

Meerjarenonderhoudsplan

VvE 503 • VvE 503

De Rijpgracht 14 t/m 24; Jan den Haenstraat 1 t/m 33; Joris Andringastraat 2
t/m 34; Tjerk Hiddes de Vriesstraat 1 t/m 11

Amsterdam



Wat is een MJOP?

MJOP is een afkorting voor Meer Jaren Onderhouds Planning. De MJOP is een document waarin de te verwachten onderhoudswerkzaamheden in tijd, geld en omvang zichtbaar worden gemaakt. In de MJOP worden alle onderhoudsgevoelige elementen van het gebouw vastgelegd. Aan de hand van een conditiemeting op deze onderhoudsgevoelige elementen wordt het noodzakelijke onderhoud bepaald wat nodig is om het gebouw op een bepaald gewenst onderhoudsniveau te houden of te krijgen. Een MJOP is een dynamisch document dat periodiek (elke 3 jaar) dient te worden geactualiseerd.

Hoe wordt de onderhoudsbehoefte bepaald?

De onderhoudsbehoefte van de onderhoudsgevoelige elementen wordt vastgesteld middels een conditiemeting volgens de NEN 2767. Tijdens de conditiemeting worden de elementen objectief en eenduidig gecontroleerd op gebreken volgens de richtlijnen van deze NEN-norm.

De ernst, omvang en intensiteit van de geconstateerde gebreken worden volgens een vaste methode beoordeeld. Elk element krijgt daarmee een conditiescore variërend van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Als een onderdeel niet visueel te beoordelen is of als er nog geen sprake is van gebreken, wordt de onderhoudsbehoefte ingeschat aan de hand van de theoretische levensduur van het element.

Maatregelen

De maatregelen die nodig zijn om de elementen, waarop gebreken zijn geconstateerd, naar het gewenste onderhoudsniveau te brengen zijn voorzien van eenheidsprijzen. Deze prijzen zijn gebaseerd op gemiddelden.

Naast de éénmalige maatregelen die vaak op korte termijn uitgevoerd moeten worden, staan er in de MJOP ook planmatige onderhoudswerkzaamheden. Deze planmatige onderhoudswerkzaamheden zijn voorzien van een cyclus. Dit wil zeggen dat deze werkzaamheden om een aantal jaar (afhankelijk van het element) uitgevoerd moeten worden om het onderhoudsniveau te waarborgen.

Planning

Voor de planning van de onderhoudswerkzaamheden wordt gezocht naar de meest efficiënte en doelmatige planning van de werkzaamheden. Hierbij wordt gestuurd op het combineren van onderhoudswerkzaamheden in één en hetzelfde jaar. Hierdoor blijven bijvoorbeeld de steigerkosten beperkt, maar ook de overlast voor bewoners.

Dynamisch

De MJOP is een dynamisch document. Dit wil zeggen dat het document elke 3 jaar vernieuwd moet worden aan de hand van een inspectie. Indien een element aan de hand van de theoretische levensduur vervangen moet worden, wil dat niet zeggen dat dit ook in werkelijkheid moet. Het betreft een inschatting die altijd bijgesteld zal worden na een conditiemeting. Het is echter van belang om de kosten in de MJOP op te nemen zodat duidelijk is hoeveel reserveringen er vanuit de VvE jaarlijks nodig zijn.

Algemene Objectgegevens

Code

Code VvE 503

Object

Naam VvE 503

Adres De Rijpgracht 14 t/m 24; Jan den Haenstraat 1 t/m 33; Joris Andringastraat 2 t/m 34; Tjerk Hiddes de Vriessreaat 1 t/m 11

Plaats Amsterdam

Inspecteur M. Kapper

Inspectiedatum 3-4-2020

Opdrachtgever

Naam Ymere VvE beheer

Technisch

Financieel

Prijspeil 21-4-2020

BTW De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW

BTW tarief 21,0%

Overige

Opmerkingen - In deze MJOP is voor het vervangen van het voegwerk gekozen voor een platvolle voeg. De originele voeg in de voorgevel was echter een knipvoeg.

Elementenoverzicht

VvE 503 • VvE 503

De Rijmgracht 14 t/m 24; Jan den Haenstraat 1 t/m 33; Joris Andringastraat 2 t/m 34; Tjerk Hiddes de Vriesstraat 1 t/m 11
Amsterdam

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

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk		4469,00 m2	3
2110	Gevelafdekking zink		6,00 m1	1
2120	Hijsbalk staal oog		42,00 st	1
23	Vloeren			
2322	Balkonconstructie beton		479,00 m2	1
24	Trappen en hellingen			
2410	Binnentrappen hout		49,00 st	1
27	Daken			
2710	Overstek hout m2		357,00 m2	2
2713	Luifel hout > 2 m2		163,00 m2	1
2716	Gootconstructie goot + beugels zink		661,00 m1	1
2716	Boeiboord-kunststof m1 volkern		8,00 m1	2
31	Buitenwandopeningen			
3120	Waterslag raamdorpelstenen		487,00 m1	4
3120	Ventilatiooster pvc		754,00 st	1
3120	Kozijn buiten hardhout		1395,00 m2	1
3120	Kozijn buiten kunststof		1238,00 m2	1
3120	Kozijn buiten aluminium		154,00 m2	1
3121	Draai/val/uitzet raam kunststof		73,00 st	1
3122	Draai/val/uitzet raam aluminium		96,00 st	1
3122	Draai/val/uitzet raam hardhout		377,00 st	1
3131	Buitendeur woningentree hout/ metaal <i>deur voor de helft met metaal bekleed</i>		1,00 st	1
3131	Buitendeur tuin balkon metaal		1,00 st	1
3131	Buitendeur tuin balkon kunststof		664,00 st	1
3131	Buitendeur woningentree hout		90,00 st	1
32	Binnenwandopeningen			
323001	Binnenkozijnen hout		205,00 m2	1
3231	Binnendeur woningentree hout		100,00 st	1

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
34	Balustrades en leuningen			
3410	Hekwerk metaal gecoat		819,00 m2	1
3411	Binnentraphek hout		24,00 m2	1
3431	Binnentrapleuning hout		411,00 m1	1
37	Dakopeningen			
3721	Dakkapel houtconstructie > 2m		8,00 st	1
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol <i>Voeg was origineel een knipvoeg</i>		4469,00 m2	2
4112	Gevelbekleding hardhout		414,00 m2	1
42	Binnenwandafwerkingen			
4211	Binnenwandafwerking stucwerk		1930,00 m2	3
43	Vloerafwerkingen			
4321	Binnenvloerafwerking linoleum		147,00 m2	1
4321	Buitenvloerafwerking Epoxy		479,00 m2	1
45	Plafondafwerkingen			
4510	Buitenplafond hout balkon		222,00 m2	1
4510	Buitenplafond houtwolcementplaat		19,00 m2	1
4521	Binnenplafondafwerking onderzijde trap stucwerk		154,00 m2	1
4521	Binnenplafondafwerking stucwerk		88,00 m2	3
46	Schilderwerk			
4621	Buitenschilderwerk overstek hout dekkend m2		357,00 m2	1
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend st		209,00 st	4
4621	Buitenschilderwerk hijsbalk metaal dekkend st oog		42,00 st	2
4621	Buitenschilderwerk luifel hout dekkend		163,00 m2	1
4621	Buitenschilderwerk deur metaal dekkend m2		2,00 m2	1
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend st		100,00 st	1
4622	Binnenschilderwerk leuning hout dekkend m1		411,00 m1	2
4622	Binnenschilderwerk stucwerk wanden		1930,00 m2	2
4622	Binnenschilderwerk stucwerk plafonds		242,00 m2	1
4624	Binnenschilderwerk trap hout dekkend		294,00 m2	2

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4628	Buitenschilderwerk betonconstructies		552,00 m2	1
4628	Buitenschilderwerk betonconstructies onderzijde balkons		479,00 m2	1
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend m2		1400,00 m2	3
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend m2		477,00 m2	1
4634	Buitenschilderwerk hek hout dekkend tweezijdig m2		24,00 m2	1
4634	Binnenschilderwerk hek hout dekkend dubbelzijdig		24,00 m2	2
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend		222,00 m2	1
4645	Buitenschilderwerk plafond houtwolcementplaat dekkend		19,00 m2	1
4645	Binnenschilderwerk plafond hout dekkend		19,00 m2	1
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking bitumen (derbigum)		897,00 m2	1
4711	Loodslabben plat dak		104,00 m1	1
4712	Dakpan beton		2642,00 m2	1
4712	Dakbedekking zink luifel		36,00 m2	1
4712	Loodslab/loket hellend dak		15,00 m1	1
52	Afvoeren			
5211	Hemelwaterafvoer staal		40,00 m1	1
5211	Hemelwaterafvoer pvc		530,00 m1	1
63	Verlichting			
6311	Elektra armaturen binnenlamp		113,00 st	2
64	Communicatie			
6411	Deurbelinstallatie intercom		92,00 st	1
81	Losse verkeersinventarisatie			
8111	Postkasten metaal		92,00 st	1
99	Algemeen			
9999	Vaste steiger		7673,00 m2	0

Bevindingen

VvE 503 • VvE 503

De Rijmgracht 14 t/m 24; Jan den Haenstraat 1 t/m 33; Joris Andringastraat 2 t/m 34; Tjerk Hiddes de Vriesstraat 1 t/m 11
Amsterdam

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 exclusief BTW

Printdatum: 21-4-2020

RUWBOUW

21 Buitenwanden

2110 Gevelconstructie metselwerk

Scheuren constructief



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen scheurvorming metselwerk		10,00 m2	€ 1.817
Plaatselijk herstel scheurvorming metselwerk			



2110 Gevelconstructie metselwerk

Graffiti, bekladding



Activiteit:	2023
Geen actie, planmatig opgenomen	



27 Daken

2710 Overstek hout m2

Beschadiging

Activiteit: 2023

Geen actie, planmatig opgenomen



2716 Boeiboord-kunststof m1 volkern

Vuil, aanslag, verkleuring

Activiteit: 2023

Geen actie, planmatig opgenomen



AFBOUW

31 Buitenwandopeningen

3120 Kozijn buiten aluminium




Vuil, aanslag, verkleuring

Activiteit: 2023

Geen actie, planmatig opgenomen



31 Buitenwandopeningen

3120 Waterslag raamdorpelstenen				
Breuk				
Activiteit:	2023	Hvh	Totaal	
Vervangen raamdorpel tegelwerk		4,00 m1	€ 315	
Plaatselijk vervangen				
3120 Waterslag raamdorpelstenen				
Beschadiging				
Activiteit:	2023			
Geen actie				
opgenomen onder post vervangen				
3120 Waterslag raamdorpelstenen				
Erosie, verwerking, verzanding				
Activiteit:	2029	Hvh	Totaal	
Vervangen voegwerk raamdorpel tegelwerk		243,50 m1	€ 3.653	
Het voegwerk van de raamdorpelstenen spoelt uit en ca. 50% moet vervangen worden				

AFWERKINGEN

41 Buitenwandafwerkingen

4111 Gevelafwerking voegwerk platvol

Afbrokkelen afboeren

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk platvol		50,00 m2	€ 2.185
Plaatselijk herstel voegwerk			



4112 Gevelbekleding hardhout

Vuil, aanslag, verkleuring

Activiteit:	2023
Geen actie	
Lichte vervuiling/mlekkerig. Geen aanleiding om te reinigen.	



42 Binnenwandafwerkingen

4211 Binnenwandafwerking stucwerk

Beschadiging

Activiteit:	2029
Geen actie, planmatig opgenomen	
Plaatselijk kleine beschadigingen van de stucwerk binnenwandafwerking.	



42 Binnenwandafwerkingen

4211 Binnenwandafwerking stucwerk

Scheuren niet constructief

Activiteit: 2029

Geen actie, planmatig opgenomen

Plaatselijk scheurvorming in de stucwerk binnenwandafwerking.



43 Vloerafwerkingen

4321 Binnenvloerafwerking linoleum

Vuil, aanslag, verkleuring

Activiteit: 2029 Hvh Totaal

Reinigen 147,00 m2 € 1.103

De vloerafwerking is vervuild en moet gereinigd worden.



45 Plafondafwerkingen

4521 Binnenplafondafwerking stucwerk

Scheuren

Activiteit: 2029

Geen actie, planmatig opgenomen

Plaatselijke scheurvorming in de stucwerk plafondafwerking.



45 Plafondafwerkingen

4521 Binnenplafondafwerking stucwerk

Beschadiging

Activiteit: 2029

Geen actie, planmatig opgenomen

Grote beschadiging aan de stucwerk plafondafwerking, ook de plaat is beschadigd en moet hersteld worden.



46 Schilderwerk

4621 Buitenschilderwerk deur hout dekkend st

Glansverlies

Activiteit: 2023

Geen actie, planmatig opgenomen

Het schilderwerk vertoont glansverlies. Het schilderwerk is over e helft van de levensduur.



4621 Buitenschilderwerk deur hout dekkend st





Beschadiging






Activiteit: 2023

Geen actie, planmatig opgenomen

Advies is om de entreedeuuren volledig kaal te schuren en daarna schilderen, c.q. nieuw schildersysteem aanbrengen.



46 Schilderwerk	
<p>4621 Buitenschilderwerk hijsbalk metaal dekkend st oog</p> <p>Corrosie (>1% van oppervlak)</p>	
<p>Activiteit: 2023</p> <p>Geen actie, planmatig opgenomen</p>	
<p>4622 Binnenschilderwerk deur hout dekkend st</p> <p>Vervuiling</p>	
<p>Activiteit: 2029</p> <p>Geen actie, planmatig opgenomen</p>	
<p>4622 Binnenschilderwerk leuning hout dekkend m1</p> <p>Beschadiging</p>	
<p>Activiteit: 2029</p> <p>Geen actie, planmatig opgenomen</p> <p>Veel schade aan het schilderwerk op de houten leuningen. Betreft gebruikersschade.</p>	
	

46 Schilderwerk	
<p>4622 Binnenschilderwerk stucwerk wanden</p> <p>Beschadiging</p>	
<p>Activiteit: 2029</p> <p>Geen actie, planmatig opgenomen</p> <p>Plaatselijk is het schilderwerk beschadigd door geplaatste voorwerpen (fietsen e.d.), maar ook door gewoon dagelijks gebruik.</p>	
	
<p>4624 Binnenschilderwerk trap hout dekkend</p> <p>Beschadiging</p>	
<p>Activiteit: 2029</p> <p>Geen actie, planmatig opgenomen</p> <p>Schilderwerk op de trappen is een mix van dekkend en transparant, beide vertonen slijtage / beschadigingen.</p>	
<p>4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend m2</p> <p>Barsten</p>	
<p>Activiteit: 2023</p> <p>Geen actie, planmatig opgenomen</p> <p>Er komen barsten voor, meerendeel ter plaatse van de aansluiting stijl/dorpel</p>	
<p>4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend m2</p> <p>Beschadiging</p>	
<p>Activiteit: 2023</p> <p>Geen actie, planmatig opgenomen</p> <p>Kleine beschadigingen.</p>	

46 Schilderwerk

4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend m2

Vuil, aanslag, verkleuring

Activiteit: 2023

Geen actie, planmatig opgenomen



4634 Binnenschilderwerk hek hout dekkend dubbelzijdig

Beschadiging

Activiteit: 2029

Geen actie, planmatig opgenomen

De schade bestaat uit gebruikerssporen.



INSTALLATIES WERKTUIGKUNDIG

52 Afvoeren

5211 Hemelwaterafvoer pvc

Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Activiteit: 2029

Geen actie, planmatig opgenomen

De pvc hemelwaterafvoeren zijn aan het ververen en verharden daardoor, met als gevolg dat ze snel scheuren en breken.



INSTALLATIES ELECTRA

63 Verlichting

6311 Elektra armaturen binnenlamp

Defecte lampen

Activiteit:	2020	Hvh	
Vervangen lampen binnen		10,00	st
Defecte lampen vervangen middels dagelijks onderhoud			



LOSSE INVENTARIS

81 Losse verkeersinventarisatie

8111 Postkasten metaal

Beschadiging

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Vervangen postkasten metaal		1,00	st € 130
Eén van de postkasten is zwaar beschadigd en moet vervangen worden.			



Totaal object	€ 9.202
BTW	€ 1.932
Totaal inclusief BTW	€ 11.135