



A R C H I T E C T E N

Oerdijk 91 Schalkhaar

Betreft: aanvullende notitie bouwkundige staat boerderij Oerdijk 91

Als aanvulling op het rapport van IBZ, Rapportage bouwkundige inspectie d.d. 10-11-2021 en begeleidend schrijven d.d. 26-11-2021 deze notitie.

Fundering

Wij hebben op een drietal plaatsen de fundering van de oude boerderij opgegraven en kwamen tot de conclusie dat er geen fundering is bij de originele boerderij. De muur gaat ca 500 mm de grond in maar wordt niet breder. Bij de later gerealiseerde aanbouw is wel een fundering op staal gemaakt maar deze is maar 40 cm onder maaiveld. Dat er geen fundering is kunnen we ook zien aan de vele scheuren in het pand. Bij een volledige restauratie, nieuwe vloeren en nieuwe belastingen zal dit gebrek aan fundering de bestaande muren alleen nog maar verder verslechteren.

Uitbouw jaren 50/60

De uitbouw (jaren 50/60) aan de zuid- en oostzijde hebben wel iets van een fundering maar is ook slecht. Ten behoeve van de uitbouw is een gedeelte van de voorgevel en dak verwijderd, dit is met een groene streeplijn aangegeven op de geveltekening BS200. Ook is hierdoor een gedeelte van de oorspronkelijke zijmuur verdwenen. Naast de uitbouw is een kleine uitbouw in het schuin dak in oude stijl toegevoegd, ook deze uitbouw is zeer slecht en heeft niets te maken met de oorspronkelijke boerderij. In de westgevel zijn een aantal staldeuren dichtgemetseld en is het dak gedeeltelijk verhoogd t.b.v. een ingang. Naast alle scheuren en aanhelingen van het gevelmetselwerk in de oorspronkelijke boerderij zijn er diverse vlakken met niet-originele stenen gemetseld.

Kozijnen en rieten dak

Alle kozijnen zijn in slechte staat en dienen vervangen te worden. Ook het rieten dak en een groot deel van de gebinten moet worden vervangen. Zoals aangegeven in de rapportage.

Conclusie

Een restauratie van de boerderij is niet mogelijk zonder enorme kosten. Veel oorspronkelijke materialen ontbreken en het gebouw is gewoon op. Omdat er geen fundering is onder de buitenmuren zullen de scheuren groter worden. Wanneer wij de energie steken om de boerderij voor de komende 100 jaar te laten functioneren als woonhuis zal de bestaande situatie goed gedocumenteerd moeten worden, daarna zorgvuldig slopen en afkomende materialen schoonmaken en hergebruiken. Zelfs stenen die onder maaiveld zijn gebruikt kunnen worden hergebruikt.

Het nieuwe woonhuis moet duurzaam zijn en energie neutraal, dat kan maar dan moeten gevels, dak en vloer goed gedetailleerd zijn met voldoende isolatie. Dat kan bij deze boerderij alleen bij herbouw.

I'M architecten

Deventer, 05 juli 2023

Bouwkundige inspectie

Omschrijving: Woning aan de
Oerdijk 91
te Schalkhaar

Projectnummer: 21548
Rapport: B01

Versie: A
Datum: 22 november 2021

Opdrachtgever: [REDACTED]

Opgesteld door: [REDACTED]

Para [REDACTED]

Algemene voorwaarden IBZ Ingenieursburo van der Zwan B.V.

Artikel 1 Algemeen.

In de Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. opdrachtgever: de partij die opdracht geeft;
- b. het adviesbureau: IBZ Ingenieursburo van der Zwan B.V.

Artikel 2 Toepasselijkheid.

- 2.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en overeenkomsten tussen het adviesbureau en opdrachtgever zulks met uitsluiting van eventuele algemene voorwaarden van opdrachtgever. Wijzigingen in deze voorwaarden dienen door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk te zijn bevestigd.
- 2.2 De regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieursbureau R.V.O.I. 2001 zijn naast deze Algemene Voorwaarden van toepassing op alle onze aanbiedingen en met ons gesloten overeenkomsten.
- 2.3 De R.V.O.I. is gedeponereerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 29 juni 2001. De opdrachtgever die niet op de hoogte is van de inhoud van de R.V.O.I. wordt op verzoek een exemplaar toegezonden.
- 2.4 In geval van strijdigheid tussen deze Algemene Voorwaarden en de R.V.O.I. prevaleren deze Algemene Voorwaarden.
- 2.5 Alle door de opdrachtgever gestelde voorwaarden, welke met de Algemene Voorwaarden van het adviesbureau en de R.V.O.I. in strijd zijn, zijn op aanbiedingen van en overeenkomsten met het adviesbureau niet van toepassing.
- 2.6 Indien een opdracht namens de opdrachtgever wordt verstrekt door een derde, dan staat die derde er voor in dat de opdrachtgever van deze voorwaarden kennis heeft genomen en aanvaardt, bij gebreke waarvan de derde aan voorwaarden is gebonden als ware hij zelf opdrachtgever. In dat geval zijn zowel opdrachtgever als derde, jegens het adviesbureau hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen uit de overeenkomst en deze Algemene Voorwaarden voortvloeiende.

Artikel 3 Vrijwaring door opdrachtgever.

- 3.1 Opdrachtgever is verplicht het adviesbureau te vrijwaren voor alle aanspraken van derden, voortvloeiende uit of verband houdende met de uitvoering van de werkzaamheden van het adviesbureau.

Artikel 4 Aansprakelijkheid van het adviesbureau.

- 4.1 Het adviesbureau zal de opdracht goed en zorgvuldig uitvoeren, behartigt de belangen van de opdrachtgever naar zijn beste weten en verricht zijn diensten naar beste kunnen. Indien een fout wordt gemaakt doordat de opdrachtgever aan het adviesbureau onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, is het adviesbureau voor de daardoor ontstane schade niet aansprakelijk. Indien de opdrachtgever aantoonbaar schade heeft geleden door een fout van het adviesbureau, die bij zorgvuldig handelen zou zijn vermeden, is het adviesbureau voor die schade slechts aansprakelijk tot maximaal het bedrag van het honorarium voor de desbetreffende opdracht, tenzij er aan de zijde van het adviesbureau sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove nalatigheid.
- 4.2 Voor het overige geldt ten aanzien van de aansprakelijkheid art. 16 van de R.V.O.I. 2001

Artikel 5 Onderbreking opdracht.

- 5.1 Indien de startdatum van de werkzaamheden van het adviesbureau en/of de bouwwerkzaamheden meer dan drie maanden opschuiven, na het sluiten van de overeenkomst, wordt dit beschouwd als onderbreking van de opdracht als bedoeld in art. 15 van de R.V.O.I. 2001. In dat geval worden de werkzaamheden van het adviesbureau afgesloten en afgerekend, naar de stand van de werkzaamheden. In afwijking van het bepaalde in art. 15 van de R.V.O.I. 2001 zal bij voortgang van de werkzaamheden van het adviesbureau opnieuw worden geoffereerd en dient terzake een nieuwe overeenkomst te worden gesloten.

Artikel 6 Betaling.

- 6.1 Betaling door de opdrachtgever dient, zonder aftrek, korting of schuldverrekening, te geschieden binnen de overeengekomen termijn, doch in geen geval later dan veertien dagen na factuurdatum. Betaling dient te geschieden door middel van storting ten gunste van een door het adviesbureau aan te wijzen bankrekening. Het eindbedrag van de factuur zal worden verhoogd met een kredietbeperkings toeslag van 2 procent. Deze toeslag mag bij betaling binnen de overeengekomen termijn worden afgetrokken, mits alle vorige facturen zijn voldaan.
- 6.2 Indien de opdrachtgever niet binnen de onder lid 6.1 genoemde termijn heeft betaald, is het adviesbureau gerechtigd, nadat de opdrachtgever ten minste een maal is aangemaand te betalen, zonder nadere ingebrekestelling en onverminderd de overige rechten van het adviesbureau, vanaf de vervaldag de opdrachtgever de wettelijke rente in rekening te brengen tot op de datum van algehele voldoening.
- 6.3 Alle in redelijkheid gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke (incasso-)kosten, die het adviesbureau maakt als gevolg van de niet-nakoming door de opdrachtgever van diens betalingsverplichtingen, komen ten laste van de opdrachtgever.
- 6.4 Indien de financiële positie of het betalingsgedrag van de opdrachtgever naar het oordeel van het adviesbureau daartoe aanleiding geeft, is het adviesbureau gerechtigd van opdrachtgever te verlangen, dat deze onverwijld (aanvullende) zekerheid stelt in een door het adviesbureau te bepalen vorm. Indien de opdrachtgever nalaat de verlangde zekerheid te stellen, is het adviesbureau gerechtigd, onverminderd de overige rechten, de verdere uitvoering van de overeenkomst onmiddellijk op te schorten en is al hetgeen de opdrachtgever aan het adviesbureau uit welke hoofde dan ook verschuldigd direct opeisbaar.

Artikel 7 Interpretaties en gebruik van rapportages.

- 7.1 Het adviesbureau is in geen enkel opzicht aansprakelijk voor door anderen gegeven interpretaties van rapportages.
- 7.2 Het is de opdrachtgever uitdrukkelijk verboden de resultaten van het onderzoek en de in dat kader door het adviesbureau verstrekte gegevens, werkwijzen, adviezen en andere geestesproducten van het adviesbureau, een en ander in de ruimste zin des woord, al dan niet met inschakeling van derden te verveelvoudigen, te openbaren of te exploiteren, zonder schriftelijke toestemming.

Artikel 8 Toepasselijk recht.

- 8.1 Op alle overeenkomsten tussen de opdrachtgever en het adviesbureau is Nederlands recht van toepassing. Verschillen van mening tussen de opdrachtgever en het adviesbureau zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een verschil van mening niet langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan.
- 8.2 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd, welke tussen de opdrachtgever en het adviesbureau mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst die daarvan een uitvloeisel is, zullen met uitsluiting van de gewone rechter uitsluitend en in hoogste instantie worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het Reglement van de Commissie van Geschillen, vastgesteld door het Hoofdbestuur van het Koninklijk Instituut van Ingenieurs, zoals dat reglement ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage zal zijn gedeponereerd op de dag waarop het geschil aanhangig wordt gemaakt.
- 8.3 Een overeenkomstig lid 2 van dit artikel en het aldaar genoemde Reglement benoemd scheidsgerecht oordeelt als goede man(nen) naar billijkheid.
- 8.4 Waar in dit artikel wordt gesproken van de opdrachtgever respectievelijk het adviesbureau worden rechtverkrigenden van de opdrachtgever respectievelijk het adviesbureau daaronder begrepen.

Inhoudsopgave

1	Algemeen Gegevens	4
2	Algemene beoordeling	6
3	Inspectie.....	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Daken buiten, schoorsteen.....	8
3.3	Dak binnen	11
3.4	Goten, hemekwaterafvoeren, overstek	13
3.5	Wanden en kozijnen (binnen)	14
3.6	Kozijnen en beglazing (exterieur).....	15
3.7	Keuken, toilet en badkamer	17
3.8	Verwarming	19
3.9	Ventilatie.....	19
3.10	Afvoeren en riolering	20
3.11	Gevel exterieur	20

1 Algemeen Gegevens

Gegevens inspecterde object

Adres Oerdijk 91
Schalkhaar
Inspectiedatum 10-11-2021
Soort woning Boerderij
Bouwperiode 1900
Bouwwijze
Inhoud
Wel/ niet bewoond wel
Temperatuur tijdens opname

Opdrachtgever

Naam [REDACTED]
Adres [REDACTED]
Postcode en plaats [REDACTED]
Email [REDACTED]
[REDACTED]

Aanwezig tijdens inspectie

Dhr.
Dhr

Inspecteur

Naam [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Bedrijf IBZ raadgevend Ingenieurs
Soort rapport Rapportage bouwkundige inspectie

Makelaar

Makelar
Naam
Telefoon
Email

Alstublieft!

Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Oerdijk 95 te Schalkhaar. We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft. Heeft u toch een opmerking dan horen wij dit graag.

Wanneer u nog vragen heeft over de inhoud van de rapportage kunt u deze uiteraard aan ons stellen, bij voorkeur per email onder vermelding van ons opdrachtnummer aan: info@ibz-bv.nl

Belangrijke informatie m.b.t. deze opname en rapportage.

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is IBZ niet aansprakelijk.

Ook valt ingewonnen informatie bij derden buiten de verantwoordelijkheid van IBZ.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming tijdens het

bouwkundig onderzoek en heeft een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van IBZ. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

IBZ raadgevende ingenieurs garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door hun uitgevoerde onderzoek, IBZ verklaart geen enkele commerciële binding ten hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in dit rapport zijn opgenomen, zijn door IBZ naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. IBZ is hoe dan ook nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door hun in het kader van een opdracht, gemaakte fouten.

Waarderingsnormen

++	Zeer goed	= Het onderdeel vertoont geen verouderingsverschijnselen
+	Goed	= Het onderdeel vertoont nauwelijks verouderingsverschijnselen
0	Redelijk	= Het verouderingsproces van het onderdeel is op gang gekomen
-	Matig	= Het verouderingsproces van het onderdeel is duidelijk op gang gekomen
--	Slecht	= Het einde van de technische levensduur van het onderdeel is bereikt
#	Niet meetbaar	= Het was niet mogelijk dit onderdeel visueel te inspecteren. Er kan geen beoordeling van de staat van het onderdeel worden gegeven.

2 Algemene beoordeling

In het volgende overzicht vindt u een algemene beoordeling van alle hoofdonderdelen die wij voor u gekeurd hebben. In het verleden is gebleken dat deze onderdelen de meeste kosten met zich meebrengen en daarom geven wij u in dit overzicht alvast een snelle blik op de staat van het gebouw. Al deze onderdelen zijn verderop in dit rapport uitgebreider uitgewerkt. De waarderingnorm is terug te vinden op de vorige pagina.

	Waardering	blad
Daken buiten	--	7
Dak binnen	--	8
Goten, hemelwaterafvoeren	+	11
Wanden en kozijnen binnen	-	13
Kozijnen en beglazing	-	14
Keuken, toilet, badkamer	0	17
Verwarming	0	19
Ventilatie	+	19
Afvoeren en riolering	#	20
Gevels exterieur.	--	20

Algemeen verkeerd het gebouw in een slechte tot matige conditie.
Er is sprake van achterstallige onderhoud.

3 Inspectie

3.1 Algemeen

Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken.

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Er zijn geen bijzonderheden bekend en/of bij aanvang van het onderzoek gemeld.

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

Nadrukkelijk is er gevraagd of er gebreken bekend zijn aan technische installaties die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Er zijn geen bijzonderheden bekend en/of bij aanvang van het onderzoek gemeld.

Algemeen

Bijzondere weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden. Ten tijde van deze inspectie is er geen regen.


Ten tijde van de inspectie is het object bewoond en/of gemeubileerd. Vloer- en wandafwerking zijn aanwezig. De meubels e.d. zijn tijdens de keuring niet verplaatst.



Asbest

In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien u hierover zekerheid wilt, dient er asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.


3.2 Daken buiten, schoorsteen

<p>Dakpannen</p>	<p>De dakbedekking verkeert in voldoende conditie. Wel rekening houden met regulier onderhoud.</p>	 A photograph showing a side view of a house with a dark grey tiled roof. The tiles are neatly laid out, and a chimney is visible on the roofline. The sky is overcast.
<p>Riet</p>	<p>Het riet verkeert in slechte conditie. Moet op korte termijn worden vervangen</p>	 A photograph of a thatched roof made of dried reeds or straw. The thatch appears sparse and uneven, indicating it is in poor condition. A chimney pipe is visible on the roof. Below the roof, a brick wall with a window is visible.

		 
<p>Loodwerk op daken</p>	<p>In het lood is meerdere schade aanwezig. Hiermee verliest het deels zijn functie en kan er dus lekkage ontstaan. Vooralsnog gaan we ervan uit dat door middel van een reparatie de gebreken kunnen worden hersteld. Op termijn zal het geheel moeten worden vervangen, Tot de vervanging moet u rekening houden met hogere onderhoudskosten.</p>	

<p>Dak of gevel doorvoeren</p>	<p>De dakdoorvoeren verkeert in redelijke conditie. Rekening houden met regulier onderhoud.</p>		
--------------------------------	---	--	---

3.3 Dak binnen

<p>Houtegebinte</p>	<p>De houten gebinten verkeren in een slechte conditie. Er zijn diverse delen van houtworm befallen.</p> <p>De constructie moet op korte termijn worden vervangen</p>	 <p>The image consists of three photographs showing the interior of a roof structure. The top photo shows wooden beams and a thick layer of white plaster, with some dark spots indicating decay. The middle photo shows a close-up of a wooden beam with a hole, likely from a wood-boring insect, and a piece of white plaster. The bottom photo shows a vertical wooden beam with a hole, also likely from a wood-boring insect.</p>
---------------------	---	--

Er zijn veranderingen aan de dragende dakconstructie gedaan.

Dragende kolom verwijderd
En een drukker verwijderd



Deze aanpassingen moeten in de oude staat worden gebracht.



3.4 Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Goten	<p>Er zijn geen zichtbare gebreken aan de goot, het geheel verkeert in voldoende conditie en kan als bedoeld functioneren.</p> <p>De hemelwaterafvoeren verkeren in een goede/voldoende conditie. De afwatering is voldoende. Het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.</p>	
Overstek	<p>Het schilderwerk is (zeer) slecht en dient per direct te worden hersteld/vervangen.</p>	


3.5 Wanden en kozijnen (binnen)

<p>Wanden</p>	<p>Er zijn diverse scheuren/ losse stenen in de wanden aanwezig</p>	
<p>Kozijnen</p>	<p>Schilderwerk kozijnen binnenzijde De binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk verkeren in een slechte conditie. Regulier onderhoud aan schilderwerk dient te worden uitgevoerd.</p> <p>Hang en sluitwerk kozijnen in het object Het hang- en sluitwerk functioneert voldoende. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd.</p>	




3.6 Kozijnen en beglazing (exterieur)

<p>Kozijnen</p>	<p>Schilderwerk kozijnen Het schilderwerk is heel slecht en moet worden hersteld.</p>	
-----------------	--	--

		
Beglazing	Enkel belazing De beglazing is voor zover als mogelijk gecontroleerd op lekkage of condensatie aan de binnenzijde, deze is niet aangetroffen tijdens de inspectie.	

3.7 Keuken, toilet en badkamer

<p>Keuken</p>	<p>In het object is een keuken aanwezig. Deze is geschikt voor gebruik en kan, behoudens nader te benoemen gebreken, voldoende functioneren. De keuken is uitsluitend technisch beoordeeld, esthetische beoordeling heeft niet plaats gevonden en is uiteraard persoonlijk.</p>	
<p>Badkamer</p>	<p>De badkamer is geïnspecteerd, er zijn geen gebreken aan de aanwezige voorzieningen zoals kraan, afvoer, wasbak e.d, deze onderdelen kunnen voldoende en als bedoeld functioneren.</p> <p>Het aanwezige kitwerk verkeert in een redelijke conditie. Op termijn het kitwerk vervangen en gebreken herstellen.</p>	

		
Toilet	<p>Er zijn geen gebreken aan de montage van de toiletpot geconstateerd. Het geheel kan voldoende functioneren.</p> <p>Toilet: doorspoel mechanisme</p> <p>Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Deze functioneert voldoende</p>	

3.8 Verwarming

<p>Verwarming</p>	<p>Er is een verwarming op gas aanwezig De installatie werkt voldoende goed</p>	
-------------------	---	---


3.9 Ventilatie

<p>Ventilatie</p>	<p>Er is een ventilatierooster voor de badkamer aanwezig</p>	
-------------------	--	--

3.10 Afvoeren en riolering

Riolering	Het is onbekend of het afschot van de afvoeren en de rioleringen wel of niet in orde is. Een goed afschot is noodzakelijk.	
-----------	--	--

3.11 Gevel exterieur

	Soort gevel: metselwerk	
Gevel	<p>Er zijn aan diverse stellen grote scheuren Deze scheuren moeten op een vakkundige manier worden gerepareert.</p> <p>Muren staan iets bol</p> <p>De stenen zijn deels aangetast</p>	

Voegwerk	De voegen verkeren in een voldoende conditie	
Raamdorpel	De raamdorpels zijn deels aangetast	

MEMO

van: IBZ Raadgevend ingenieursburo
Project: 20548 – Bouwkundige inspectie
Onderwerp: Afwijking constatering
Datum: 26 november 2021

Inleiding:

Op 10-11-2021 is door IBZ raadgevend ingenieurs een bouwkundige inspectie van het woonhuis aan de Oerdijk 91 te Schalkhaar uitgevoerd.

De gemeente Deventer heeft hetzelfde gebouw op 09-11-2020 inspecteert.

Op diverse gebouwdelen wijken de constatering van elkaar af. In dit memo zijn de verschillen in het kort benoemt.

Verschillen:

1. Basisniveau van de woning;
Volgens rapportage van de gemeente verkeert het gebouw in een redelijke conditie (3).
Volgens ons inzicht is sinds jaren geen onderhoud meer gedaan en daarom verkeert het gebouw op basisniveau in een slechte conditie (5)
2. Dakconstructie exterieur: Rietenkap
Afwijkend van de conditie score van de gemeente (score 2: Goede conditie) verkeert volgens ons inzicht het riet in slechte conditie en moet op korte termijn worden vervangen.
Volgens conditiescore gemeente zullen wij een 5 geven.
3. Dakconstructie binnen:
In het inspectierapport van de gemeente Deventer is het gebint niet inspecteert.
Volgens ons inzicht verkeren de houten gebinten in een slechte conditie of gedeeltelijk in een heel slechte conditie (5-6). Er zijn diverse delen van houtworm befallen.
In de woonkamer is een dragende drukker verwijderd.
En een dragende kolom is in de deel verwijderd en door twee stalen kolommen vervangen.
De dakconstructie moet op korte termijn worden vervangen.
4. Metselwerk binnen en buiten:
Score van de gemeente is op het metselwerk een 3.
Volgens ons inspectie zijn niet alleen scheuren in diversen muren en aantastingen, maar buitenmuren staan bol en binnen boven de deur naar het toilet zijn stenen los on kunnen vallen. Wij zullen de conditie van het metselwerk een score van 4 geven.

De gemeente Deventer hanteert voor de conditiescore onderstaande tabel:

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functie vervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functie vervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop
0	Niet beoordeeld	Niet mogelijk om te beoordelen

Conclusie:

Volgens ons inspectie verkeert het gebouw algemeen in een slechte conditie en er moet op korte termijn de kap worden vervangen. Ook is door achterstallige onderhoud diverse kozijnen kapot en moeten worden vervangen.

