

Brouwershaven, Schuren

Schuur 1

Bouwtechnische opname, 07-10-2024



Opbouw en indeling van dit rapport

Achtereenvolgens worden de volgende onderdelen van de schuur beschreven.

- Interieur
 - o Dakconstructie
 - o Wanden
 - o Begane grond/fundatie
- Exterieur
- Foto's

Toelichting

Op 7 oktober 2024 heb ik in opdracht van Blouberg Projectontwikkeling een bouwtechnische opname uitgevoerd aan een 4 tal schuren aan de [REDACTED] te Brouwershaven.

Het bouwjaar van de schuren dateert rond 1800 (volgens de BAGviewer van het kadaster)

In dit rapport wordt een beschrijving gegeven van de bouwkundige elementen van de schuren. Waar van toepassing worden geconstateerde gebreken benoemd.

De conditie van de geïnspecteerde elementen wordt weergegeven volgens de classificatie van de NEN2767, deze is als volgt:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1. Uitstekende conditie | Verkeert in nieuwstaat |
| 2. Goede conditie | Geen gebreken, incidentele beginnende veroudering |
| 3. Redelijke conditie | Plaatselijk zichtbare veroudering, gebreken kunnen voorkomen |
| 4. Matige conditie | Veroudering, functievervulling komt in gevaar |
| 5. Slechte conditie | Veroudering is onomkeerbaar, functievervulling is niet meer gewaarborgd |
| 6. Zeer slechte conditie | Technisch rijp voor sloop |

ntc Niet te controleren, afgetimmerd, afgedekt, niet bereikbaar o.d.

omr Onderdeel met risico, bijvoorbeeld vanwege niet inspecteerbaar

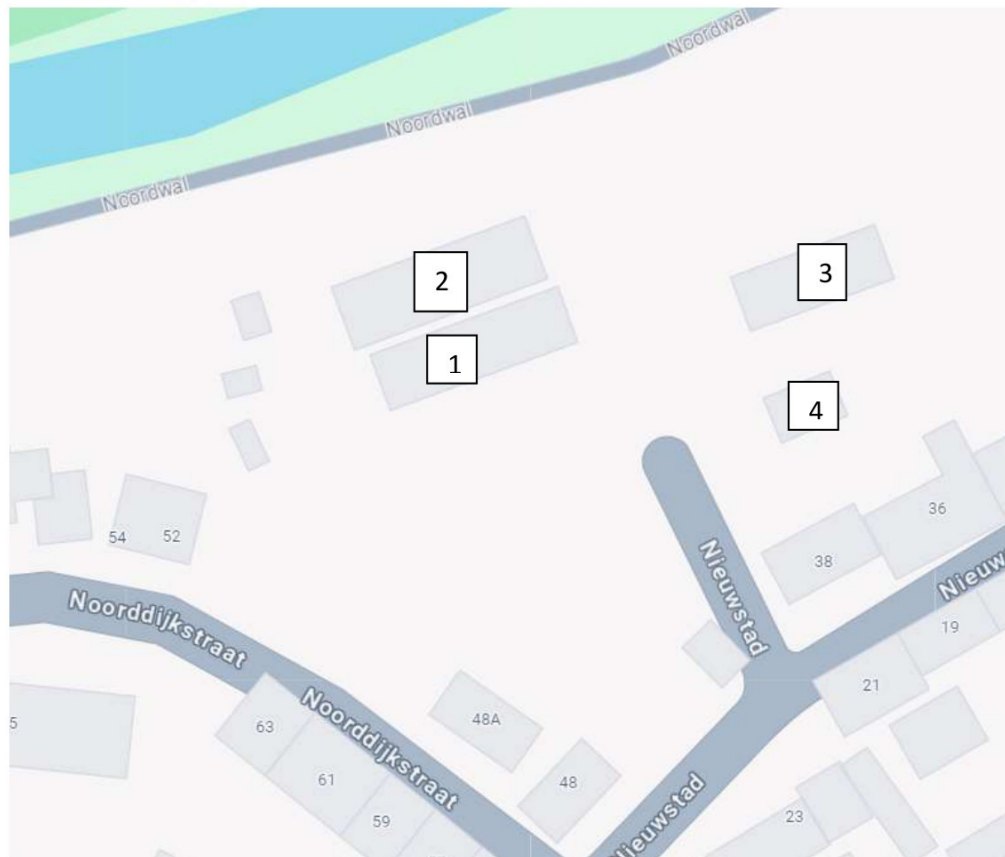
Waar nodig geven de foto's een toelichting bij de beschrijvingen.

De bouwtechnische keuring betreft een visuele keuring, dat wil zeggen dat er geen elementen zijn verwijderd of gesloopt. Er is een risico dat –nu verborgen- onderdelen gebreken vertonen. De bouwtechnische keuring is geen onderzoek naar de mogelijkheden om de schuren aan te passen en/of te verbeteren, maar kan daar wel een hulpmiddel bij zijn.

Er wordt een indicatie gegeven voor de kosten die gemoeid gaan met het herstel van de geconstateerde gebreken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'direct te herstellen gebreken' en 'op termijn te herstellen gebreken'. Direct herstel is nodig wanneer onderdelen niet meer functioneren, onveilige situaties opleveren of vervolgschade kan optreden. In geval van woningverbetering, is er geen sprake van een gebrek. Wanneer de kosten niet vooraf in te schatten zijn, is een PM opgenomen (Pro Memori)

N.B. De genoemde bedrage geven een zeer globale indicatie van de kosten. De werkelijke kosten zijn sterk afhankelijk van de te kiezen bouwmethode, wijze van uitvoering en afwerking. Daarbij komen nog de kosten voor de aanpassingen en afwerking van de schuren.

Vlissingen, 10 oktober 2024



Locatie van de 4 schuren aan de [REDACTED] Brouwershaven

Schuur 1



Schuur 1

Interieur

- Dakconstructie 6
 - Het dak bestaat uit een houten dakbeschot en oud Hollandse dakpannen;
 - De dakconstructie is behoorlijk aangetast en doorgezakt. De nokbalk hangt op meerdere plaatsen flink door;
 - Het dak vertoont meerdere gaten in het dakbeschot, pannen ontbreken en zijn provisorisch gerepareerd met plastic folie;
 - Op meerdere locaties zijn lekkages aangetroffen
 - In de houtconstructie is houtworm aanwezig en delen van deze constructie zijn behoorlijk aangetast of ontbreken in het geheel;

- Op meerdere plaatsen op het dakbeschot zit schimmel en is het hout aangetast;
 - Er zijn in het verleden constructiebalken verwijderd. Er zijn nieuwe balken/planken voor terug geplaatst, echter lijken deze lichter te zijn dan de originele balken;
 - Gezien de aantasting aan de gehele balkconstructie is de vraag of de constructieve veiligheid kan worden gewaarborgd.
-
- Wanden 6
 - De wanden bestaan uit zwarte potdeksel delen;
 - De constructie van de wanden is zwaar aangetast door houtrot in een vergevorderd stadium;
 - Vloer/fundatie 5
 - Er is een steenachtige vloer voorzien in de schuur;
 - De vloer is op meerdere plaatsen gescheurd en verzakt. De oorzaak van de verzakking zit in de fundatie;
 - Op meerdere plaatsen is de fundatie verzakt of geheel verdwenen

Exterieur

- Dakbedekking hellende daken – oranje gebakken pannen 6
 - Het dak is verzakt. Diverse pannen ontbreken of zijn beschadigd;
- Goten 5
 - De goten zijn uitgevoerd pvc;
 - Diverse delen van de goot zijn kapot, beugels zijn gebroken;
 - De hemelwaterafvoeren zitten scheef, beugels gebroken en gaten in het PVC.
- Gevels 6
 - De gevels bestaan uit gepotdekselde delen.
 - De delen zijn verbrand en vervormd. Door verzakking van de schuur zijn de gevels vervormd;
- Kozijnen, ramen en deuren 6
 - De kozijnen, ramen en deuren zijn verzakt en vergaan;
 - Het hang- en sluitwerk is kapot en aan vervanging toe

Maatregelen en inschatting van kosten

N.B. De genoemde bedragen zijn indicatief en afhankelijk van de gekozen kwaliteit van materialen en het niveau van afwerking. Ook combinaties met andere werkzaamheden zijn van invloed op de kosten.

Uitgangspunt voor de bedragen is uitvoering door een professioneel aannemer, gerekend zijn de materialen en de arbeidskosten. In de huidige markt kunnen prijzen sterk uiteenlopen. Bedragen inclusief BTW.

Conclusie

Gezien de huidige staat van de schuur is het vervangen van onderdelen, opknappen of renoveren van de schuur geen haalbare optie. De constructieve veiligheid is in het geding en de schuur is aan het einde van zijn levensduur. Het advies is dan ook om de schuur in zijn geheel te slopen.

Foto's



Het dak vertoont gaten en zakt door



Het dak is "gerepareerd" met plastic



Schade aan het dak



Schade en schimmel aan het dak



Houtworm aangetroffen in de kapconstructie



Aangetast hout van het dak ligt op de vloer



Dak in zeer slechte staat



Balken uit de hoofddraagconstructie zijn verwijderd



Balken worden provisorisch ondersteunt



Aantasting door houtworm



Houtworm aantasting bij constructie



Dak verzakt en goten beschadigd



Deuren in zeer slechte staat



Idem



Fundatie weg of verzakt



Dak verzakt en beschadigd



Geveldelen verbrand en verzakt



Fundatie slecht