



VASTGOEDKEUR

VOOR KWALITEIT VAN VASTGOED

MEERJARENONDERHOUDSPLAN VVE

Adres	Balboastraat/Cabralstraat/Hudsonstraat
Postcode	1057 CH
Plaats	Amsterdam
Datum inspectie	06-08-2020
Rapport	2001019



VASTGOEDKEUR B.V. | POSTBUS 3004 | 3003 AA ROTTERDAM



085 - 33 010 30 | INFO@VASTGOEDKEUR.NL | WWW.VASTGOEDKEUR.NL



KvK 66326494 | BTW NL856495803.B01



INHOUD

MEERJARENONDERHOUDSPLAN VVE	1
INHOUD	2
ALGEMENE GEGEVENS	3
OPDRACHTGEVER	3
INSPECTIEGEGEVENS	3
GEGEVENS VAN HET COMPLEX	3
VERANTWOORDING	3
ALGEMENE VOORWAARDEN	3
BOUWKUNDIGE INSPECTIE	4
DOEL	4
HET BOUWKUNDIG RAPPORT	4
WERKWIJZE	4
RAMING VAN KOSTEN	4
TECHNISCHE STAAT TOELICHTING	5
INSPECTIE RESULTATEN	6
OPDRACHT	6
ACHTERGRONDINFORMATIE	6
FUNDERING	6
ONDERBOUW	6
GEVELCONSTRUCTIE	7
GEVELUITRUSTING	8
GEVELAFWERKING	10
DAKCONSTRUCTIE	12
DAKUITRUSTING	13
DAKAFWERKING	14
INTERIEURCONSTRUCTIE	15
INTERIEURUITRUSTING	16
INTERIEURAFWERKING	16
WATERINSTALLATIE	17
GASINSTALLATIE	17
ACTUALISATIE MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN	18

1 ALGEMENE GEGEVENS

1.1 OPDRACHTGEVER

Organisatie	VvE van het gebouw De Ontdekking te Amsterdam
Contactpersoon	Mevrouw I. de Moel
Adres	Timorplein 4G
Postcode	1094 CB
Plaats	Amsterdam
Telefoon	06-52310845
E-Mail	post@ingriddemoel.nl

1.2 INSPECTIEGEGEVENS

Soort inspectie	MJOP VVE
Aanwezig bij de inspectie	Ingrid de Moel (VvE), Tom Abbestee (VvE) en Hilbrand Does (EnergieGarant)
Weersgesteldheid	Goede weersomstandigheden

1.3 GEGEVENS VAN HET COMPLEX

Vastgoedtype	Appartementencomplex
Bouwjaar	1924
Functie	Woning(en) met winkel(s)
Aantal bouwlagen	4
Aantal appartementen	104
Aantal bedrijfsruimten	2
Status	Bewoond

1.4 VERANTWOORDING

Inspecteur	Donny Dallinga
Datum	08-09-2020
Handtekening	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:



ALGEMENE VOORWAARDEN

Op onze overeenkomsten en diensten zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Deze kunt u vinden op onze website: www.vastgoedkeur.nl. Op verzoek sturen wij u deze kosteloos toe

2 BOUWKUNDIGE INSPECTIE

2.1 DOEL

Een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt opgesteld om inzicht te verkrijgen in benodigde onderhoudsbudgetten en de termijnen waarop onderhoud planmatig uitgevoerd dient te worden. Zo kan de VvE of eigenaar van een vastgoedobject gepast budget reserveren. Dit budget is bedoeld voor instandhouding van het vastgoed en blijvend functioneren op een redelijk niveau. Het inspectierapport is een momentopname en dient als basis voor het opstellen van de begroting MJOP.

Het onderzoek bestaat uit een visuele inspectie. Deze inspectie richt zich alleen op de bouwkundige beoordeling van het object ten aanzien van de gemeenschappelijke bouwdelen en het onderhoud aan deze elementen binnen de termijn van de MJOP.

De beoordeling vindt plaats vanaf toegankelijke locaties. Niet waarneembare elementen worden buiten beschouwing gelaten. Tenzij anders overeengekomen wordt geen destructief onderzoek of demontage van onderdelen uitgevoerd.

Bij de intake wordt met de opdrachtgever afgestemd welke elementen van toepassing zijn. Alle elementen welke beoordeeld zijn worden in de begroting vermeld. Ten aanzien van de beoordeling wordt een conditie-score ingevuld met vermelding van gebreken en welke maatregelen en kosten van toepassing zijn.

2.2 HET BOUWKUNDIG RAPPORT

Indien de rapportage mede gebaseerd is op vooraf verkregen informatie, dan wordt dit vermeld in de rapportage evenals de eventueel van toepassing zijnde normen of regelgeving.

De rapportage is opgebouwd uit inspectieresultaten met bouwelementen die beoordeeld zijn volgens conditie, waarneembaarheid, constatering en eventueel advies of berekening van herstelkosten. Hierbij is de constatering een onafhankelijke waarneming van de bouwkundig inspecteur. Bij de beoordeling wordt beschreven vanuit de kennis en ervaring van de inspecteur hoe de constatering gezien dient te worden. En eventueel op basis waarvan e.e.a. beoordeeld is.

In de rapportage worden foto's gebruikt ter verduidelijking van beschrijvingen of als ondersteuning voor een constatering.

Afhankelijk van de vraagstelling kan een advies worden gegeven over mogelijke oplossingen. De advisering heeft, tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, alleen als doel om mogelijke oplossingen aan te reiken ter indicatie of richting. Het advies is geen bestek- of werkomschrijving van te nemen acties of maatregelen.

Het inspectierapport wordt geleverd in PDF. De begroting wordt geleverd in PDF en Excel. De Excel-versie is zelf te bewerken afhankelijk van eigen voorkeuren.

2.3 WERKWIJZE

Tijdens de inspectie worden technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Installaties worden niet op hun goede werking beoordeeld en niet vastgesteld of ze voldoen aan huidig geldende eisen/voorschriften.

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale ARBO-omstandigheden. Als tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk of niet zonder gevaar voor de inspecteur bereikbaar zijn of door andere omstandigheden niet kunnen worden geïnspecteerd dan zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd. Dit zal in het rapport vermeld worden.

Er wordt een visuele inspectie verricht. Voor onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn, zal een oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit, op grond van de staat van wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen. De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden tijdens de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. Dan wordt hierover bij de inspectieresultaten een opmerking gemaakt.

2.4 RAMING VAN KOSTEN

De herstel- of onderhoudskosten zijn geschatte kosten, gebaseerd op algemene eenheidsprijzen van materialen en kosten voor arbeid en materiaal inzet door professionele bedrijven. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het object terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen als indicatie en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een inschatting van het noodzakelijk herstel vast te stellen.

In de legenda staat vermeld of bedragen inclusief of exclusief btw zijn opgenomen.

2.5 TECHNISCHE STAAT TOELICHTING

VastgoedKeur beoordeelt op basis van de NEN 2767 Conditie­meting van bouw- en installatiedelen. Conditie­meting is een erkend instrument voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van woningen en bouwdelen op basis van ernst en omvang van gebreken. Het is mogelijk dat aan één materiaal, één detaillering of één element meerdere gebreken zijn te constateren.

De resultaten uit gebrek, omvang en intensiteit van het gebrek worden vastgelegd door middel van een waardering. De drie gebrek­kenmerken samen bepalen de technische conditie van het element of het bouwdeel. De conditiescore is als volgt onderverdeeld:

Conditie	Omschrijving
Uitstekend	Geen of zeer beperkte veroudering.
Goed	Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	Maximaal gebrekenbeeld. De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

3 INSPECTIE RESULTATEN

OPDRACHT

Het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor het bouwkundig onderhoud. Hierbij worden de voor verantwoordelijkheid van de VvE zijnde onderdelen beoordeeld en op basis van technische noodzaak in een onderhoudsplan met een kostenindicatie opgenomen.

ACHTERGRONDINFORMATIE

Vooraf heeft een intake plaatsgevonden met de heer T. van Abbestee en mevrouw I. de Moel waarbij informatie mondeling is verstrekt en afstemming heeft plaatsgevonden over de wensen van de VvE ten aanzien van de meerjarenplanning. Doorgesproken zijn de spelende problemen en werkzaamheden in uitvoering.

Van het gebouw waren geen technische tekeningen met details of andere bouwtechnische detailinformatie beschikbaar. De rapportage is in hoofdzaak gebaseerd op de eigen waarnemingen. Bij de opname zijn de navolgende woningen bezocht: Balboastraat 47 III en 47-H, Hudsonstraat 142 III, Cabralstraat 25 III en 58 III. De overige bouwdelen zijn beoordeeld vanaf het maaiveld, het dak en vanuit de bezochte woningen en de algemene ruimten. De in de rapportage vermelde hoeveelheden zijn ter indicatie bedoeld.

Het periodiek updaten van een meerjarenplanning zorgt voor een actuele planning en kan voorkomen dat de eigen bijdrage onverwacht moet worden aangepast omdat verouderingen of gebreken anders verlopen dan was voorzien. Gangbaar is hierbij een termijn van 5 jaar. Hiervoor is een post in de begroting opgenomen.

FUNDERING

Fundering op palen



Conditie: Goed Waarneembaar: Niet Constatering: Geen gebreken geconstateerd in relatie tot fundering

Algemeen: Funderingen zijn niet direct waarneembaar. De beoordeling van dit onderdeel vindt indirect plaats. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Indien er geen bouwtekeningen of concrete gegevens ten tijde van de keuring voorhanden zijn doet de inspecteur een aanneme op basis van bouwwijze en leeftijd van de woning. Concrete gegevens over de funderingsconstructie kan men opvragen bij de gemeente.

ONDERBOUW

Kruipruimte



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Deels Constatering: Puin / bouwafval aanwezig

Toelichting: De kruipruimtes zijn plaatselijk bekeken en er is in diverse kruipruimtes bouwafval / puin waargenomen. Dit kan zorgen voor vochtaccumulatie en resulteren in schimmelvorming welke kan overslaan in de vloerconstructie. Geadviseerd wordt het bouwafval te verwijderen.

Advies: Reinigen kruipruimte



Algemeen: De kruipruimte wordt beoordeeld bij de aanwezige kruipluiken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen. Leidingen dienen nooit in water te liggen. Inspecties in kruipruimtes zijn van belang om de staat van vloeren en leidingen (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen.

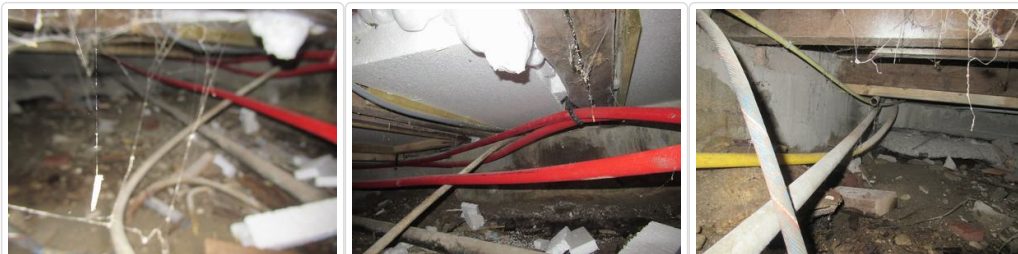
Kruipruimte



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Deels Constatering: Losse leidingen

Toelichting: In de kruipruimte zijn losse leidingen en losse bedrading waargenomen. Leidingen en bedrading dienen ondersteund en/of gebeugeld te worden om spanningen op verbindingen te voorkomen. Geadviseerd wordt een installateur e.e.a. te laten beoordelen. Er is een standaard post opgenomen voor het nalopen van alle installaties in de kruipruimte en waar nodig beugelen of aanpassen.

Advies: Nazien bevestiging leidingwerk



GEVELCONSTRUCTIE

Betonelementen



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Deels Constatering: Scheurvorming

Toelichting: Er is scheurvorming geconstateerd in de betonelementen t.p.v. de entree Hudsonstraat 142. Geadviseerd wordt het beton te herstellen. Van afstand is tot zover verder geen schade zichtbaar, echter dient men rekening te houden met een reservepost van ca. €1.500,-.

Advies: Herstellen beton



Algemeen: Bij betonelementen is het belangrijk dat er voldoende dekking op de in de beton aanwezige wapening zit. Schade ontstaat veelal door het indringen van vocht en zuurstof in combinatie met een te geringe betondekking op het in de beton aanwezige wapeningsstaal. Om te voorkomen dat er vocht en zuurstof kan indringen kan de beton worden beschermd middels een betonverflaag.

Metselwerk



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Deels Constatering: Scheurvorming, vochtdoorslag

Toelichting: Het metselwerk vertoont op diverse plaatsen scheurvorming a.g.v. enige spanning in de gevelconstructie. Geadviseerd wordt het voeg- en metselwerk te herstellen. Daarnaast zijn er problemen van vochtdoorslag gemeld, echter zijn deze in de praktijk niet waargenomen (een beperkt aantal appartementen is bezocht). Het vochtprobleem lijkt echter door de verkeerde detaillering rond de kozijnen te komen, waardoor het regenwater op het kozijn terecht komt en naar binnen slaat i.c.m. poreus metselwerk. Hierdoor ontstaat tevens houtrotaantasting in de kozijnen. Voor de herstelwerkzaamheden, zie: "Hout - kozijnen, ramen en deuren".

Advies: Dichtzetten scheuren / opnieuw inkappen



Algemeen: Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilataatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

Metselwerk



Conditie: Redelijk **Waarneembaar:** Deels **Constatering:** Vochtdoorslag

Toelichting: Het metselwerk is in het verleden gestraald en gehydrofobeerd. Dit betreft een periodieke actie omdat de stenen poreus worden door het stralen en extra vocht opnemen. Gezien de vele vochtproblemen, wordt tevens geadviseerd de voorgevel opnieuw te hydrofoberen.

Advies: Hydrofoberen

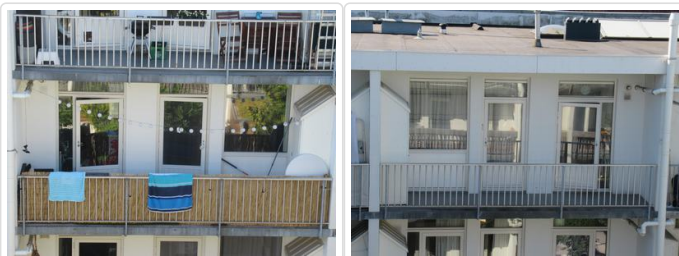


GEVELUITRUSTING

Balkon - hekwerk / borstwering



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd, normale veroudering



Algemeen: Een balkonhek dient i.v.m. de veiligheid aan een minimale hoogte van 90 cm te voldoen. Bij een balkonhek is het belangrijk dat deze stevig is. Er zijn metselwerk balkonmuren, aluminium balkonhekken en houten balustrades. De bevestiging aan de vloer en de gevel verdienen extra aandacht. Veelal worden voor de bevestiging geen rvs schroeven / bouten gebruikt, waardoor er schade kan ontstaan aan vloerconstructie of gevelconstructie.

Balkon constructie / afwerking



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd, normale veroudering/erosie/slijtage



Algemeen: Balkon constructies worden beoordeeld op visuele gebreken zoals scheuren en aantastingen die wijzen op verzwakkingen van de constructies. Bij beton constructie wordt gelet op scheurvorming en roestsporen. Bij staalconstructies wordt e.e.a. beoordeeld op aanwezige corrosie. Houten balkconstructies worden beoordeeld op aanwezigheid van houtrot. Aangezien constructies van balkons veelal schuil gaan achter afwerkingen, kan de constructieve veiligheid van bijvoorbeeld betonvloeren alleen met een specialistisch onderzoek aangetoond worden (bijvoorbeeld onderzoeken van uitkragende betonvloeren conform CUR 248). De visuele inspectie geeft alleen een eerste indicatie op mogelijke problemen. Bij eventueel constructief herstel wordt geadviseerd om altijd dit in overleg met een constructeur te doen. Kosten hiervoor zijn gemiddeld ca. € 500,- tot € 1000,-. Deze kosten zijn niet in de herstellpost opgenomen. De afwerkingen worden beoordeeld op veroudering en waterdichtheid.

Hang- en sluitwerk



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Geheel **Constatering:** Normale veroudering/slijtage, geen functionele gebreken geconstateerd

Toelichting: Er is een post opgenomen voor het periodiek nalopen en herstellen van hang- en sluitwerk. Deze is op termijn gepland vanwege het feit de kozijnen aan de voorgevel vervangen dienen te worden en tevens nieuw hang- en sluitwerk zal worden aangebracht.

Advies: Periodiek nalopen en herstellen hang- en sluitwerk

Algemeen: Er wordt binnen de keuring niet beoordeeld of het aanwezige hang- en sluitwerk aan de huidige normen m.b.t. inbraakwerendheid voldoen.

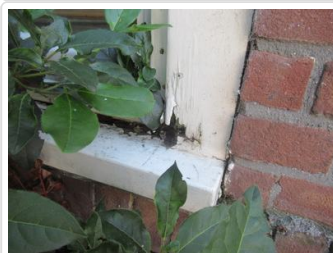
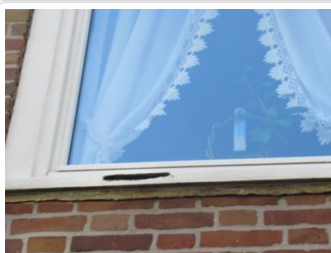
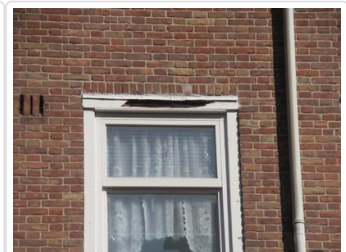
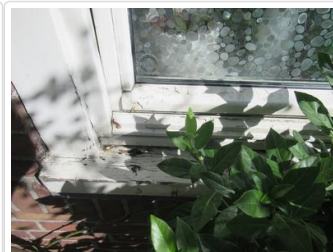
Hout kozijnen, ramen en deuren



Conditie: Slecht Waarneembaar: Deels **Constatering:** Houtrotaantasting

Toelichting: De kozijnen zijn door verkeerde detaillering en achterstallig onderhoud sterk aangetast door houtrot. Het plaatselijk herstellen is op veel plaatsen niet meer mogelijk. Hierdoor wordt geadviseerd alle kozijnen en ramen in de voorgevel (excl. entree van woningen en trappenhuizen) en de kozijnen, ramen en deuren aan de achtergevel van de Hudsonstraat te vervangen.

Advies: Vervangen inclusief afwerking.



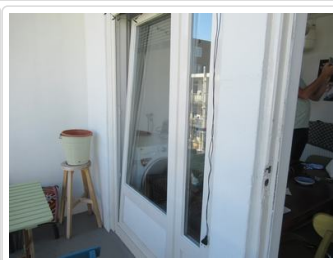
Algemeen: Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar. Met name bij geschilderde onderdelen wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan. Vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Hout kozijnen, ramen en deuren



Conditie: Goed Waarneembaar: Deels Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Toelichting: De kozijnen, ramen en deuren aan de achtergevel verkeren in goede conditie.



Kunststof kozijnen, ramen en deuren



Conditie: Goed Waarneembaar: Deels Constatering: Geen gebreken geconstateerd



Algemeen: Kunststofkozijnen worden in een houten stelkozijn geplaatst. De aansluiting tussen kunststofkozijn en de gevelconstructie dient door middel van een rubber strip of dergelijke spatwaterdicht aangesloten te zijn, zodat vocht niet (langdurig) bij het houten stelkozijn kan komen. Als de aansluiting tussen een kunststof kozijn en de gevelconstructie niet is afgewerkt middels een rubber strip, dient het houten stelkozijn op een andere wijze beschermd te worden (bijvoorbeeld door schilderwerk).

GEVELAFWERKING

Beplating



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Deels Constatering: Vervuiling

Toelichting: De gevelbekleding is sterk vervuild. Geadviseerd wordt de gevelbekleding periodiek te reinigen.

Advies: Reinigen



Algemeen: Onder betimmeringen worden onder andere verstaan houten delen, plaatmaterialen of composiet materialen. Deze materialen zijn op hoogtes aanwezig waar de inspecteur niet direct van dichtbij e.e.a. kan inspecteren. De inspecteur inspecteert deze afwerkingen op mogelijke schades zoals aantastingen, delaminatie, bevestigingen, detaillering (ventilatie) voor zover dit vanaf direct beloopbare vlakken visueel mogelijk is. Veelal kan van dichtbij (bijvoorbeeld tijdens het uitvoeren van onderhoud met een hoogwerker of andere klimvoorziening) meer in detail pas goed worden vastgesteld welke gebreken er precies zijn. De beoordeling van de inspecteur tijdens een standaard keuring vindt veelal plaats vanaf afstand en is bedoeld als indicatie. We adviseren altijd rekening te houden met mogelijk niet op afstand waarneembare gebreken. En dat bij dit bouwdeel alleen bij een gedetailleerde opname een compleet inzicht in alle gebreken kan worden verkregen.

Pleisterwerk



Conditie: Matig Waarneembaar: Geheel Constatering: Veroudering / erosie / verwerking

Toelichting: Het pleisterwerk van de achtergevel Hudsonstraat is sterk verouderd en vertoont scheurvorming. Er is tevens onthechting en scheurvorming geconstateerd bij de entree Balboastraat 38. Geadviseerd wordt het pleisterwerk te vervangen.

Advies: Vervangen pleisterwerk.



Algemeen: Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, verzanding, craquelé en scheurvorming.

Schilderwerk - dekkend systeem



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Toelichting: Betreft de beschermde delen (achtergevel).

Advies: Aanbrengen vervolgsysteem



Algemeen: Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk kan men drie fasen onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt van liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten). Moderne laksystemen kunnen echter ook zonder tussentijdse onderhoudsbeurt een cyclus van 7-9 jaar aan. Dit hangt af van de kwaliteit ondergrond (houtsoort, detaillering en staat van onderhoud). In de keuring wordt conservatief gerekend met een cyclus van 6 jaar zonder tussentijds onderhoud.

Schilderwerk - dekkend systeem



Conditie: Matig Waarneembaar: Geheel Constatering: Kale delen / afbladdering

Toelichting: Het schilderwerk aan de voorgevel vertoont op diverse plaatsen afbladdering en kale delen. Geadviseerd wordt een vervangen systeem aan te brengen. De kozijnen zullen vervangen worden, waarna er elke 6 jaar een vervolgsysteem aangebracht dient te worden.

Advies: Aanbrengen vervolgsysteem.



Schilderwerk - steenachtige ondergrond



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Advies: Aanbrengen vervolgsysteem



Algemeen: Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Een muurverfsysteem dient om de 10-15 jaar herhaald te worden. Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Om deze reden worden in de rapportage geen concrete kosten voor schilderwerk opgevoerd. Als u het schilderwerk laat uitvoeren door een schildersbedrijf moet u rekening houden met een gemiddelde prijs voor een vervolgsysteem van ca. € 45,- per m2 vlakvol gemeten. De kosten voor een vervangend muurverfsysteem bedragen ca. € 65,- per m2 vlakvol gemeten.

Voegwerk



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Verzanding / erosie / verwerking

Advies: Vervangen voegwerk op termijn



Algemeen: Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden. Hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Als het voegwerk zacht is, dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.

Voegwerk



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Verzanding / erosie / verwerking

Toelichting: Betreft een post voor het periodiek nalopen en plaatselijk herstellen van het voegwerk.

Advies: Nalopen waar nodig plaatselijk herstel voegwerk uitvoeren.



DAKCONSTRUCTIE

Dakconstructie plat - houtachtig



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Deels **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd



Algemeen: De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Door aanwezige betimmeringen en huisraad is deze in het algemeen beperkt waarneembaar. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantastingen zoals houtrot of aantastingen door ongedierte zoals houtworm en boktor. Ook wordt de constructie beoordeeld op zichtbare lekkages, deze hoeven op zich geen constructief gebrek te vormen maar vormen wel een verhoogd risico op mogelijke aantastingen. Alleen de zichtbare aantastingen worden in de rapportage vermeld.

DAKUITRUSTING

Dakoverstekken



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Deels **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd



Hemelwaterafvoeren



Conditie: Redelijk **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Kunststof: Erosie / verwerking

Advies: Vervangen hemelwaterafvoer op termijn.

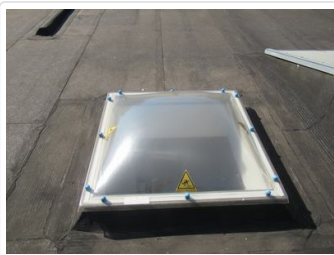


Algemeen: De hemelwaterafvoer wordt beoordeeld op afschrijving, verkleuring en functioneren (breuk, lekkages). **Opmerking:** Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering. Indien de goten vervangen moeten worden is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC hemelwaterafvoeren te laten vervangen.

Lichtkoepels



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd, normale veroudering

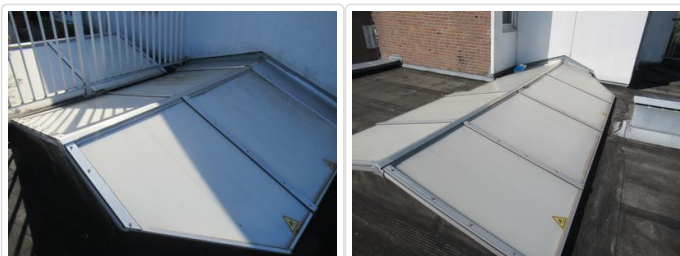


Algemeen: Lichtkoepels worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas/kunststof en eventuele lekkages. Er zijn enkel- en dubbelwandige lichtkoepels. Geadviseerd wordt bij vervanging een dubbelwandige te plaatsen.

Lichtstraten



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geen gebreken geconstateerd, normale veroudering

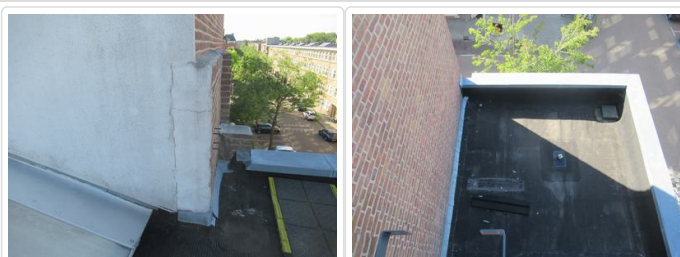


Algemeen: Lichtstraten worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages. Er zijn enkel- en dubbelwandige lichtkoepels. Geadviseerd wordt bij vervanging een dubbelwandige te plaatsen.

Lood slabben / kunststof slabben



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Geheel Constatering: Erosie / verwerking



Algemeen: Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1,2 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.

Prefab rookkanaal buitendaks (excl. lood/zink)



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geen gebreken geconstateerd



Algemeen: Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren. Dakdoorvoer rookkanaal buitendaks (exclusief lood en zinkwerk).

DAKAFWERKING

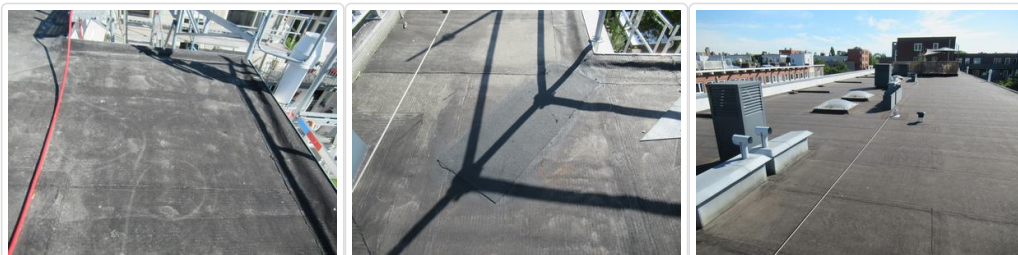
Dakbedekking plat - APP bitumen (exclusief lood)



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Toelichting: De dakafwerking is volgens opgave niet ouder dan 10 jaar en verkeerd ook in goede conditie.

Advies: Vervangen op basis van theoretische levensduur



Algemeen: Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). APP heeft, mits goed aangebracht, een levensduur van ca. 24 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschoot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

INTERIEURCONSTRUCTIE

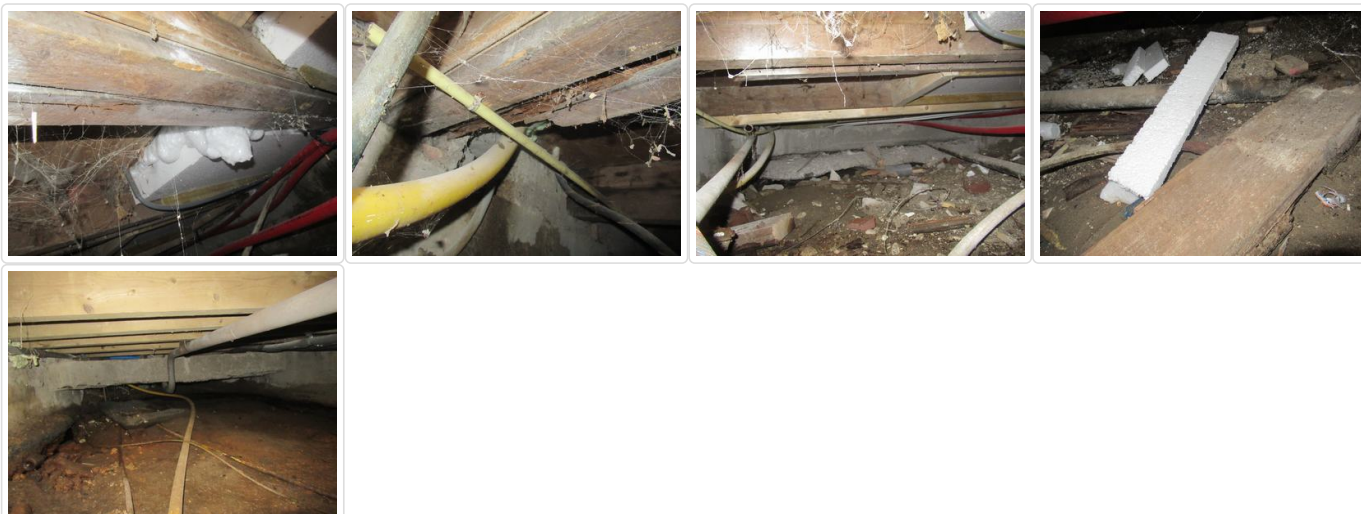
Begane grond vloeren hout

★★★★☆

Conditie: Goed Waarneembaar: Deels Constatering: Houtrotaantasting / bruinrot

Toelichting: De begane grondvloer is steekproefsgewijs via de kruipruimte bekeken. In de kruipruimte van Cabralstraat 58 is bruinrot geconstateerd. De aantasting is al zover dat vermoedelijk alle balken vervangen dienen te worden. De kruipruimte was enkel zichtbaar vanaf het luik en hierdoor niet volledig inspecteerbaar. In twee andere kruipruimtes was zichtbaar dat de begane grondvloer reeds vervangen was. Men dient rekening te houden met aantasting op meerdere plekken van het complex. Genoemde post is stelpost voor herstellen van de aantasting die nu zichtbaar is geweest. Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar omvang van schade en het herstel.

Advies: Vervangen aangetaste vloerbalken



Algemeen: De begane grondvloer wordt alleen beoordeeld op constructieve gebreken. Bij vloerafwerkingen en/of niet toegankelijke ruimten onder de vloer worden niet zichtbare delen buiten beschouwing gelaten. De conditiescore betreft een inschatting. Begane grond vloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn (aantasting van hout door houtrot, houtzwam en houtboorders. Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Verdiepingen houtachtige vloeren

★★★★☆

Conditie: Goed Waarneembaar: Deels Constatering: Geen gebreken geconstateerd

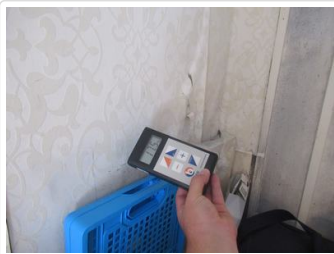
Algemeen: Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondaafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Wanden - dragend

★★★★☆

Conditie: Redelijk Waarneembaar: Deels Constatering: Vochtplekken (doorslaand / ventilatieprobleem)

Toelichting: Door de detaillering rond de kozijnen op te pakken, verbeterd dit probleem al een heel stuk. Verder zijn de gemaakte foto's van de woning in de torenkamer en zijn hier meer een probleem van te weinig ventileren.



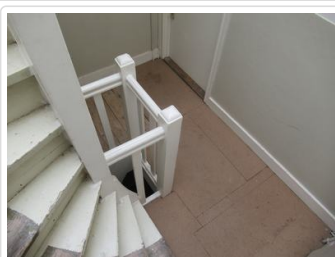
Algemeen: Dragende wanden worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.

INTERIEURUITRUSTING

Trappen



Conditie: Redelijk **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Normale slijtage, geen functionele gebreken geconstateerd



Algemeen: Trappen worden beoordeeld op functionaliteit en constructieve gebreken. E.e.a. wordt niet getoetst aan normen zoals het huidige bouwbesluit. Vrijstaande/losstaande ladders en trappen worden niet opgenomen.

Verlichting



Conditie: Redelijk **Waarneembaar:** Deels **Constatering:** Veroudering

Toelichting: De verlichtingsarmaturen zijn verouderd. Geadviseerd wordt deze op termijn te vervangen door LED armaturen.

Advies: Vervangen op termijn



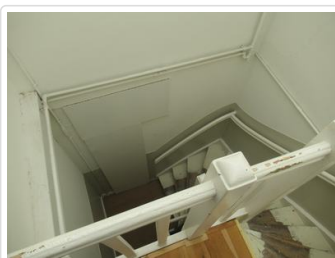
INTERIEURAFWERKING

Binnenschilderwerk houtachtig



Conditie: Redelijk **Waarneembaar:** **Constatering:** Beschadigingen

Advies: Aanbrengen vervolgsysteem



Algemeen: Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.

Binnenschilderwerk steenachtig



Conditie: Goed Waarneembaar: Deels Constatering: Beschadigingen

Advies: Aanbrengen vervolgsysteem



Vloerafwerking



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Deels Constatering: Slijtageverschijnselen

Advies: Vervangen op termijn incl. trapbekleding



Wanden pleisterwerk



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geen gebreken geconstateerd

WATERINSTALLATIE

Waterleidingen toevoer



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Deels Constatering: Gebreken aan bevestiging

Toelichting: Vanwege het los hangen van leidingwerk, kan e.e.a. beschadigd geraakt zijn. Geadviseerd wordt het leidingwerk te inspecteren op eventuele gebreken.

Advies: Inspecteren leidingwerk



Algemeen: Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

GASINSTALLATIE

Gasleidingen



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Geheel Constatering: Gebreken aan bevestiging

Toelichting: Vanwege het los hangen van leidingwerk, kan e.e.a. beschadigd geraakt zijn. Geadviseerd wordt het leidingwerk te inspecteren op eventuele gebreken.

Advies: Inspecteren leidingwerk



Algemeen: Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.

ACTUALISATIE MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN

Algemeen: Het periodiek updaten van een meerjarenonderhoudsplan zorgt voor een actuele begroting en wordt voorkomen dat de eigen bijdrage onverwacht moet worden aangepast omdat verouderingen of gebreken anders verlopen. Gangbaar is een termijn van 5 jaar.