

Meerjarenonderhoudsplan

064 • Appartementencomplex

Vespuccistraat 97

Amsterdam



Uw meerjarenonderhoudsplan

Voor u ligt het meerjarenonderhoudsplan dat u heeft aangevraagd voor uw complex. Met dit plan heeft u, voor de komende periode, een leidraad om uw complex in stand te houden of te verbeteren.

De inhoud van dit rapport is gebaseerd op de visuele inspectie die wij op 23 maart 2016 uitvoerden en op een model waarbij wij – op basis van de staat van het onderhoud nu – een inschatting maken met welke frequentie onderhoud aan uw gebouw moet plaatsvinden om het goed op peil te houden. Om het plan zo nuttig mogelijk te gebruiken is het van belang dat u regelmatig beoordeelt of de staat van onderhoud nog overeenstemt met de verwachtingen in het plan en dat u in de aangegeven jaren ook echt controleert of het onderhoud moet worden uitgevoerd volgens de planning. Wij hebben nu een driejaarlijkse MJOP inspectie begroot, zodat eventuele gebreken op tijd geconstateerd worden en onnodig onderhoud voorkomen wordt.

Eerste acties

De gevel, kozijnen en het dak van uw pand zijn in goede staat. Er is sprake van een goed onderhouden pand, er dient aandacht te worden besteed aan een paar elementen. Wij adviseren u om direct te beginnen met de zaken zoals opgenomen in het jaarplan 2016, met bijzondere aandacht voor:

- De vochtdoorslag in de borstwering. Dit is een terugkerend probleem met borstweringen op het westen. U kunt de afwerklaag opnieuw aanbrengen of een oplossingen met bitumen overwegen (zie rapportage)

Eerste controle

Zodra de eerste acties zijn uitgevoerd en de meest urgente zaken zijn aangepakt kunt u het meerjarenonderhoudsplan gebruiken als handvat voor de reguliere controle en het inplannen van het doorlopende onderhoud.

Opbouw van dit rapport

In dit meerjarenonderhoudsplan maken we eerst een opsomming van de algemene gegevens van het complex en de elementen die we tijdens de inspectie hebben beoordeeld. Vervolgens staan onze bevindingen en adviezen voor elk van de elementen in het hoofdstuk Bevindingen. De meest urgente zaken zijn opgenomen in het jaarplan 2016.

Vervolgens werken we het meerjarenonderhoudsplan uit. Allereerst bekijken we voor alle elementen wanneer het reguliere onderhoud moet worden uitgevoerd en wat daarvan de kosten zijn tegen het huidige prijspeil. Deze planning en kosten spreiden we zodat vooraf voor het onderhoud kan worden gespaard, het advies over de hoogte van de gelijkmatige jaarlijkse reservering volgt daar als vanzelf uit. Daarna ziet u een overzicht per jaar van de te onderhouden elementen. Tot slot vindt u een uittrekstaat, daarop zijn alle afmetingen per element te vinden.

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Algemene Objectgegevens

Code

Code 064

Object

Naam Appartementencomplex

Aantal eenheden 4

Adres Vespuccistraat 97

Postcode 1056SJ

Plaats Amsterdam

Inspectiedatum 23-3-2016

Opdrachtgever

Technisch

Voorgevel locatie Oost

Monumentaal Ja (gemeentelijk)

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1930

Financieel

Prijspeil 1-1-2016

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 6,0%

Overige

Opmerkingen eigenaar - Vochtdoorslag op 4e bouwlaag voorgevel

Opmerkingen - Kruipruimte droog, 5/10 cm tussen bodemafluiters en balklaag.

Weersgesteldheid Licht regenachtig

Elementenoverzicht

064 • Appartementencomplex

Vespuccistraat 97
1056SJ 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

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Gevels			
Gevelconstructie metselwerk	Voorgevel	66,30 m2	2
Borstwering	Voorgevel	6,00 m2	3
Gevelafwerking voegwerk verdiept	Voorgevel	62,58 m2	3
Hijsbalk staal	Voorgevel	1,00 st	9
Hemelwaterafvoer koper	Voorgevel	7,00 m1	3
Hemelwaterafvoer pvc	Achtergevel	12,50 m1	3
Balkons			
Balkonconstructie beton	Achtergevel	23,40 m2	2
Balkonkast volkern	Balkon	3,00 st	2
Buitenkozijnen			
Kozijn buiten hardhout	Voorgevel	25,02 m2	2
Kozijn buiten kunststof	Achtergevel	47,04 m2	2
Entree deur hardhout	Voorgevel	2,00 st	3
Draai/val/uitzet raam hout hardhout	Voorgevel	19,00 st	2
Daken			
Overstek dakconstructie 4e etage	Dak	1,00 pst	2
Dakbedekking bitumen ballast	Dak	75,00 m2	2
Dakluik zink bekleed	Dak	1,00 m2	3
Doorvoer dak ventilatiekap	Dak	1,00 st	3
Lichtstraat (draad)glas	Dak	1,00 pst	3
Kiezelbak lood	Dak	1,00 st	1
Dakrandafwerking zink	Dak	6,00 m1	3
Schoorstenen			
Schoorsteen metselwerk	Dak	1,00 st	3
Loodslab/loket schoorsteen	Dak	2,00 st	3
Buitenschilderwerk			
Buitenschilderwerk raam/deur hout dekkend m2	Portiek	4,14 m2	2
Buitenschilderwerk kozijn hout dekkend	Portiek	4,14 m2	2
Buitenschilderwerk raam/deur hout dekkend m2	Voorgevel	25,02 m2	2
Buitenschilderwerk kozijn hout dekkend	Voorgevel	25,02 m2	2

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Balkon	7,80 m2	3
Buitenschilderwerk stucwerk	Achtergevel	27,96 m2	2
Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Balkon	23,40 m2	3
Binnenwanden			
Wandafwerking stucwerk	Trappenhuis	62,19 m2	3
Vloeren			
Vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels	Balkon	23,40 m2	3
Vloerafwerking linoleum	Trappenhuis	15,09 m2	3
Plafonds			
Plafondafwerking stucwerk	Portiek	2,00 m2	2
Plafondafwerking stucwerk	Trappenhuis	6,00 m2	3
Binnenkozijnen			
Binnendeur woning toegangsdeur hout	Trappenhuis	3,00 st	2
Binnentrappen			
Binnentrappen hout	Trappenhuis	4,00 st	2
Binnentrapleuning hout	Trappenhuis	6,00 st	2
Binnenschilderwerk			
Binnenschilderwerk deur hout dekkend (dubbelzijdig)	Trappenhuis	3,00 st	3
Binnenschilderwerk diversen hout dekkend	Trappenhuis	10,00 m2	3
Binnenschilderwerk stucwerk	Trappenhuis	62,19 m2	3
Binnenschilderwerk steenachtig plafond	Portiek	2,00 m2	2
Binnenschilderwerk plafond dekkend	Trappenhuis	15,09 m2	2
Elektrische-installaties			
Elektra armaturen binnenlamp	Trappenhuis	4,00 st	2
Elektra armaturen buitenlamp	Portiek	1,00 st	2
Deuropener	Trappenhuis	1,00 st	2
Terreinafwerkingen e.d.			
Hekwerk, spijlhek > 2,0 m1	Balkon	18,00 m1	2
Intercom terrein algemeen	Portiek	1,00 st	2
Diversen			
Herinspectie MJOP		1,00 pst	

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Rolsteiger tot 15 meter hoog	Voorgevel	84,00 m2	0

Bevindingen

064 • Appartementencomplex

Vespuccistraat 97
1056SJ 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.
- Urgentie:
- 1- Op korte termijn uitvoeren.
 - 2- Op middellange termijn uitvoeren.
 - 3- Op lange termijn uitvoeren.
 - 4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 30-3-2016

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Exterieur

01 Gevels

Borstwering

Achterzijde borstwering

Lekkage

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2016	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 629

Vochtdoorslag borstwering. Of het loodwerk en het onderliggende bitumen wordt gecontroleerd en waar nodig hersteld of de loodslab wordt verwijderd en het bitumen wordt opgetrokken tot de bovenzijde van de borstwering en afgesmeerd aan de bovenzijde.



03 Buitenkozijnen

Entree deur hardhout

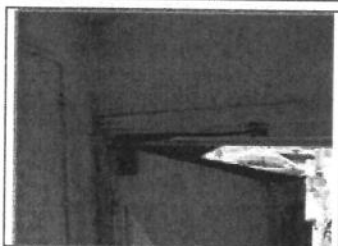
Voorgevel

Omtrekspeling onvoldoende

Urgentie: 2 Op middellange termijn

Activiteit:	2016	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 252

De entreedeur klemt, mogelijk door onvoldoende omtrekspeling (scharnieren lijken in takt). Om verdere beschadiging te voorkomen adviseren wij de omtrekspeling bij te werken.



**064 • Appartementencomplex
Vespucicstraat 97 • Amsterdam**

05 Daken

Doorvoer dak ventilatiekap

Dak

Ontbrekende (onder-)delen

Urgentie: 2 Op middellange termijn

Activiteit:	2016	Hvh	Totaal
Aanbrengen kapje		1,00 pst	€ 31

Door ontbreken van kap kan er vochtintreding plaatsvinden. Wij adviseren dit zo spoedig mogelijk te verhelpen.



Interieur

25 Binnentrappen

Binnentrappen hout

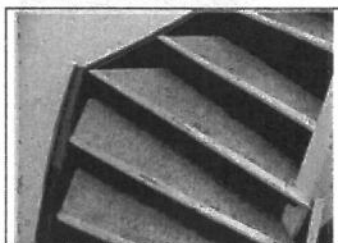
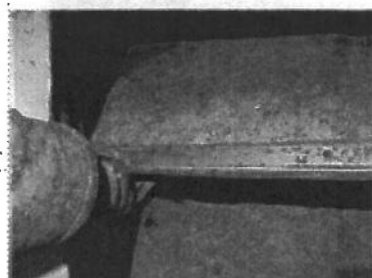
Trappenhuis

Losliggende afwerking

Urgentie: 2 Op middellange termijn

Activiteit:	2016	Hvh	Totaal
Vastzetten traptrede (wel)		1,00 pst	€ 63

Losliggende traptreden, vastzetten ivm mogelijk valgevaar.



Totaal object

€ 975

Jaarplan 2016

064 • Appartementencomplex

Vespuccistraat 97
1056SJ Amsterdam

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: 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.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Percentage (vanaf 2017).

Printdatum: 30-3-2016

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2016
01 Gevels			
■ Borstwering Voorgevel	Herstellen Lekkage	1,00 pst	€ 629
03 Buitenkozijnen			
Entree deur hardhout Voorgevel	Herstellen Omtrekspeling onvoldoende	1,00 pst	€ 252
05 Daken			
■ Doorvoer dak ventilatiekap Dak	Aanbrengen kapje Ontbrekende (onder-)delen	1,00 pst	€ 31
25 Binnentrappen			
Binnentrappen hout Trappenhuis	Vastzetten traprede (wel) Losliggende afwerking	1,00 pst	€ 63
Totaal object			€ 975

€0	€0	€0	€0	€7.307	€175	€0	€0	€0	€0	€1.074	€5.025	€9.690	€0	€1.186	€0	€8.034
----	----	----	----	--------	------	----	----	----	----	--------	--------	--------	----	--------	----	--------

Overzicht 5 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

064 • Appartementencomplex

Vespuccistraat 97
1056SJ Amsterdam

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Percentage (vanaf 2017).

Algemeen 5 jaar

Printdatum: 30-3-2016

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Code	Hoofdgroep	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
01	Gevels	€ 629					€ 629
02	Balkons						€ 0
03	Buitenkozijnen	€ 252					€ 252
05	Daken	€ 31					€ 31
06	Schoorstenen						€ 0
09	Buitenschilderwerk						€ 0
22	Vloeren						€ 0
29	Binnenschilderwerk						€ 0
44	Elektrische-installaties						€ 0
51	Terreinafwerkingen e.d.						€ 0
61	Diversen						€ 0
Totaal object		€ 912	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 912

Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

064 • Appartementencomplex

Vespuccistraat 97
1056SJ Amsterdam

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Percentage (vanaf 2017).

Algemeen 10 jaar

Printdatum: 30-3-2016

064 • Appartementencomplex
Vespucicstraat 97 • Amsterdam

Code	Hoofdgroep	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
01	Gevels	€ 629										€ 629
02	Balkons											€ 0
03	Buitenkozijnen	€ 252										€ 252
05	Daken	€ 31										€ 31
06	Schoorstenen											€ 0
09	Buitenschilderwerk						€ 5.051					€ 5.051
22	Vloeren											€ 0
29	Binnenschilderwerk							€ 80				€ 80
44	Elektrische-installaties							€ 96				€ 96
51	Terreinafweringen e.d.											€ 0
61	Diversen						€ 2.256					€ 2.256
Totaal object		€ 912	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.307	€ 175	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.395

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

064 • Appartementencomplex

Vespuccistraat 97
1056SJ Amsterdam

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Percentage (vanaf 2017).

Algemeen 15 jaar

Printdatum: 30-3-2016

064 • Appartementencomplex
Vespucicstraat 97 • Amsterdam

Code	Hoofdgroep	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
01	Gevels	€ 629												€ 952			€ 1.581
02	Balkons																€ 0
03	Buitenkozijnen	€ 252															€ 252
05	Daken	€ 31												€ 5.485			€ 5.516
06	Schoorstenen													€ 3.164			€ 3.164
09	Buitschilderwerk						€ 5.051						€ 3.580				€ 8.631
22	Vloeren																€ 0
29	Binnenschilderwerk							€ 80						€ 90			€ 169
44	Elektrische-installaties							€ 96									€ 96
51	Terreinafwerkingen e.d.																€ 0
61	Diversen						€ 2.256					€ 1.074	€ 1.446				€ 4.776
Totaal object		€ 912	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.307	€ 175	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.074	€ 5.025	€ 9.690	€ 0	€ 0	€ 24.184

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Element	Tekening	Aantal	Factor	Lengte	Breedte	Hoogte	Totaal
01 Gevels							
2110	Gevelconstructie metselwerk	Voorgevel					
Kozijnen	2,3 & 4 BL	-3,00	6,20	0,00	0,00	0,00	-18,60
metselwerk	Totaalvoorzijde	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,00
Kozijnen	1e BL	-1,00	4,30	0,00	0,00	0,00	-4,30
schoorsteen	DAK	0,00	0,00	2,30	2,00	0,00	4,60
schoorsteen	DAK	0,00	0,00	2,30	2,00	0,00	4,60
Totaal							66,30 m2
4111	Gevelafwerking voegwerk verdiept	Voorgevel					
metselwerk	Totaalvoorzijde	0,00	0,00	0,00	6,00	14,00	84,00
Minus kozijnen		-1,00	26,02	0,00	0,00	0,00	-26,02
Plus schoorsteen		0,00	0,00	2,30	2,00	0,00	4,60
Totaal							62,58 m2
02 Balkons							
2322	Balkonconstructie beton	Achtergevel					
Balkon constructie		3,00	0,00	1,30	6,00	0,00	23,40
Totaal							23,40 m2
03 Buitenkozijnen							
3120	Kozijn buiten hardhout	Voorgevel					
Kozijn 2/4 BL voor raam		3,00	6,20	0,00	0,00	0,00	18,60
Kozijn 1e BL voor raam		2,00	0,00	1,37	1,55	0,00	4,25
Kozijn 1e BL voor raam		2,00	0,00	0,70	1,55	0,00	2,17
Totaal							25,02 m2
3120	Kozijn buiten kunststof	Achtergevel					
Kozijnen	1/4e BL achter	4,00	0,00	2,60	2,80	0,00	29,12
kozijnen	1/4e BL achter	4,00	0,00	1,60	2,80	0,00	17,92
Totaal							47,04 m2
05 Daken							
4711	Dakbedekking bitumen ballast	Dak					
Dak		0,00	0,00	12,50	6,00	0,00	75,00
Totaal							75,00 m2
09 Buitenschilderwerk							
4621	Buitenschilderwerk stucwerk	Achtergevel					
Totaal achtergevel		0,00	0,00	0,00	6,00	12,50	75,00
Minus kozijnen		-1,00	47,04	0,00	0,00	0,00	-47,04
Totaal							27,96 m2

**064 • Appartementencomplex
Vespuccistraat 97 • Amsterdam**

Element	Tekening	Aantal	Factor	Lengte	Breedte	Hoogte	Totaal
4631	Buitenschilderwerk kozijn hout dekkend	Portiek					
Kozijn 1e BL voor deur		2,00	0,00	0,00	0,90	2,30	4,14
Totaal							4,14 m2
4631	Buitenschilderwerk raam/deur hout dekkend m2	Voorgevel					
Kozijn 2/4 BL voor raam		3,00	6,20	0,00	0,00	0,00	18,60
Kozijn 1e BL voor raam		2,00	0,00	1,37	1,55	0,00	4,25
Kozijn 1e BL voor raam		2,00	0,00	0,70	1,55	0,00	2,17
Totaal							25,02 m2
4631	Buitenschilderwerk kozijn hout dekkend	Voorgevel					
Kozijn 2/4 BL voor raam		3,00	6,20	0,00	0,00	0,00	18,60
Kozijn 1e BL voor raam		2,00	0,00	0,70	1,55	0,00	2,17
Kozijn 1e BL voor raam		2,00	0,00	1,37	1,55	0,00	4,25
Totaal							25,02 m2
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Balkon					
Balkon constructie		3,00	0,00	1,30	6,00	0,00	23,40
Totaal							23,40 m2
21 Binnenwanden							
4211	Wandafwerking stucwerk	Trappenhuis					
1e BL		1,00	0,00	2,85	0,00	3,00	8,55
2 & 3e BL		2,00	8,94	0,00	0,00	3,00	53,64
Totaal							62,19 m2
22 Vloeren							
4321	Vloerafwerking linoleum	Trappenhuis					
Vloer 2 & 3e BL		2,00	0,00	2,43	2,49	0,00	12,10
Vloer 1e BL		1,00	0,00	2,85	1,05	0,00	2,99
Totaal							15,09 m2
61 Diversen							
9999	Rolsteiger tot 15 meter hoog	Voorgevel					
Totaal voorgevel		0,00	0,00	6,00	0,00	14,00	84,00
Totaal							84,00 m2

