

# MEERJAREN ONDERHOUDSPANNING

AWK 2023-04-14  
VvE Bonairestraat 71 - 87  
Amsterdam



## **Inleiding**

### **Algemeen**

De opzet van deze bouwtechnische keuring is de aanvrager inzicht te geven in de bouwkundige staat van het appartementencomplex. Het is voor u van belang te bedenken dat deze inspectie een momentopname is en geenszins volledigheid op alle onderdelen pretendeert.

### **Certificering**

Dit rapport is opgemaakt volgens het keurmerk AWK (Algemene Woning Keuring). Dit betekent dat de gegevens en de systematiek landelijk uitwisselbaar zijn en het rapport door een gecertificeerd keuringsbureau is opgesteld. De eisen die worden gesteld aan de gecertificeerde organisaties zijn vastgelegd in een beoordelingsrichtlijn (BRL 5021). De keuring is opgesteld conform de NEN2767.

### **Kostenraming**

De in de kostenraming genoemde bedragen gaan uit van een landelijk gemiddeld kostenniveau en zijn alleen te gebruiken als indicatie. De genoemde bedragen gaan uit van uitvoering van werkzaamheden door derden. De bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil van het moment van opname.

### **Inspectie**

Dit rapport gaat niet uit van specialistisch onderzoek, statistische berekeningen, inwendig onderzoek van constructies (bijvoorbeeld spouwmuur, fundering e.d.). Op basis van visuele inspectie van de bouwkundige is getracht een zo goed mogelijk advies te geven.

### **Conditiemeting**

De eisen welke worden gesteld aan de conditie van de in het rapport genoemde gebreken hangen af van de opdrachtgever. Doorgaans worden door opdrachtgevers conditie 1 en 2 getolereerd. De conditiemeting is opgesteld conform de NEN2767. Indien het een splitsingskeuring betreft tolereren (overheids)instanties veelal conditie 1 t/m 4.

### **Nader specialistisch onderzoek**

Indien de bouwkundige van USHI Kenniscentrum Bouwen van mening is dat in een bepaald geval nader specialistisch onderzoek gewenst is, dan wordt dit in het rapport vermeld. Er wordt geen specifieke inspectie uitgevoerd naar milieubelastende materialen als bijvoorbeeld asbest, want deze zijn visueel moeilijk te herkennen. Worden er toch milieubelastende materialen aangetroffen, dan wordt hiervan in het rapport een melding gemaakt.

### **Mondelinge toelichting**

Op basis van zijn bevindingen geeft de bouwkundige een mondelinge toelichting op verzoek van de opdrachtgever. Deze kan essentieel zijn voor de interpretatie van deze bouwtechnische keuring.

### **Aansprakelijkheid**

Aan dit rapport is op generlei wijze recht te ontleen. Dit rapport heeft een zuiver informatief karakter.

### **Leveringsvoorwaarden**

Op al onze offertes, overeenkomsten en diensten is de DNR-2011 (De Nieuwe Regeling) van toepassing met uitzondering van artikel 15. Deze regelt de verhouding tussen de opdrachtgever en het adviserende ingenieursbureau. De regeling is in te zien in het kantoor van USHI Kenniscentrum Bouwen alsmede op de website [www.ushikenniscentrumbouwen.nl](http://www.ushikenniscentrumbouwen.nl).

## **Begrippenlijst**

### Conditiemeting

Een voornamelijk visuele inspectiemethode voor het eenduidig registreren van gebreken, om de huidige onderhoudskwaliteit van een (deel)complex te kunnen bepalen.

### Conditie

Toestand of staat waarin een bouw- of installatiedeel verkeert.

### Gebrek

Omstandigheid van een bouw- of installatiedeel waarbij de (technische) toestand op een lager niveau ligt dan de (technische) toestand die bij oplevering van het bouw- of installatiedeel werd beoogd.

### Element

Onderdeel van een bouwdeel.

### Omvang

De mate, waarin een gebrek voorkomt bij een element ten opzichte van de totale hoeveelheid element van een bouwdeel, uitgedrukt in percentage.

### Intensiteit

Indicator die aangeeft in welk stadium het gebrek zich bevindt.

### Ernst

Mate van invloed van het gebrek op het functioneren van het bouw- of installatiedeel

### Indexatie

Prijsstijging per jaar.

## Conditiemeting conform NEN2767

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een zespunts-schaal. De conditiescore wordt bepaald door de ernst, intensiteit en omvang van het gebrek. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.

Conditie score omschrijving:

1	-	Uitstekende conditie	-	Incidenteel geringe gebreken
2	-	Goede conditie	-	Incidenteel beginnende veroudering
3	-	Redelijke conditie	-	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	-	Matige conditie	-	Functieervulling van bouw- en installatiedelen in gevaar.
5	-	Slechte conditie	-	De veroudering is onomkeerbaar.
6	-	Zeer slechte conditie	-	Technisch rijp voor sloop

Ernst	Intensiteit	Omvang				
		<2%	2-10%	10-30%	30-70%	>70%
Gering	Begin	1	1	1	1	2
	Gevorderd	1	1	1	2	3
	Eind	1	1	2	3	4
Serius	Begin	1	1	1	2	3
	Gevorderd	1	1	2	3	4
	Eind	1	2	3	4	5
Ernstig	Begin	1	1	2	3	4
	Gevorderd	1	2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6



**Foto's**



**Voorgevel entree**



**Voorgevel**





**Achtergevel**

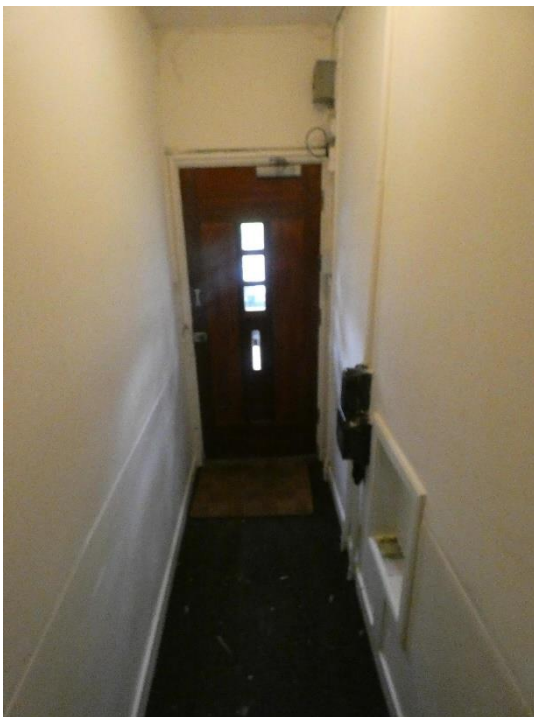
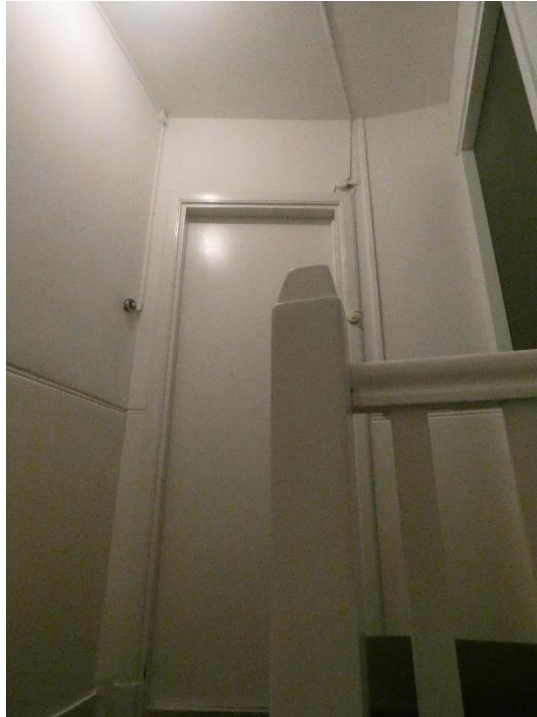


**Achtergevel balkons**





**Trappenhuis**



**Trappenhuis**





**Dakopbouw**



**Dakopbouw**





**Dak**



**Dak**

## Algemene Objectgegevens

### Code

Code 2023-04-14-1

### Object

Naam VvE Bonairestraat 71-87

Adres Bonairestraat 71-87

Postcode 1058 XE

Plaats Amsterdam

Inspecteur ing. M. Lokotte

Inspectiedatum 14-4-2023



### Opdrachtgever

Naam VvE Bonairestraat 71-87

Contactpersoon M. Kilian

Adres Assumburg 73-1

Postcode 1081GB

Plaats Amsterdam

Postadres Assumburg 73-1  
1081GB Amsterdam

Telefoon 020-6428248

E-mailadres info@vvenl.nl

### Notitie

OPDRACHTNUMMER: 128-17081-2

In de rapportage zijn de volgende onderdelen niet opgenomen:

- Afwerkingen aan binnenzijde woningen;
- Individuele balkonvloer afwerkingen;
- Berging/woonruimte en tuinen achterzijde.
- Kozijnen in uitbouwen op de begane grond
- Dakbedekking van uitbouwen op de begane grond
- (incidenteel) gekeimde gevels achterzijde

Het ligt in de lijn der verwachting dat bovenstaande onderdelen privé zijn en geen onderdeel zijn van de VvE.

Ten tijde van onderhoud van bepaalde onderdelen kan gevraagd worden om privé delen te verwijderen alvorens gewerkt kan worden aan onderdeel wat betrekking heeft tot de VvE.

### Technisch

Voorgevel locatie Oost

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1930



2023-04-14-1 • VvE Bonairestraat 71-87  
Bonairestraat 71-87 • Amsterdam



## Algemene Objectgegevens

### Financieel

BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

## Bevindingen NEN 2767

2023-04-14-1 • VvE Bonairestraat 71-87

Bonairestraat 71-87  
1058 XE 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.
- Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

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



**Conditie 4**

**2716 Boeiboord hout**

**Tag**

B4SM01 Scheuren, deformatie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen boeiboord (door) kunststof - achterzijde		14,00 m2	€ 3.636

De houten boeien aan de achterzijde bladderen af, er zijn scheuren, scheefstand en openstaande verbindingen geconstateerd.  
De boeidelen van de hoofdbouw achter waren ten tijde van de opname niet van dicht bij te inspecteren.  
De verwachting is dat de boeidelen na groot onderhoud middels vervangend schilderwerk nog wel een tijd mee kunnen. Hierbij wel rekening houden met hout herstelwerkzaamheden.

Advies: boeidelen van de achterzijde vervangen voor een onderhoudsarm product (bv volkernplaat/unipanel)

Op de langere termijn bespaart dit onderhoudskosten. Gezien de kozijnen in de achtergevel reeds uitgevoerd zijn in kunststof, is dan de gehele achtergevel onderhoudsarm en is schilderwerk m.b.v. steigers ed niet meer nodig.

Vervanging van de boeidelen van de hoofdbouw is opgenomen. Naar wens kunnen ook gelijktijdig de boeidelen van de dakopbouw vervangen worden.



**Conditie 3**

**4622 Binnenschilderwerk hout dekkend**  
**Tag**

B11EM05 Afbladderend

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	2	3	3	

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk hout dekkend - vensterbank		2,00 m2	€ 168

Het binnenschilderwerk op een vensterbank in de achtergevel van de dakopbouw bladdert af.  
Vermoedelijk veroorzaakt door het lang open staan van het raam bij regen i.c.m. een slechte opbouw van de verflagen.

Advies: i.c.m. het buitenschilderwerk van de boeien, het schilderwerk op de vensterbank vervangen.





**Conditie 3**

**4631 Buitenschilderwerk kozijn, raam en boei hout dekkend**

**Tag**

B11GA04 Craquelévorming afbladdering

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk boeidelen en overstek - achtergevel		13,00 m2	€ 1.678

De staat van het algemene schilderwerk in de voorgevel is goed. De houten boeien aan de achterzijde bladderen af, vermoedelijk zijn hier ook enkele beschadigingen aan het hout. Gebrek aan onderhoud heeft dus al geleid tot schade. Onderhoudscyclus is opgenomen in het MJOP.

De volgende onderdelen zijn geschilderd:

- houten buitenkozijnen voorgevel;
- houten buitendeuren voorgevel
- houten boei delen en overstek (incl overstek balkon 2e verdieping achterzijde)
- betonnen luifel en onderkant balkons.

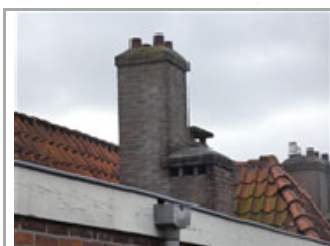
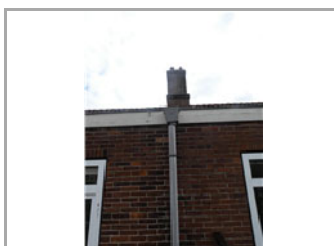
Advies: de houten delen in achtergevel herstellen middels groot schilderwerk. Er is een post opgenomen voor vervangend schilderwerk voor de boei van de dakopbouw. Als voor vervanging wordt gekozen kan deze post vervallen.

Periodiek schilderen van alle onderdelen en kozijnen.

Indien het schilderwerk met een goed verfsysteem gebeurt zijn lange onderhoudsintervallen mogelijk. Bij goed onderhoud komt dit de levensduur van de bouwdelen ten goede.

In het MJOP is periodiek een post voor groot schilderwerk opgenomen. Per cyclus zal moeten worden bekeken of het noodzakelijk is alleen de liggende delen te schilderen, de volledige kozijnen te schilderen, of uiteindelijk het schilderwerk af te krabben alvorens dit te schilderen. Gemiddeld genomen is de post die is opgenomen voldoende om goed onderhoud uit te voeren mits de onderhoudsintervallen worden gehandhaafd en het schilderwerk/houtwerk periodiek wordt geïnspecteerd en waar nodig onderhoud wordt bijgestuurd.

Vervanging van bovengenoemde onderdelen is separaat opgenomen in de onderhoudsplanning.



**Conditie 3**

**5124 Rookgasafvoerkanalen buiten**

**Tag**

B2GA01 Onjuiste aansluitingen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit: 2023 Hvh

Herzien rookgasafvoeren 1,00 pst

Aan de achterzijde van het pand zijn veel individuele rookgasafvoeren zichtbaar. De afvoeren lopen niet geheel door tot boven het dak, hierdoor treden gebreken (vuil door verbrandingslucht) op aan balkons en kozijnen.

Advies: collectieve kanalen aanbrengen die volledig doorlopen tot boven het dak. Let wel op dat het collectieve kanaal periodiek wordt gereinigd. Kosten zijn niet begroot.



**6311 Elektra armaturen binnen**

**Tag**

E7EM03 Ontbrekende onderdelen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	2	3	3	

Activiteit: 2024 Hvh Totaal

Vervangen armaturen binnen > LED 27,00 st € 6.092

In de trappenhuizen zijn op elke verdieping verlichtingsarmaturen aanwezig. Aan de armaturen zijn op enkele plekken ontbrekende delen geconstateerd (bol of afdekkap ontbreekt). Tevens is de lichtbron meestal een gloeilamp.

Advies: armaturen vervangen voor led-armaturen met sensor. Dit heeft een lager verbruik en een langere levensduur tot gevolg.



**Conditie 2**

**3120 Kozijn buiten hout**

**Tag**

B7EM05 Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:	2028	Hvh	Totaal
(Gedeeltelijk) Vervangen kozijnen buiten hout	1,00	pst	€ 4.910

In het MJOP is een periodieke post opgenomen voor het (gedeeltelijk) vervangen van de houten buitenkozijnen. Dit onderhoud gelijktijdig uitvoeren met schilderwerkzaamheden. Ten tijde van opname zijn geen gebreken aan het houtwerk geconstateerd. Deuren en ramen kunnen gaan hangen / klemmen.

Daarnaast is er een periodieke post 'klein onderhoud' opgenomen. Voorbeelden van klein onderhoud aan de kozijnen kan zijn: houtherstel, vervanging van hang- en sluitwerk of bijwerken van houten deuren. Deze werkzaamheden kunnen tijdens het schilderen uitgevoerd worden.

Beide periodieke posten zijn € 1.750,- ex BTW.

**4111 Gevelafwerking voegwerk**

**Tag**

B8GA01 Geen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	3	2	

Activiteit:	2036	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk - ca. 10%	1,00	pst	€ 7.996

Het knip-voegwerk aan de voorgevel en het platvol voegwerk in de achterzijde erodeerd licht. De kenmerkende knipvoeg slijt en verweert en brokkeld af. De functionaliteit van de voeg komt hiermee niet in gevaar. De verslechtering is meer esthetische van aard.

Advies: er is een periodieke stelpost opgenomen voor het vervangen van circa 10% van het voegwerk (totaal. 677m2). In de stelpost is ook opgenomen om scheurvormingen te herstellen. Scheurvorming ten alle tijde blijven monitoren.





**Conditie 2**

**4211 Wandafwerking stucwerk**

**Tag**

B8SM04 Beschadiging, scheuren niet constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

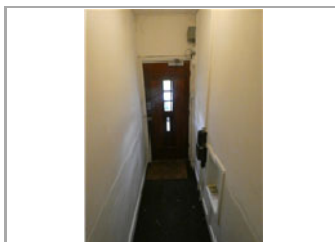
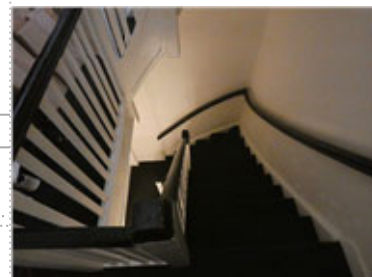
Serius	2	3	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Geen handeling

In de binnenwandafwerking zijn diverse haar- en krimpscheuren geconstateerd. Dit komt door werking in de woningen tussen materiaalovergangen. De scheurvorming leidt niet tot bouwkundige gebreken. Eventueel kan scheurvorming esthetisch worden hersteld door middel van een grote schilderbeurt. Ter plaatse van de scheurvorming wanden inplakken met wapeningsgaas of voorzien van glasvliesbehang verkleint de kans op nieuwe scheurvorming.

Gezien de scheurvorming niet leidt tot bouwkundige gebreken zijn herstelkosten niet opgenomen.



## Conditie 2

### 4320 Loodwerk

#### Tag

B9SM03 Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

#### Activiteit:

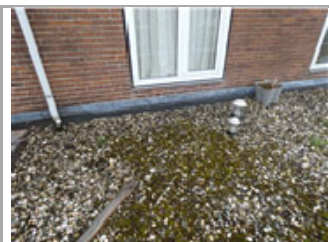
Geen actie

Op het pand zijn de volgende loodstroken geconstateerd:

- achtergevel in opgaand werk ter plaatse van dakopbouw;
- in opgaande schoorstenen dak (9x);
- voorgevel in opgaand werk ter plaatse van balkon.

Aan de loodslabbe zijn geen gebreken geconstateerd. Het lood is voldoende gedilateerd en sluit naar behoren af.

Advies: loodstroken vervangen bij einde levensduur of ten tijde van gevel/dak werkzaamheden.



### 4410 Trap- en bordesbekleding tapijt

#### Tag

B9GA02 Beschadigingen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

#### Activiteit:

2038

Hvh

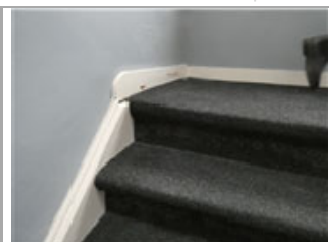
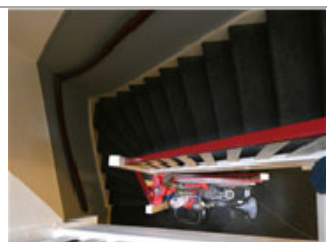
Totaal

Vervangen trapafwerking kunststof

9,00 pst

€ 37.326

De trap- en bordesafwerking is bekleed met tapijt. Naar wens de bekleding vervangen. Er is een stelpost opgenomen in het MJOP.



## Conditie 2

### 4622 Binnenschilderwerk algemeen

#### Tag

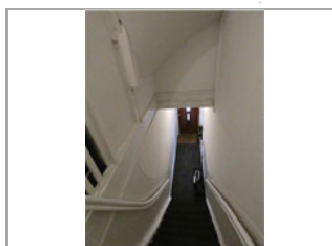
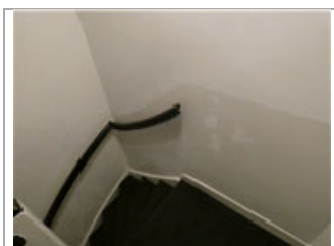
B11GA02 Beschadigingen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:	2032	Hvh	Totaal
Periodieke onderhoudsbeurt binnenschilderwerk wanden + plafonds	9,00	pst	€ 35.200

In de trappenhuizen zijn op de binnenwanden en en houten delen enkele kleine beschadigingen en bevuilde plekken geconstateerd. Er is een periodieke onderhoudspost opgenomen voor herstel van saus- en schilderwerk aan de binnenzijde per trappenhuis.

Advies: gelijktijdig uitvoeren met algemeen herstel binnenwerk.



### 4711 Dakbedekking bitumen

#### Tag

B6SM04 Mos en algen aangroei en vuil

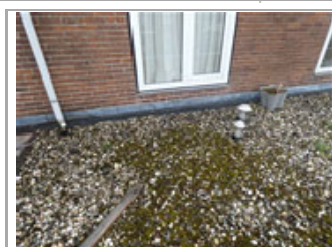
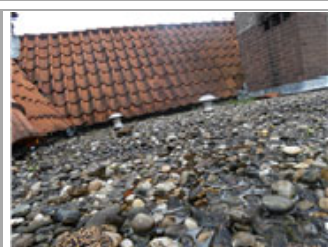
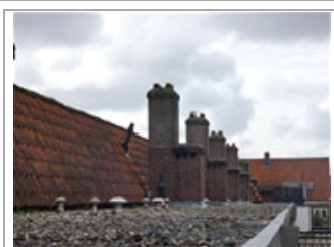
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	4	2	

#### Activiteit:

Reinigen dakbedekking bitumen + ballast

Aan de dakbedekking zijn geen directe gebreken geconstateerd  
De zinken dakrand afwerkingen zijn in goede staat  
Er is mos en planten aangroei in het grind geconstateerd. Door intrekken van vocht kan er door weersinvloeden als vorst schade aan de dakbedekking ontstaan. De randstroken van het hoofddak zijn recentelijk overlaagd.

Advies: Dakbedekking /grind reinigen. Kosten zijn opgenomen in de reguliere cyclus.  
Randstroken slijten eerder onder invloed van UV instraling.





**Conditie 2**

**4712 Dakpan keramisch**

**Tag**

B6GA01 Aangroei mos, algen, verwerking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:	2033	Hvh	Totaal
monitoren - incidenteel herstel		1,00 pst	€ 1.951

Aan de keramische pannen zijn geen gebreken geconstateerd. De pannen liggen goed aan (recht). De nokvorsten zijn goed bevestigd en voldoende ondersabelt. Met name aan de voorzijde is vuil aanhechting geconstateerd.

Advies: pannen blijven monitoren. Bij verergering van aanhechting van vuil en algenaangroei kunnen pannen eventueel gereinigd worden. Er is een post opgenomen over 10 jaar voor incidenteel herstel/onderhoud aan het pannendak.



**Conditie 2**

**5211 Hemelwaterafvoer pvc/zink**

**Tag**

K5GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

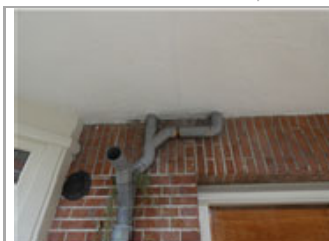
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Vervangen hemelwaterafvoer pvc - dakopbouw	30,00	m1	€ 2.182

Aan de achterzijde van het pand zijn pvc hemelwaterafvoeren aanwezig. De pvc delen ogen wat broos, aan de bevestigingsbeugels is corrosie geconstateerd, enkele vergaarbakken hangen scheef of los van de hemelwaterafvoer er onder.  
Aan de voorzijde onder een luifel, lijken afvoeren niet deugdelijk aan elkaar verbonden, vermoedelijk ook leksporen.

Advies: vervangen bij einde levensduur. Gelijktijdig de balkondoorroeren vervangen. De afvoeren en vergaarbakken aan de dakopbouw als eerste vervangen. (veel weers invloeden)

Aan de voorzijde zijn voornamelijk zinken hemelwaterafvoeren geplaatst, deze zijn nog in goede conditie.



## Conditie 2

### 6111 Groepenkast

#### Tag

E5GB04 Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:	2039	Hvh	Totaal
Vervangen groepenkast incl. bedrading	9,00	st	€ 30.582

Ter plaatse van de entree is een algemene groepenkast aanwezig, de groepenkast is niet voorzien van een meterkast.  
Renovatie elektra algemene ruimten is in het MJOP opgenomen.

#### Technische installaties

De technische installaties worden alleen visueel beoordeeld, alleen zichtleidingen worden geïnspecteerd, er wordt geen onderzoek verricht betreffende de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten. Hiervoor dient een ter zake kundig expert te worden geraadpleegd. De nutsbedrijven en/of waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven van de staat van de desbetreffende installatie, getoetst aan de geldende eisen. Een aardlekschakelaar is een eerste vereiste in een veilig elektracircuit. Tegenwoordig vallen alle groepen onder een aardlekschakelaar. Een aardlekschakelaar kan maximaal 4 groepen bedienen. Voor ongeveer €125,- kunt u het gas-water-elektra door een plaatselijk nutsbedrijf laten controleren/doormeten. Indien een meterkast gas en elektra gecombineerd bevat, adviseren wij deze aan de boven- en onderzijde te ventileren.

#### Canvas omwonden elektrakabels

In het verleden werden vaak canvas-omwonden elektrakabels toegepast in stalen buisleidingen en verdeelkasten. Dit is een brandgevaarlijke situatie omdat canvas een natuurproduct is dat verpulverd. Hierdoor kan er kortsluiting ontstaan. In deze woning zijn alleen stalen buisleidingen en verdeelkasten geconstateerd. Canvas-omwonden elektrakabels zijn niet geconstateerd.



### 6411 Deurbelinstallatie

#### Tag

E13GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:	2033	Hvh	Totaal
Vervangen deurbelinstallatie	27,00	app	€ 17.562

Deurbelinstallaties zijn verouderd maar functioneren naar behoren.

Advies: deurbelinstallatie vervangen bij einde levensduur.





## Conditie 2

### 9999 Kruipruimte onderzoek

#### Tag

Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	

Activiteit: 2027 Hvh Totaal

Periodiek kruipruimte inspecteren 1,00 pst € 1.021

De kruipruimtes waren niet toegankelijk te tijde van de opname.

Advies: periodiek de kruipruimte inspecteren.

## Conditie 1

### 2110 Gevelconstructie metselwerk

#### Tag

B2SB01 Aantasting afwerklaag

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	4	1	

Activiteit: 2024 Hvh Totaal

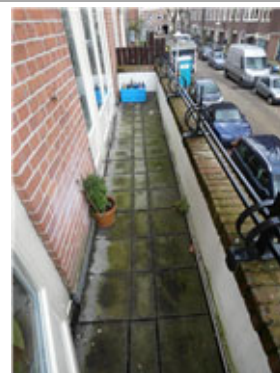
Reinigen / hydrofoberen / impregneren metselwerk 75,00 m2 € 1.136

De borstwering van de balkons aan de voorzijde is aangetast door algen aangroei en er zijn lekstrepen geconstateerd. Ook op de tegels op het balkon is algen aangroei te zien. Dit kan gevaarlijke situaties tot gevolg hebben.

Advies: gevel en balkons reinigen. Er is een post opgenomen.

Het is goed om het gevelmetselwerk na verloop van tijd te conserveren en tegen weersinvloeden te beschermen.

Reinigen en of hydrofoberen is dan aan te raden.



**Conditie 1**

**3120 Kozijn buiten kunststof**  
**Tag**

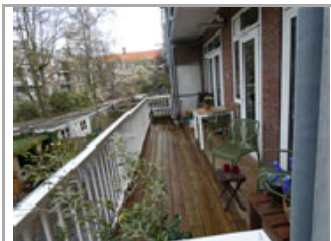
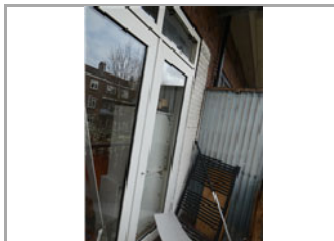
B7EW01 Afdichting, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	3	1	

Activiteit:	2048	Hvh	Totaal
Rubbers vervangen	259,00 m2		€ 32.808

De rubbers in de kunststofkozijnen raken na verloop van tijd hun elasticiteit kwijt. Rubbers verstenen en verharden dan. Waardoor de afdichting/ aansluitingen minder worden, er openstaande verbindingen kunnen ontstaan. Wat kan leiden tot lekkages.

Er is een post opgenomen voor vervanging van de rubbers.



Conditie 0

4712 Asbestcement

Tag

B6GA01

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	0	0	0	

Activiteit: Hvh

Geen actie 1,00 pst

In het pand is geen visueel asbest geconstateerd. Asbest is echter niet altijd goed zichtbaar en kan zijn weggewerkt in de constructie.

Asbest (algemene tekst):

Asbesthoudende materialen zijn onder te verdelen in een tweetal groepen.

Niet-hechtgebonden asbest

Dit is een zacht materiaal waarvan de vezels niet gebonden zijn. Hierdoor kunnen op den duur door aanraking, bewerkingen en trillingen spontaan asbestvezels vrijkomen.

Voorbeelden van niet hechtgebonden asbestproducten zijn:

- vinylvloerbedekking met asbesthoudende onderlaag;
- spuitasbest op leidingen, plafonds en staalconstructies (tot 1978 met name in grotere gebouwen toegepast);
- kachelplaten;
- buisisolatie van verwarming;
- afdichtingskoord en kit.

Hechtgebonden asbest

Bij hechtgebonden asbest zitten de vezels in een dragermateriaal verankerd. Dit zijn hardere materialen waarbij de kans op het vrijkomen van asbestvezels aanzienlijk kleiner is.

Voorbeelden van hechtgebonden asbestvezels zijn:

- golfplaten en leien
- asbestplaat (met of zonder coating) in gevels
- vinyltegels
- asbestboard platen
- schoorstenen en luchtkanalen
- riolering, gas en waterleidingen.

Bij (twijfel bij) constatering van asbest kan nader onderzoek (laboratoriumonderzoek) aanwezigheidsdefinitief vaststellen. Indien asbesthoudend kan dit bij verwijdering en/of werkzaamheden hieraan kostenverhogend werken. Per perceel mag per jaar maximaal 35m<sup>2</sup> of 500 kg kosteloos bij de gemeente worden afgevoerd. Informatie over asbest kunt u opvragen bij de Rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest). Voor een asbestinventarisatieonderzoek zie website: [www.vvtb.nl](http://www.vvtb.nl).



Conditie 0

5240 Binnenriolering + waterleiding

Tag

K5EC01 Gietijzeren-Gres/-leidingen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	1	0	0	

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
-------------	------	-----	--------

Partieel vervanging/reservering (€ 250 excl. btw per streng)	9,00	pst	€ 2.804
--	------	-----	---------

Het is niet bekend hoever oude riool en standleiding nog uitgevoerd zijn met gresbuis.

Een gresbuis is een (riool)buis gemaakt van vette klei en chamotte (kleisteen) met een gladde en zeer harde afwerking. Na het bakken van dit mengsel wordt de gresbuis van binnen en van buiten geglaazuurd wat voor een glad en waterdicht oppervlak zorgt. Gres is een materiaal dat van binnenuit slijt. Op den duur zal het dus moeten worden vervangen (prognose levensduur 50-100 jaar, afhankelijk van de toepassing). Vervangen van de gres riolering is prijzig omdat er veel breekwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Indien gewenst kan de riolering op voorhand worden voorzien van een Reline-techniek. Hierbij wordt de riolering van binnenuit behandeld.

Advies: Er is een post van €250,- excl.btw (voor één streng) opgenomen voor het vervangen van de binnenriolering met waterleidingen. Kosten zijn na 100 jaar stop gezet in het MJOP.

Totaal object

€ 187.052

Code	Element	Gebrek	Ernst	Int	Omv	Score
<b>21</b>	<b>Buitenwanden</b>					
2110	Gevelconstructie metselwerk	Aantasting afwerklaag	3	1	4	1
<b>27</b>	<b>Daken</b>					
2716	Boeiboord hout	Scheuren, deformatie	2	2	5	4
<b>31</b>	<b>Buitenwandopeningen</b>					
3120	Kozijn buiten hout	Geen gebreken	3	1	5	2
3120	Kozijn buiten kunststof	Afdichting, manco	2	1	3	1
<b>41</b>	<b>Buitenwandafwerkingen</b>					
4111	Gevelafwerking voegwerk	Geen	2	2	3	2
<b>42</b>	<b>Binnenwandafwerkingen</b>					
4211	Wandafwerking stucwerk	Beschadiging, scheuren niet constructief	2	2	3	2
<b>43</b>	<b>Vloerafwerkingen</b>					
4320	Loodwerk	Geen gebreken	3	1	5	2
<b>44</b>	<b>Trap- en hellingafwerkingen</b>					
4410	Trap- en bordesbekleding tapijt	Beschadigingen	3	1	5	2
<b>46</b>	<b>Schilderwerk</b>					
4622	Binnenschilderwerk algemeen	Beschadigingen	3	1	5	2
4622	Binnenschilderwerk hout dekkend	Afbladderen	1	2	3	3
4631	Buitenschilderwerk kozijn, raam en boei hout dekkend	Craquelévorming afbladdering	3	2	5	3
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>					
4711	Dakbedekking bitumen	Mos en algen aangroei en vuil	2	1	4	2
4712	Asbestcement		3	0	0	
4712	Dakpan keramisch	Aangroei mos, algen, verwerking	3	1	5	2
<b>51</b>	<b>Warmteopwekking</b>					
5124	Rookgasafvoerkanalen buiten	Onjuiste aansluitingen	3	2	5	3
<b>52</b>	<b>Afvoeren</b>					
5211	Hemelwaterafvoer pvc/zink	Verval tussen 50%-75% van de levensduur	3	1	5	2
5240	Binnenriolering + waterleiding	Gietijzeren-Gres/-leidingen	1	1	0	
<b>61</b>	<b>Centrale elektrotechnische voorzieningen</b>					
6111	Groepenkast	Geen gebreken	3	1	5	2
<b>63</b>	<b>Verlichting</b>					
6311	Elektra armaturen binnen	Ontbrekende onderdelen	1	2	3	3

2023-04-14-1 • VvE Bonairestraat 71-87  
Bonairestraat 71-87 • Amsterdam



Code	Element	Gebrek	Ernst	Int	Omv	Score
<b>64</b>	<b>Communicatie</b>					
6411	Deurbelinstallatie	Verval tussen 50%-75% van de levensduur	3	1	5	2
<b>99</b>	<b>Algemeen</b>					
9999	Kruipruimte onderzoek	Geen gebreken	3	2	4	2

## Kapitalisatie 30 - Jaren

2023-04-14-1 • VvE Bonairestraat 71-87

Bonairestraat 71-87  
1058 XE Amsterdam

### Toelichting:

Onkosten: De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.

Reservering: De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.

Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.  
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

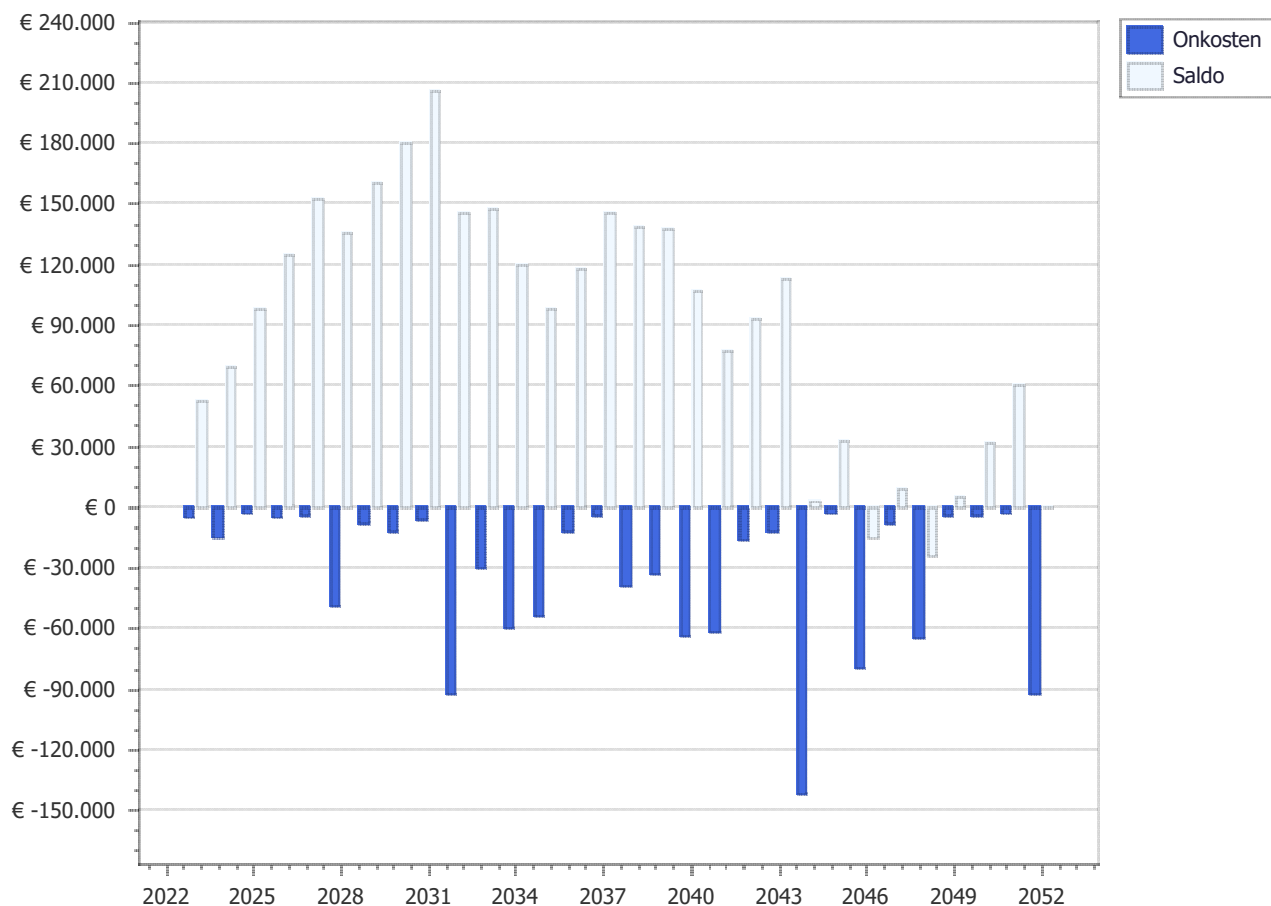
Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3 Procent (vanaf 2024).



**2023-04-14-1 • VvE Bonairestraat 71-87**  
**Bonairestraat 71-87 • Amsterdam**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2023	€ -4.756	€ 32.022	€ 52.266	100,00%
2024	€ -15.514	€ 32.022	€ 68.773	103,00%
2025	€ -2.888	€ 32.022	€ 97.907	106,09%
2026	€ -5.157	€ 32.022	€ 124.772	109,27%
2027	€ -4.086	€ 32.022	€ 152.708	112,55%
2028	€ -48.872	€ 32.022	€ 135.858	115,93%
2029	€ -7.885	€ 32.022	€ 159.994	119,41%
2030	€ -12.289	€ 32.022	€ 179.726	122,99%
2031	€ -5.934	€ 32.022	€ 205.814	126,68%
2032	€ -92.467	€ 32.022	€ 145.369	130,48%
2033	€ -29.677	€ 32.022	€ 147.713	134,39%
2034	€ -59.675	€ 32.022	€ 120.060	138,42%
2035	€ -54.001	€ 32.022	€ 98.080	142,57%
2036	€ -12.008	€ 32.022	€ 118.094	146,85%
2037	€ -4.340	€ 32.022	€ 145.775	151,26%
2038	€ -38.928	€ 32.022	€ 138.868	155,80%
2039	€ -32.912	€ 32.022	€ 137.979	160,47%
2040	€ -63.480	€ 32.022	€ 106.520	165,28%
2041	€ -61.689	€ 32.022	€ 76.853	170,24%
2042	€ -15.930	€ 32.022	€ 92.944	175,35%
2043	€ -12.285	€ 32.022	€ 112.681	180,61%
2044	€ -141.747	€ 32.022	€ 2.955	186,03%
2045	€ -2.782	€ 32.022	€ 32.195	191,61%
2046	€ -79.022	€ 32.022	€ -14.806	197,36%
2047	€ -8.225	€ 32.022	€ 8.992	203,28%
2048	€ -64.466	€ 32.022	€ -23.453	209,38%
2049	€ -4.231	€ 32.022	€ 4.338	215,66%
2050	€ -4.435	€ 32.022	€ 31.925	222,13%
2051	€ -3.322	€ 32.022	€ 60.624	228,79%
2052	€ -92.646	€ 32.022	€ 0	235,65%
	€ -985.653	€ 960.653		

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
------	----------	-------------	-------	-----------



Overzicht 30 - Jarenplan (Gedetailleerd)

2023-04-14-1 • VvE Bonairestraat 71-87

Bonairestraat 71-87  
1058 XE Amsterdam

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrekk:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrekk/bevinding.
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.
Startjaar en cyclus:	In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.
Totaal:	De kosten van de handeling in het betreffende jaar..

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3 Procent (vanaf 2024).

	€ 945	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.015	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.951	€ 0	€ 50.873	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.330	€ 0	€ 48.376	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.782	€ 0	€ 1.920	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.322	€ 0	€ 114.515
--	-------	-----	-----	-----	-----	-----	---------	-----	-----	-----	---------	-----	----------	-----	-----	-----	---------	-----	----------	-----	-----	-----	---------	-----	---------	-----	-----	-----	---------	-----	-----------



**2023-04-14-1 • VvE Bonairestraat 71-87  
Bonairestraat 71-87 • Amsterdam**

Code/Element/Handeling	Locatie	Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	Totaal
							€ 0	€ 6.092	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.562	€ 2.261	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.582	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.224	€ 0	€ 12.383	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 72.104
75	Communicatie- en beveiligingsinstallaties																																				
	Brandmeldinstallatie rookmelder																																				
	Vervangen/Aanbrengen rookmelders		9,00	pst	2023	10	€ 3.812									€ 5.122										€ 6.884									€ 15.818		
							€ 3.812	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.122	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.884	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.818
Totaal object							€ 4.756	€ 15.514	€ 2.888	€ 5.157	€ 4.086	€ 48.872	€ 7.885	€ 12.289	€ 5.934	€ 92.467	€ 29.677	€ 59.675	€ 54.001	€ 12.008	€ 4.340	€ 38.928	€ 32.912	€ 63.480	€ 61.689	€ 15.930	€ 12.285	€ 141.747	€ 2.782	€ 79.022	€ 8.225	€ 64.466	€ 4.231	€ 4.435	€ 3.322	€ 92.646	€ 985.653