



VASTGOEDKEUR

VOOR KWALITEIT VAN VASTGOED

MEERJARENONDERHOUDSPAN VVE

Adres	Zwingliweg 1 t/m 119
Postcode	1185 BX
Plaats	Amstelveen
Datum inspectie	23-11-2021
Rapport	2101693



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



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



KvK 66326494 | **BTW** NL856495803.B01



INHOUD

MEERJARENONDERHOUDSPAN 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
GEVELCONSTRUCTIE	6
GEVELUITRUSTING	8
GEVELAFWERKING	11
DAKCONSTRUCTIE	12
DAKUITRUSTING	13
DAKAFWERKING	15
INTERIEURUITRUSTING	15
INTERIEURAFWERKING	16
WATERINSTALLATIE	18
ELEKTRA INSTALLATIE	18
DIVERSEN	18

1 ALGEMENE GEGEVENS

1.1 OPDRACHTGEVER

Organisatie	VvE Zwingliweg 1 t/m 119 te Amstelveen
Contactpersoon	De heer I. Groenheide
Adres	P/a Fokkerweg 300 Gebouw 2
Postcode	1438 AN
Plaats	Oude Meer
Telefoon	020 6170211
E-Mail	ivo@adelbrecht.nl

1.2 INSPECTIEGEGEVENS

Soort inspectie	MJOP VVE
Aanwezig bij de inspectie	Dhr. Ivo Groenheide
Weersgesteldheid	Goede weersomstandigheden

1.3 GEGEVENS VAN HET COMPLEX

Vastgoedtype	Appartementencomplex
Bouwjaar	1961
Functie	Appartement
Aantal bouwlagen	5
Aantal appartementen	60
Overige ruimten	60 bergingen en aantal garageboxen
Status	Bewoond

1.4 VERANTWOORDING

Inspecteur	Serhat Salman
Datum	09-12-2021
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.

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 werkschrijving 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

De beoordeling is 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 verantwoording 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 Ivo Groenheide waarbij informatie mondeling is verstrekt en afstemming heeft plaatsgevonden over de wensen van de VvE ten aanzien van de meerjarenplanning.

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: Zwingliweg 75 en 119 te Amstelveen. De overige bouwdelen zijn beoordeeld vanaf het maaiveld en het dak en vanuit de bezochte woningen en de algemene ruimten. De in de rapportage vermelde hoeveelheden zijn ter indicatie bedoeld.

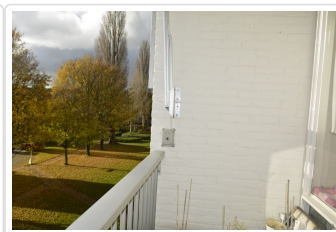
Het periodiek updaten van een meerjarenplanning zorgt voor een actuele planning en kan voorkomen dat de eigen bijdrage onverwacht moet worden aangepast omdat verouderingen of gebreken anders verlopen dan was voorzien. Gangbaar is hierbij een termijn van 5 jaar. Hiervoor is een post in de begroting opgenomen.

GEVELCONSTRUCTIE

Metselwerk : achtergevel en kopgevels



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Deels	Constatering: Vervuiling, vochtplekken en plaatselijk vorstschade
Advies:	Reinigen en waterafwijzend behandelen voeg- en metselwerk inclusief aanverwante bouwdelen		



Algemeen: Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, 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.

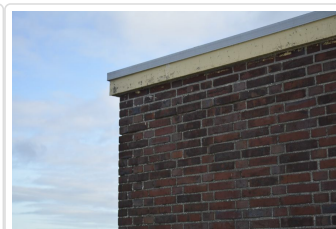
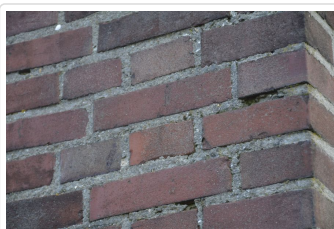
Metselwerk : voorgevel



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Deels	Constatering: Loszittend/verzadigd voegwerk en vorstschade met plaatselijk natte plekken.
-----------	----------	---------------------	---

Toelichting: Het voeg- en metselwerk, met name van de trappenhuizen (uitpandige delen), verkeert in een redelijke tot matige conditie. De "in pandige" delen, ter hoogte van de galerijen, verkeren in een redelijke tot goede conditie. Het wordt geadviseerd het voeg- en metselwerk waar nodig te herstellen. Tevens wordt het aanbevolen om het voeg- en metselwerk van de uitpandige delen (3 stuks) te reinigen en waterafwijzend te behandelen.

Advies: Plaatselijk herstel voeg- en metselwerk

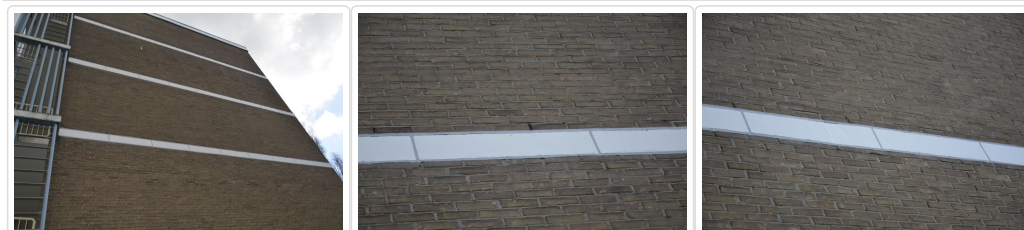


Metselwerk : voorgevel

Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Deels	Constatering: Vorstschade en vochtplekken/vervuiling voeg- en metselwerk
Toelichting:	Het voeg- en metselwerk, met name van de trappenhuizen (uitpandige delen), verkeert in een redelijke tot matige conditie. De "inpandige" delen, ter hoogte van de galerijen, verkeren in een redelijke tot goede conditie. Het wordt geadviseerd het voeg- en metselwerk waar nodig te herstellen. Tevens zijn er diverse schades en/of vochtplekken aan het metselwerk waargenomen en wordt het aanbevolen om het voeg- en metselwerk van de uitpandige delen (3 stuks) te reinigen en waterafwijzend te behandelen.		
Advies:	Reinigen en waterafwijzend behandelen voeg- en metselwerk inclusief aanverwante bouwdelen		

Betonelementen : dilatatie kit-voegen algemeen

Conditie:	Goed	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Geen gebreken geconstateerd
Advies:	Vervangen dilatatie kit-voegen betonelementen op termijn		



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.		
-----------	--	--	--

Betonelementen : kopgevels en achtergevel

Conditie:	Goed	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Enige aantasting acceptabel, met name ter hoogte van de doorgangen onder het complex.
Toelichting:	Het buitenschilderwerk van de betonelementen (lateien/gevelbanden) verkeert in een goede staat van onderhoud. Daarentegen verkeren de betonnen kolommen, ter hoogte van de onder-doorgangen van het complex, in een redelijke tot matige conditie. Ter hoogte van de doorgangen zijn er diverse mechanische beschadigingen/vervuilingen waargenomen, hetgeen geen directe actie noodzaakt.		
Advies:	Buitenschilderwerk gevelbanden/lateien en kolommen - beton dekkend		

**Betonelementen : voorgevel**

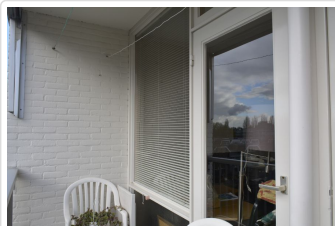
Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Geen gebreken geconstateerd, geringe beschadigingen/vervuiling
Toelichting:	De gevelbanden/lateien aan de voorzijde verkeren in een goede conditie, doordat deze zijn overdekt (inpandig) en hierdoor minder te belasten hebben van de diverse weersinvloeden. Daarentegen verkeren de dikte-kanten en plafonds van de galerijen in matige staat van onderhoud, door het gecorrodeerde hekwerk en gedegradeerde vloercoating. Door de grote verschillen in de condities zijn de gevelbanden/lateien en de dikte-kanten en plafonds van de galerijen gescheiden in de begroting betreft het buitenschilderwerk.		
Advies:	Buitenschilderwerk gevelbanden/lateien beton/steenachtig dekkend		

Hout kozijnen, ramen en deuren : achtergevel woningen

★★★★☆

Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Advies: Buitenschilderwerk kozijnen, deuren en raam hout dekkend (inpandige balkons)



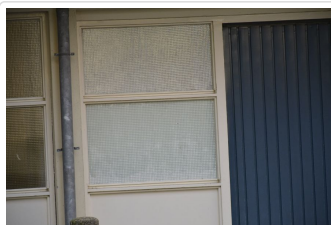
Algemeen: Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar. Met name bij geschilderde onderdelen wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan. Vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Hout kozijnen, ramen en deuren : trappenhuizen, bergingen en garageboxen

★★★★☆

Conditie: Redelijk Waarneembaar: Geheel Constatering: Scheurvorming en open hoekverbindingen / naden

Advies: Buitenschilderwerk kozijnen, deuren en ramen hout dekkend (inclusief herstel waar nodig)

**Hout kozijnen, ramen en deuren : voorgevel**

★★★★☆

Conditie: Matig Waarneembaar: Geheel Constatering: Houtrotaantasting en open hoekverbindingen / naden

Advies: Stelpost houtrot-herstel

Hout kozijnen, ramen en deuren : voorgevel woningen

★★★★☆

Conditie: Matig Waarneembaar: Geheel Constatering: Houtrotaantasting en open hoekverbindingen / naden

Advies: Buitenschilderwerk kozijnen, deuren en ramen hout dekkend

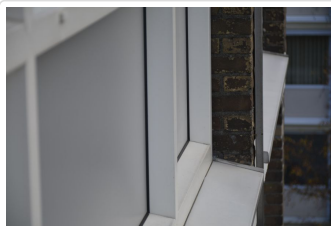
**Kunststof kozijnen, ramen en deuren : achtergevel**

★★★★☆

Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geen gebreken geconstateerd op geringe vervuiling na

Toelichting: De kunststof kozijnen verkeren in een goede staat van onderhoud. Er zijn tijdens de inspectie (steekproefsgewijs) geen technische gebreken waargenomen, op vervuiling na. Om de prepaint laag (afwerklaag vanuit fabriek) te beschermen, wordt aanbevolen de kozijnen op termijn te reinigen. Gezien de huidige conditie van de kozijnen, is het reinigen momenteel voldoende en kan het behandelen ervan worden uitgesteld.

Advies: Reinigen kunststof kozijnen en raamdorpels



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).

Lekdorpels keramisch : algemeen (circa 95m²)



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Geen gebreken waarneembaar, enige aantasting acceptabel

Advies: Plaatselijk herstel voegwerk raamdorpels (met de tweede schilderbeurt)



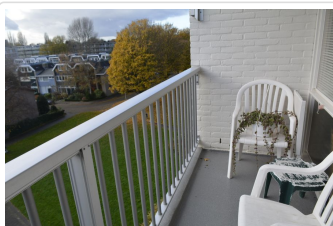
Balkon constructie / afwerking : achtergevel



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd, op één balkon na

Toelichting: De vloerafwerkingen van de balkons, ter hoogte van de achtergevel, verkeren in een goede conditie. Recent zijn de vloer-coatings aangebracht, echter is er op één balkon onthechting van de ondergrond waargenomen. Oorzaak hiervan is niet bekend, mogelijk door een slechte dekking (tijdens het aanbrengen) of door het leggen van een warm/heet element op de balkonvloer (door de bewoner).

Advies: Aanbrengen nieuwe coatinglaag door een nader te bepalen fabrikant

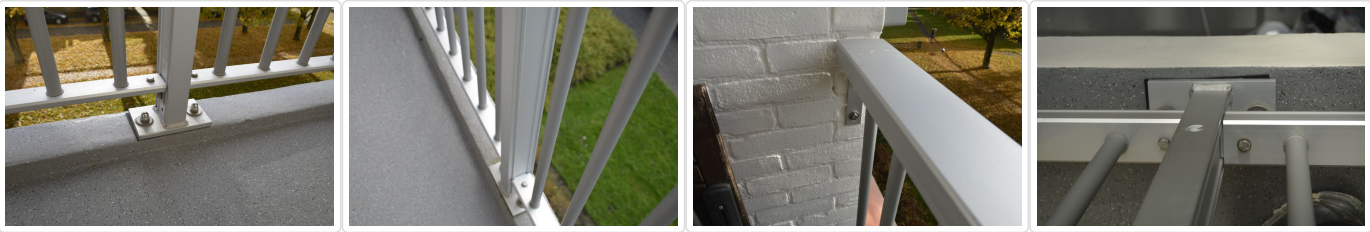


Algemeen: Balkon constructies worden beoordeeld op visuele gebreken zoals scheuren en aantastingen die wijzen op verzwakkingen van de constructies. Bij beton constructie wordt gelet op scheurvorming en roestsporen. Bij staalconstructies wordt e.e.a. beoordeeld op aanwezige corrosie. Houten balkconstructies 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 uitragende 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.

Balkon - hekwerk / borstwering : achtergevel (circa 258m²)



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



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.

Galerij -hekwerk / borstwering : voorgevel



Conditie: Matig Waarneembaar: Geheel Constatering: Corrosie en onthechting ondergrond

Advies: Buitenschilderwerk hekwerk metaal (inclusief ontroesten)



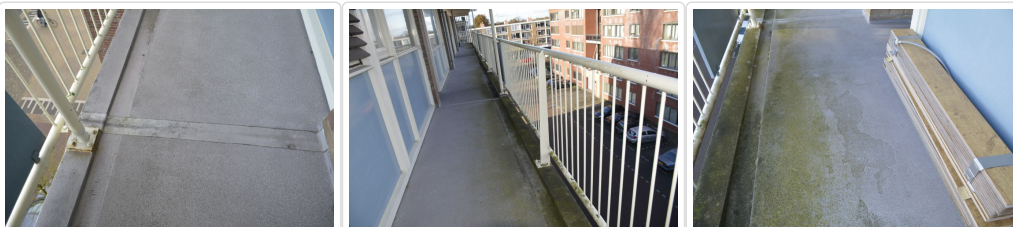
Algemeen: Een hekwerk dient i.v.m. de veiligheid aan een minimale hoogte van 90 cm te voldoen. Bij een hekwerk is het belangrijk dat deze stevig is. Er zijn metselwerk balkonmuren, aluminium hekwerk en houten balustrades. De bevestiging aan de vloer en de gevel verdienen extra aandacht. Veelal worden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

Galerij - afwerking : voorgevel



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Geheel Constatering: Onthechting ondergrond en scheurvorming

Advies: Aanbrengen nieuwe coatinglaag vloerafwerking galerij door nader te bepalen fabrikant



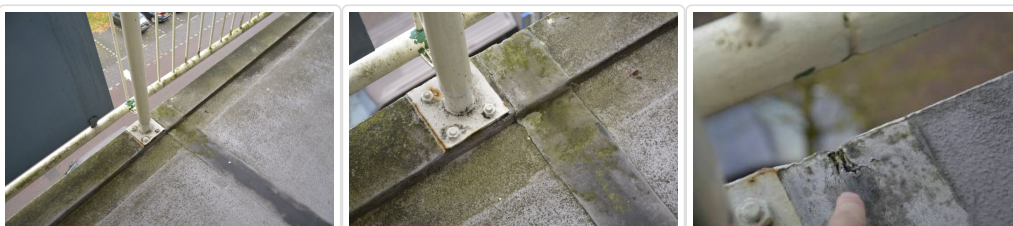
Algemeen: Bij galerijen met een betonconstructie is er meestal een cementdekvloer aangebracht als afwerklaag. Doordat deze na verloop van tijd poreuzer wordt, zal er zich steeds meer vocht in de onderliggende constructie binnendringen. Veel schaden aan de onderzijde van de betonconstructie worden veroorzaakt vanuit de poreusheid van de afwerklaag. Geadviseerd wordt de afwerklaag waterdicht te maken (bijvoorbeeld door een geschikte coating / verlaag aan te brengen). Let er wel op dat de onderzijde van de betonnen galerijconstructie dampopen dient te zijn, zodat het in de beton aanwezige vocht aan deze zijde eruit kan.

Galerij - afwerking : voorgevel



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Geheel Constatering: Scheurvorming/verharding slabvoegen

Advies: Vervangen slabvoegen (dilataties kitvoegen vloer) in combinatie met het aanbrengen van een nieuwe coatinglaag vloer



Bellentableau/intercom

Waarneembaar: Deels

Constatering: Reservering, geen functionele gebreken waargenomen.

Toelichting: Niet bekend is in welk staat de deurbel-installaties zich bevinden. Deze worden tijdens de inspectie niet getest en/of geïnspecteerd. Voor zover bekend zijn er geen storingen. In de begroting is er wel een reservering opgenomen voor op lange termijn., in combinatie met de tweede schilderbeurt.

Advies: Vervangen deurbel-installaties op termijn ivm theoretische levensduur



Overige geveluitrustingen : postkasten

★★★★☆

Conditie: Goed

Waarneembaar: Geheel

Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Toelichting: De postkasten zijn overdekt en hebben het hierdoor niet de verduren van diverse weersinvloeden. Bij de eerst volgende actualisatie kan er eventueel gekeken worden voor een reservering, hetgeen momenteel niet is noodzaak.



GEVELAFWERKING

Schilderwerk - dekkend systeem : plafondplaten doorgang (onderzijde complex)

★★★★☆

Conditie: Matig

Waarneembaar: Geheel

Constatering: Losse delen en houtrot houten plafond-platen

Advies: Buitenschilderwerk houten plafond platen inclusief herstel/deels vervanging



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). Schilderwerk aan zonzijde (en met name donkere kleuren) wordt zwaarder belast door UV-straling en weeromstandigheden. In de keuring wordt conservatief gerekend met een cyclus van 6 jaar zonder tussentijds onderhoud.

Schilderwerk - steenachtige ondergrond : metselwerk balkons

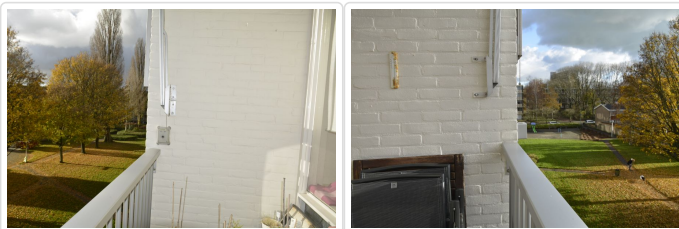
★★★★☆

Conditie: Goed

Waarneembaar: Geheel

Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Advies: Buitenschilderwerk metselwerk



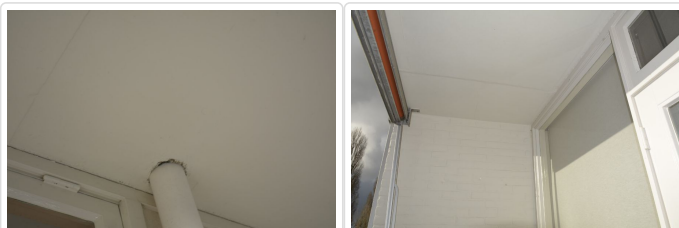
Algemeen: Schilderwerk is regulier onderhoud. Een muurverfsysteem dient om de 10-15 jaar herhaald te worden. Een muurverfsysteem kan een esthetische functie en/of een functionele functie hebben bijvoorbeeld als vochtkering, of bescherming tegen klimaatinvloeden en Uv-licht. De urgentie en termijn waarop de onderhoudscyclus wordt bepaald is afhankelijk van de functie en het soort verfsysteem.

Schilderwerk - steenachtige ondergrond : plafonds balkons



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

Advies: Buitenschilderwerk plafond balkon



Schilderwerk - steenachtige ondergrond : plafonds/dikte-kanten galerijen



Conditie: Goed **Waarneembaar:** Geheel **Constatering:** Scheurvorming/onthechting ondergrond en vervuiling

Advies: Buitenschilderwerk plafond en dikte kanten galerij (inclusief scheurherstel)



DAKCONSTRUCTIE

Dakconstructie plat - steenachtig : hoofddak



Conditie: Redelijk **Waarneembaar:** Niet **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

Algemeen: De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is(bijvoorbeeld eventuele doorbuiging van het dak). Door aanwezige betimmeringen en huisraad is deze in het algemeen beperkt waarneembaar. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantastingen. 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. Conditie is gebaseerd op het dak, hetgeen visueel zichtbaar was tijdens de inspectie.

Dakconstructie plat - steenachtig : trappenhuizen/liftuitlopen



Conditie: Matig **Waarneembaar:** Deels **Constatering:** Betonschade door wapening-corrosie.

Advies: Ontroesten gecorrodeerde delen en overlagen dak trappenhuizen/liftuitlopen



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

Boeiboorden : volkern beplating



Conditie:

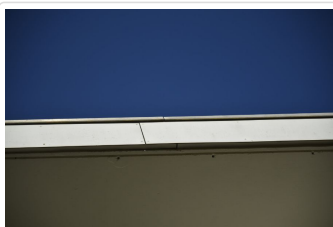
Goed

Waarneembaar: Geheel

Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

Reinigen volkern boeidelen



Algemeen:

Volgens de voorschriften van de leverancier mag multiplex i.v.m. thermische werking (uitzettingscoëfficiënt) niet in verstek worden aangebracht. Tevens dienen kopse kanten bereikbaar te zijn voor schilder onderhoud.

Lood slabben / kunststof slabben



Conditie:

Goed

Waarneembaar: Geheel

Constatering: Geen gebreken geconstateerd, enige aantasting acceptabel



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.

Hemelwaterafvoeren : achtergevel

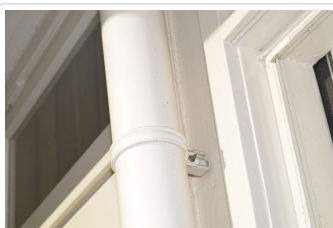
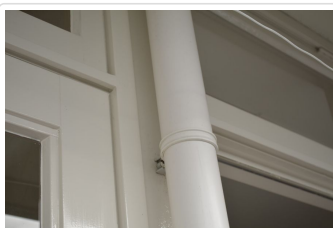


Conditie:

Goed

Waarneembaar: Geheel

Constatering: Geen gebreken geconstateerd



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.

Hemelwaterafvoeren : voorgevel (234m1)



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Plaatselijke lekkage plekken en gecorrodeerd bevestigingsmateriaal

Advies: Plaatselijk herstel bevestigingsmateriaal en lekkende/aangetaste delen



Schoorsteen uitpandig : prefab aluminium



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Corrosie boldraadroosters en bevestigingsmaterialen en ontbreken afdekkap ventilatie

Toelichting: De prefab (combi) schoorstenen verkeren in een goede conditie, op enkele geringe gebreken na. Het wordt aanbevolen de gecorrodeerde elementen binnen afzienbare tijd te herstellen/vervangen, zodat gevolgschades worden voorkomen.

Advies: Plaatselijk herstel aluminium prefab (combi) schoorstenen



Algemeen: Vervuiling door nestmaterialen, specie, stenen of slechte kwaliteit van het kanaal kan er toe leiden dat de schoorsteen vervuild of verstopt raakt. Ook door het stoken kan een schoorsteenkanaal zodanig verstopt raken dat het dichtslibt. De verbrandingsgassen stromen bij een verstopte schoorsteen rechtstreeks uw woning binnen. Een schoorsteen waarbij kolen, olie of hout gestookt wordt moet tenminste 1 x per jaar geveegd worden. Een schoorsteen voor een gasgestookt kanaal moet ieder jaar worden nagezien en zonodig geveegd. Bij diverse doe-het-zelf zaken zijn sinds kort elektronische koolmonoxidemelders verkrijgbaar. De melder gaat af met een krachtige sirene, bij een te hoog percentage koolmonoxide in de lucht. 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.

Schoorsteen uitpandig : prefab aluminium



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Corrosie boldraadroosters en bevestigingsmaterialen en ontbreken afdekkap ventilatie

Toelichting: De prefab (combi) schoorstenen verkeren in een goede conditie, op enkele geringe gebreken na. Aluminium prefab schoorstenen zijn onderhoudsarm, desondanks wordt er op termijn geadviseerd deze te reinigen en behandelen. Door deze met regelmaat (conform onderhoudscyclus) te onderhouden, kan het technische levensduur worden verlengd.

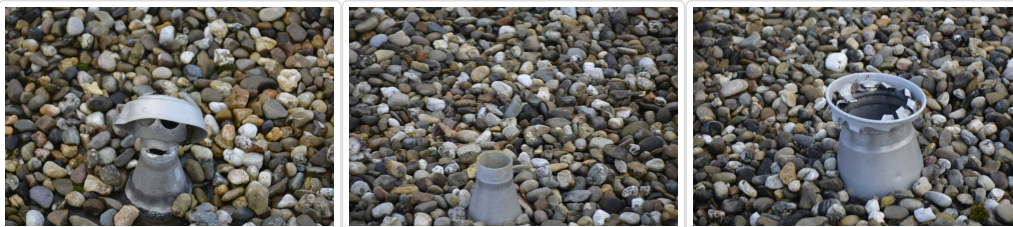
Advies: Reinigen en behandelen prefab aluminium schoorstenen

Dakdoorvoeren uitpandig : circa 60 stuks



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Enkele beschadigingen en/of ontbreken afdekkapjes dakdoorvoeren

Advies: Herstellen dakdoorvoeren



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.

DAKAFWERKING

Platte daken bitumen : geballast (grind)



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Craquelé / zichtbare inlage
Toelichting:	De bitumineuze dakbedekking met een ballastlaag van grind, verkeert in een redelijke tot matige conditie, met name ter hoogte van de randstroken/dak-opstanden en dakoverstek is er craquelé geconstateerd en zijn er plaatselijke plasvormingen waargenomen. Tot heden zijn er nog geen lekkages waargenomen en/of vermeld door de bewoners. Geadviseerd wordt het bitumineuze dakbedekking binnen afzienbare tijd te vervangen inclusief het verbeteren van het afschot, hetgeen gerealiseerd kan worden bijvoorbeeld d.m.v. isolatieplaten.		
Advies:	Vervangen bitumineuze dakbedekking inclusief grind dakrandafwerking en verbeteren dakafschot (dmv isolatieplaten)		



Algemeen: Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen is noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Platte daken bitumen : geballast (grind)



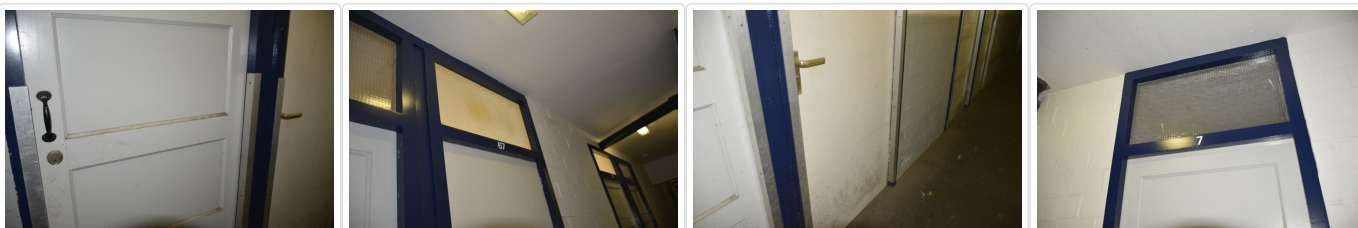
Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Craquelé / zichtbare inlage
Toelichting:	Om de technische levensduur van de dakbedekking te kunnen verlengen wordt aanbevolen het dak 1 á 2 jaarlijks te inspecteren inclusief het uitvoeren van klein onderhoud. Hierdoor kunnen eventuele (ernstige) gebreken tijdig worden verholpen.		
Advies:	2- jaarlijks dakinspectie inclusief klein onderhoud		

INTERIEURUITRUSTING

Binnenkozijnen en deuren : Bergingen



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Mechanische beschadigingen
Advies:	Binnenschilderwerk kozijnen en deuren hout dekkend		



Algemeen:	De deuren worden beoordeeld op functionaliteit. Kozijnen worden gecontroleerd op mogelijke aantastingen en defecten in beglazingen. Het hang- en sluitwerk wordt slechts steekproefsgewijs beoordeeld. Oppervlakkige beschadigingen en normale gebruikssporen worden buiten beschouwing gelaten omdat deze veelal bij uitvoeren van het binnenschilderwerk hersteld kunnen worden.
-----------	--

Binnenkozijnen en deuren : Trappenhuizen



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Plaatselijk houtrot kozijn en mechanische beschadigingen
-----------	----------	----------------------	--

Advies:	Binnenschilderwerk kozijnen, deuren en ramen hout dekkend
---------	---



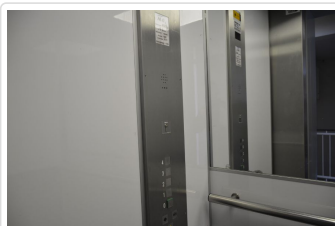
Liften



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Niet	Constatering: Reservering/groot onderhoud
-----------	----------	--------------------	---

Toelichting:	Het betreft drie liften van het jaar 1961, waarbij deze zijn "gerenoveerd/omgebouwd" in het jaar 2011. Niet bekend is de technische staat van de liften, voor nauwkeurigere/exacte prijzen kunnen deze worden opgevraagd bij de onderhoudspartij. De onderhoudspartij van de liften kan hiervoor indien gewenst een MJOP aanleveren. In de begroting is er een stelpost opgenomen voor groot onderhoud op termijn van de liften.
--------------	--

Advies:	Groot onderhoud (3) liften
---------	----------------------------

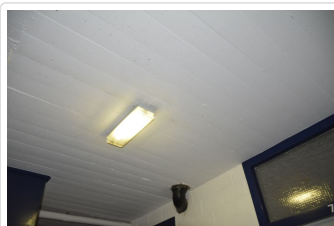


Verlichting : Algemeen (gehele complex)



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Deels	Constatering: Reservering
-----------	----------	---------------------	---------------------------

Advies:	Vervangen elektra-armaturen naar led op termijn
---------	---



INTERIEURAFWERKING

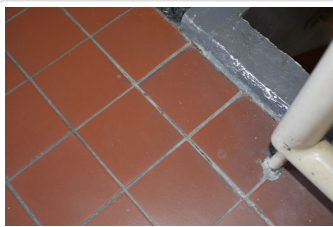
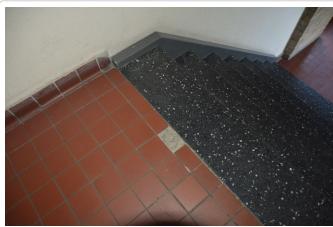
Vloeren tegelwerk : trappenhuizen



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Deel los/hol klinkend tegelwerk (verouderde tegelwerk)
-----------	----------	----------------------	--

Toelichting:	Het tegelwerk van de trappenhuizen inclusief de afwerking van de trappen zitten plaatselijk los en/of zijn deze beschadigd. Er is in de begroting een post opgenomen voor plaatselijk herstel, geadviseerd wordt bij de eerst volgende actualisatie deze te calculeren op gehele vervanging (Moderniseren/verbeteren van het complex).
--------------	--

Advies:	Stelpost: Plaatselijk vervangen tegelwerk t.p.v. vlakken met gebreken inclusief trap treden.
---------	--



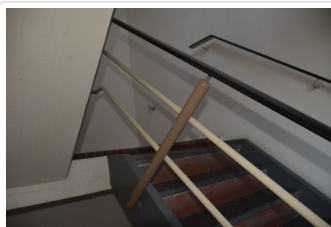
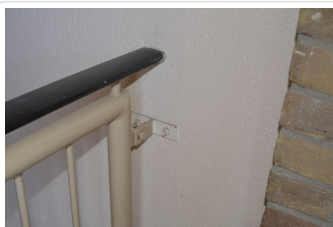
Binnenschilderwerk metaal : trappleuningen/-hekwerk



Conditie: Goed Waarneembaar: Geheel Constatering: Geringe beschadigingen, normale veroudering acceptabel

Toelichting: De trap hekwerken en leuningen, ter hoogte van de trappenhuizen, verkeren in tegenstelling tot de overige elementen in een goede conditie, op enkele geringe beschadigingen en gecorrodeerde bevestigingsmateriaal na. In de begroting zijn de onderhoudswerkzaamheden binnen de trappenhuizen en bergingen opgenomen in het jaar 2024. Desondanks dat deze in een betere conditie verkeren, wordt het aanbevolen het gehele trappenhuis aan te pakken (het in stand houden van het complex). Tevens zijn er geen gebreken geconstateerd aan de kunststof afdekprofielen, op geringe mechanische beschadigingen na.

Advies: Binnenschilderwerk hekwerken/leuningen metaal



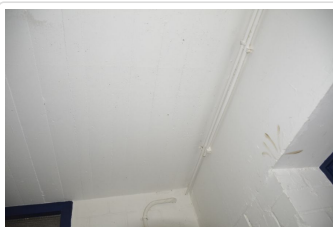
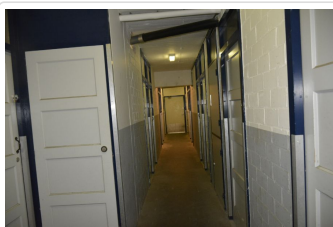
Algemeen: Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.

Binnenschilderwerk steenachtig : bergingen



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Geheel Constatering: Vervuiling en geringe beschadigingen

Advies: Binnenschilderwerk wanden en plafonds steenachtige ondergronden



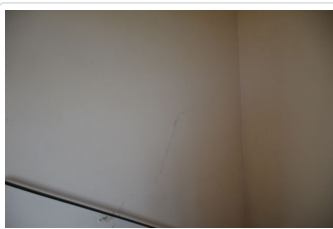
Binnenschilderwerk steenachtig : trappenhuizen



Conditie: Redelijk Waarneembaar: Geheel Constatering: Diverse scheuren en beschadigingen steenachtige ondergronden

Toelichting: Het pleisterwerk/binnenschilderwerk verkeert in een redelijke tot matige staat van onderhoud. Er zijn diverse scheuren, onthechting van de ondergrond en beschadigingen waargenomen.

Advies: Plaatselijk herstel steenachtige ondergronden



Conditie:	Redelijk	Waarneembaar: Geheel	Constatering: Diverse scheuren en beschadigingen steenachtige ondergronden
Advies:	Binnenschilderwerk wanden en plafonds steenachtige ondergronden		

WATERINSTALLATIE**Rioleringen / afvoeren**

	Waarneembaar: Niet	Constatering: Technische staat is onbekend, mogelijk einde theoretische levensduur (gezien de overige standleidingen)
Toelichting:	Naar zeggen zijn de standleidingen/binnenrioleringen in het jaar 2020 "gerelined", op één standleiding na. In de begroting is het re-linen van één standleiding opgenomen voor op korte termijn.	
Advies:	Re-linen één standleiding	



Algemeen:	Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.
-----------	---

ELEKTRA INSTALLATIE**Groepenkast**

	Waarneembaar: Deels	Constatering: Reservering (veroudering groepenkasten algemene ruimtes)
Advies:	Stelpost: Vervangen groepenkasten (van de algemene ruimtes) op termijn ivm veroudering(in stand houden / verbeteren van het complex).	



Algemeen:	De elektrische installatie wordt niet beoordeeld, er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-normen.
-----------	---

DIVERSEN**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.
-----------	---