbeschot





Onderhoudssticker CV ketels



Openruimte zolderverdieping



Spantconstructie dak



Nooddeur rechterzijgevel



Rooster koekkoek