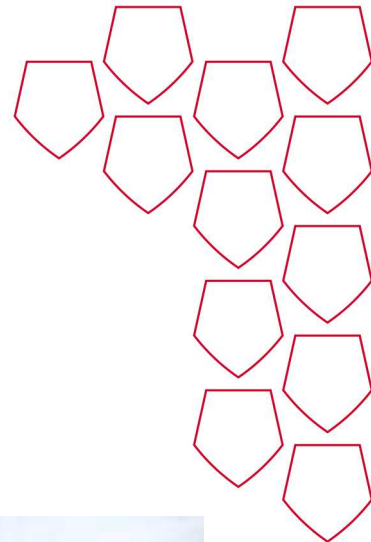
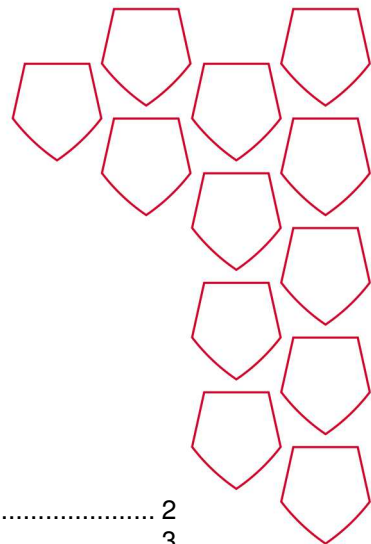




Rapportage herinspectie
VvE De Republiek

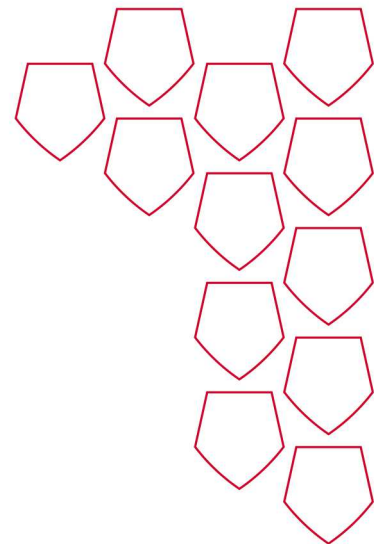


Datum : 16 Oktober 2018
Opgesteld door : Peter Commandeur



Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. Algemene gegevens	3
3. Wijzigingen t.o.v. MJOP	4
4. Toelichting.....	5



1. Inleiding

De VvE wordt volgens de beheerovereenkomst 3- jaarlijks visueel geïnspecteerd.

Primair doel:

Het betreft hier een visuele inspectie van in het meerjarig onderhoudskostenplan (MJOP) opgenomen onderhoud voor de komende 3 jaar met als doel om vast te stellen in hoeverre het onderhoud in het geplande jaar uitgevoerd moet worden of:

- Uitgesteld kan worden (altijd meer dan één jaar).
- Versneld moet worden uitgevoerd.
- Anders worden uitgevoerd (andere onderhoudsactie, andere materialen).

Secundair doel:

Als er bij de rondgang andere gebreken worden geconstateerd dan worden deze vermeld en waar nodig of mogelijk een actie voorgesteld. Het betreft hier veelal niet gepland onderhoud, dat om esthetische redenen of vanwege het risico van vervolgschade op korte termijn hersteld kunnen worden.

Informatiebronnen:

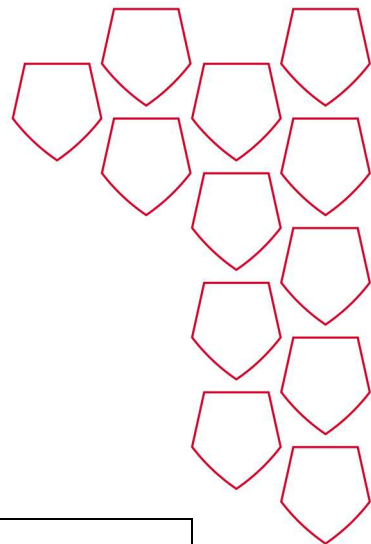
- Geldige MJOP, inclusief eventueel bijbehorende rapportage.
- Het rapport van de laatste herinspectie.
- Technisch jaarverslag of overzicht reparatieverzoeken.
- Het rapport van de laatste dakinspectie (mits de dakbedekking binnen de komende 3 jaar op de planning staat en er een onderhoudscontract voor het dak is afgesloten).
- Aanvullende informatie over de VvE van bouwdelen waar extra naar gekeken moet worden.
- Overige relevante rapporten.

Het rapport omvat de volgende componenten:

- De datum van de herinspectie en de samenstelling van het inspectieteam.
- Een overzicht van de te inspecteren bouwdelen, inclusief een afdruk van de meest recente MJOP.
- Eventuele aanvullende informatie van bouwdelen waar extra naar gekeken wordt.
- De bevindingen van de herinspectie, inclusief conclusies en aanbevelingen met relevante foto's.
- Een advies voor eventueel aanvullend onderzoek. Voor het goed beoordelen van de noodzaak van het vervangen of overtrekken van de dakbedekking is meer nodig dan een visuele inspectie en een beoordeling van het klachtenpatroon. Ons advies is om hiervoor aanvullend onderzoek te laten doen in de vorm van het maken van één of meerdere insnijdingen door een gespecialiseerd bedrijf.

Adviezen in de rapportage en bijlage overige gebreken zijn technisch van aard en vanwege het besluitvormingsproces van een VvE niet altijd direct uitvoerbaar. Dit heeft met name betrekking op een advies om een investering te doen (iets aanbrengen dat nog niet aanwezig is). Om dit te kunnen uitvoeren is een besluit van de algemene ledenvergadering vereist. U kunt dit soort zaken door uw beheerder laten agenderen voor de eerstvolgende vergadering.

Ook adviezen om iets te herstellen waarbij er toegang tot een woning moet worden verleend zijn niet altijd uitvoerbaar (bijvoorbeeld bij een ruitbreuk van een privé raam). De betreffende bewoner moet voor dit soort zaken zelf een reparatieverzoek indienen of in het geval van het voorbeeld contact opnemen met de glaslijn.

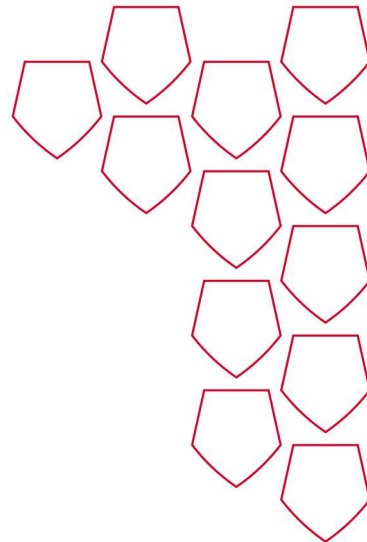


Algemene gegevens

Naam	VvE De Republiek
Bouwjaar	1983
Aantal woningen	189 woningen
Adressen	Carry Pothuis-Smitstraat 1 t/m 35, David Wijnkoopstraat 1 t/m 35, Louis de Visserstraat 1 t/m 35, Roosje Vosstraat 59 t/m 113, Rosa Manusstraat 1 t/m 21, Sam de Wolffstraat 1 t/m 35.
Plaats	Amsterdam
Geïnspecteerd door	Peter Commandeur
Informatie inspectie	
Datum inspectie	16 oktober 2018
Weersgesteldheid	Droog ☒ Regen ☐ Temp: 16°C
Bijzonderheden	De Heren Vleer en Degger waren aanwezig tijdens de inspectie
Algemene indruk van het gebouw	goed

Foto's



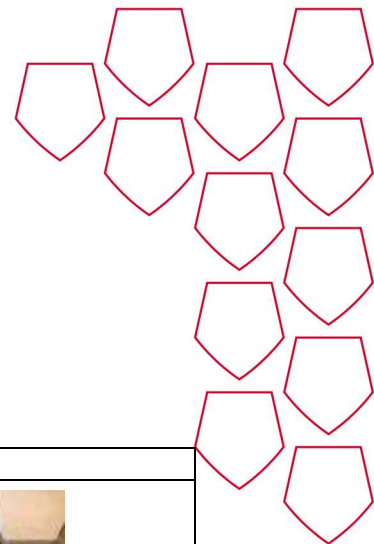


2. Wijzigingen t.o.v. MJOP

Onderdeel	Startjaar gepland	Startjaar advies	Opmerking
Binnen schilderwerk trappenhuis en box gangen.	2029	2019	Extra post van € 5.000,= opnemen voor trappenhuis aan de Rosa Manusstraat 8-14.
Buitenschilderwerk houten onderdelen	2023	2020	Het buiten schilderwerk houten onderdelen staat gepland in 2020 en 2023, advies is om dit samen te voegen in een jaar, 2020. Incl. bereikbaarheid voorzieningen.
Buitenschilderwerk gecoat aluminium	2023	2020	Staat gepland in 2020 en 2023, advies is om dit samen te voegen in 2020 incl. bereikbaarheid voorzieningen. Buiten schilderwerk wijzigen in reinigen.
Bestrating	n.v.t.	2020	Onderdorpels vrijmaken van bestrating, een post opnemen van € 3.000,=
Bereikbaarheidskosten	div.		Zijn te laag ingeschat, deze kosten verdubbelen.
Thermo grafisch onderzoek	n.v.t.	2019	Kosten opnemen naar mogelijkheid lekken in de isolatie. € 5.000,=

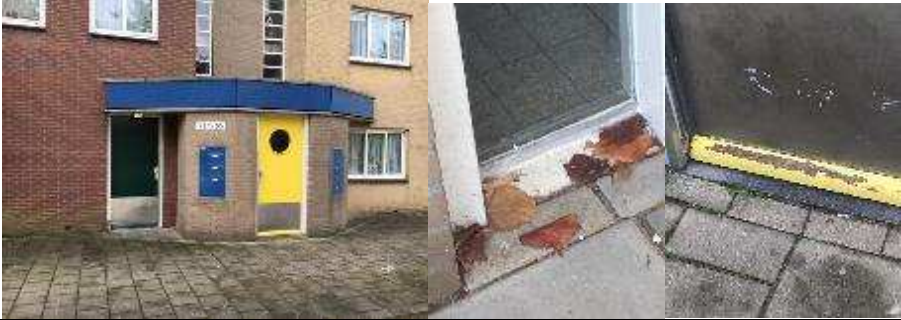
Bij het plannen van werkzaamheden in een MJOP is het wenselijk om het uit te voeren onderhoud zoveel mogelijk cyclisch (vaste jaren) te laten plaatsvinden. Hierdoor wordt de overlast voor de bewoners beperkt en ontstaat er een constante interval qua kosten en onderhoud.

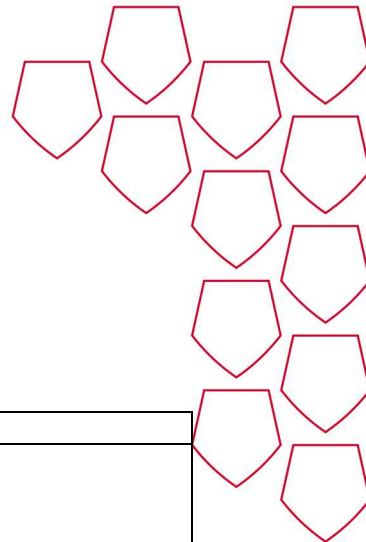
Naast de MJOP is ook gekeken naar eventuele gebreken welke over het algemeen geen invloed hebben op de MJOP, deze worden genoemd in de "Bijlage overige gebreken".



3. Toelichting

Hoofdstuk, Binnen schilderwerk trappenhuizen en box gangen	
	
Opmerking: Schilderwerk trappenhuizen en box gangen nooit gedaan na de bouw, beschadigen, vaal en slijtage zijn aanwezig. Rosa Manusstraat 8-14 beschadigde en versleten vloerbedekking.	Advies: Binnen schilderwerk plannen in 2019, trappenhuis Rosa Manusstraat 8-14 vloerbedekking verwijderen, extra post van € 5.000,= opnemen hiervoor.
Wijziging t.o.v. MJOP: Werkzaamheden plannen in 2019 na 14 jaar weer opnemen.	

Hoofdstuk, Buiten schilderwerk houten onderdelen.	
	
Opmerking: Bij de entrees mechanische beschadigingen, diverse onderdorpels beneden straat niveau.	Advies: Buitenschilderwerk plannen in 2020, bestrating losmaken van onderdorpels, hiervoor een post opnemen van € 3.000,=
Wijziging t.o.v. MJOP: Buitenschilderwerk plannen in 2020, extra post opnemen voor bestrating.	



Hoofdstuk, Bereikbaarheidskosten	
	
Opmerking: Bereikbaarheidskosten zijn in de huidige MJOB te laag ingeschat.	Advies: De huidige geschatte kosten verdubbelen. Referentie laagste offerte fa. Biltz in 2018.
Wijziging t.o.v. MJOP: Verdubbelen geschatte bereikbaarheidskosten.	

Hoofdstuk, spouwisolatie	
	
Opmerking: Op diverse plekken worden korrels gevonden van de spouwmuurisolatie.	Advies: Thermo grafisch onderzoek of er lekken in de isolatie aanwezig zijn.
Wijziging t.o.v. MJOP: In 2019 een extra post opnemen voor thermo grafisch onderzoek € 5.000,=	