

Heemskerkstraat 32

te Rotterdam

**Bouwkundig Adviesrapport**

Meer Jaren Onderhouds Plan

2020-2034

Inhoudsopgave

1. Algemeen	- 3 -
a. Inleiding	- 3 -
b. Doel van de keuring	- 3 -
c. Inspectie	- 3 -
d. Bouwkundige staat	- 3 -
e. Bouwkundig rapport	- 3 -
2. Basis gegevens	- 4 -
a. Administratieve gegevens:	- 4 -
b. Vragen en antwoorden met betrekking tot object:	- 4 -
c. Vaststelling door inspecteur:	- 4 -
d. Onderstaande vragen zijn beantwoord door de eigenaren/VvE beheerder:	- 4 -
3. Omschrijving pand en foto's	- 5 -
4. Verklarende woordenlijst met enkele afkortingen en begrippen	- 10 -
a. Algemeen	- 10 -
b. Gevels	- 10 -
c. Daken	- 10 -
5. Principetekeningen	- 11 -
a. Gevels	- 11 -
b. Daken	- 12 -
c. Portiek en kozijnen	- 13 -
6. Algemene leveringsvoorwaarden	- 14 -
7. Begroting	- 15 -

1. Algemeen

a. Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert, weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw, groot of klein, oud of nieuw, heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Te vaak wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is, de kans op vervolgschade aan de overig gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaan wij uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud aangegeven terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering bepaalt.

b. Doel van de keuring

Doel van het opstellen van een mjpg is om inzicht te krijgen in de huidige staat van het pand alsmede het onderhoud op de lange termijn. Op basis van het mjpg kunt u als VvE offertes aanvragen bij de diverse aannemers. Als VvE beheerder kunt u het mjpg gebruiken voor het vaststellen van de maandelijkse bijdrage of welke bedragen u de komende jaren dient te reserveren.

c. Inspectie

De keuring geschiedt op basis van een visuele inspectie en betreft een momentopnamen met een conditiemeting. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object. Indeling, netheid van afwerking en inrichting evenals schoonheid van de onderdelen worden in de beoordeling niet meegewogen. De non-destructieve wijze van deze opnamen heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren tijdens de inspectie is Bouw Advies van der Steuijt niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van Bouw Advies van der Steuijt. De inspecteur heeft zich te houden aan de geldende ARBO regels. Handelingen die niet vallen binnen de ARBO-wetgeving zullen niet worden uitgevoerd.

d. Bouwkundige staat

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op 2 zaken:

- ❖ De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren.
- ❖ De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties. Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor de betreffende onderdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier installaties (riolering, lift).

e. Bouwkundig rapport

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Voorblad.
- Algemeen.
- Basis gegevens.
- Fotorapportage.
- Verklarende woordenlijst.
- Principe tekeningen.
- Algemene leveringsvoorwaarden.
- 10 jaren begroting.

2. Basis gegevens

a. Administratieve gegevens:

Opdrachtgever:		Keuringsinstantie:	
Naam:	VvE Heemskerkstraat 32	Bedrijf:	Bouw Advies van der Steuijt
Adres:	Heemskerkstraat 32		
Postcode/plaats:	Rotterdam	Plaats:	DELFT
Telefoon:		Telefoon:	06-45022536
Object:			
Adres:	Heemskerkstraat 32	E-mail:	info@bavds.nl
Postcode/plaats:	Rotterdam	Internet:	www.bavds.nl
Woningtype:	appartementen	KvK Den Haag	57253315 Den Haag
Bouwjaar:	1910-1935	Ingeschreven als:	Bouwkundig Adviesbureau
Projectnummer:	2020-031	Inspecteur:	M. van der Steuijt
Tijdstip keuring:	9.00 uur	Keuringsdatum:	27-3-2020

Handtekening inspecteur:

Den Haag 4 juni 2020

b. Vragen en antwoorden met betrekking tot object:

Aanwezig bij de keuring	X	Eigenaar		Huurder		Technische Commissie/voorzitter	
Woning	X	Bewoond		Leeg			
Bouwstijl	X	Laagbouw		Hoogbouw			
	X	Traditioneel		Gietbouw		Montagebouw	
Weersomstandigheden	X	Droog		Regen		Sneeuw	Storm
Bouwkundige staat uitwendig		Matig	X	Redelijk	X	Goed	Zeer goed

c. Vaststelling door inspecteur:

Is het dak toegankelijk?	X	Ja		Nee		Niet bekend
Was iedereen aanwezig bij de inspectie	X	Ja		Nee		
Zo nee, welke eigenaren/huurders waren niet aanwezig?		nr.				

d. Onderstaande vragen zijn beantwoord door de eigenaren/VvE beheerder:

Zijn er problemen geweest of bekend met de vloeren of fundering?		Ja	X	Nee		Niet bekend
Dak en/of andere lekkages aanwezig of gehad de laatste 5 jaar?		Ja	X	Nee		Niet bekend
Zijn er, waar dan ook in de woning, vochtproblemen bekend?		Ja	X	Nee		Niet bekend
Zijn er nog andere zaken te melden die van belang kunnen zijn?		Ja	X	Nee	X	Niet bekend

3. Omschrijving pand en foto's

	GEVEL: De gevel bestaat uit metselwerk met kozijnen van zachthout en kunststof. Boven de kozijnen zijn in het metselwerk liggende stalen lateien aanwezig.
Foto 1	LATEI: Twee lateien zijn door roest aangetast. Het metsel- en voegwerk wordt naar buiten gedrukt en geeft scheurvorming. Dit stalen constructieonderdeel dient op kort termijn te worden hersteld/vervangen om vochtdoorslag en verdere schade te voorkomen.
Foto 2	LATEI: Zie foto 2 Ondanks dat deze in het verleden al eens zijn hersteld geven ze weer over de volle lengte een scheur in de voeg. Het is aan te raden dez op kort termijn weer te laten herstellen.
	KOZIJNEN: In het verleden is er gekozen voor een goedkoper alternatief van kunststof kozijnen plaatsen. Hier wordt het huidige houten kozijn als stelkozijn gebruikt maar dient nog wel te worden afgedekt tegen zon en regen. Hier is gekozen voor een kunststof bekleding aan te brengen wat nu op veel plekken loslaat en alsnog vocht doorslag of houtrot kan gaan vertonen. Het is aan te raden deze profielen opnieuw te laten plaatsen of vervangen waar nodig.
Foto 4	PORTIEK: Het klein in pandige portiekje bestaat uit metselwerk met voordeurkozijnen van zachthout. De portiek is voorzien van een granito bordes en een natuursteen randafwerking. Het plafond is uitgevoerd in hout en vertoont geen gebreken. Het schilderwerk van de houten onderdelen is in goede staat en opnieuw worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de vier jaar naar gelang beschadigingen van bewoners en invloed van de weersgesteldheid.
	
Foto 5	



Foto 6

DAKKAPEL:

De gehele dakkapel is voorzien van een onderhoudsvrij product en behoeft geen onderhoud.



Foto 7

VOEGWERK WATERSLAG:

Het voegwerk van waterslagen aan de achtergevel is verzand/uitgevallen en dient te worden vervangen.



Foto 8

SCHILDERWERK:

Het schilderwerk van het stalen hekwerk is verouderd en dient op kort termijn te worden geschilderd.

Jaren daarna dient het schilderwerk te worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de drie a vier jaar naar gelang de regen en zonkant van de woningen.



Foto 9

SCHILDERWERK:

Het schilderwerk van de houten en stalen onderdelen is pas uitgevoerd maar onthecht van zijn ondergrond en kan op kort termijn weer opnieuw geschilderd te worden.



Foto 10

STAALCONSTRUCTIES:

De stalen draagconstructies van de balkons zijn aan de bovenzijde grotendeels door roest aangetast. Het roest zet uit waardoor gescheurd en afbrokkelend metselwerk is ontstaan. Deze staalconstructie onderdelen dienen op kort termijn te worden hersteld om verder schade aan de omliggende constructie te voorkomen.



Foto 11

PLAFOND:

Het plafond vertoont scheurvorming en dient op kort termijn te worden hersteld.



Foto 12

DEKVLOER:

Een van de balkonvloeren is afgedekt met houten vlonders waardoor er geen inspectie op kwaliteit van de coating heeft plaats kunnen vinden.

OPMERKING:

In de keuring ga ik uit dat er geen coating aanwezig is.



Foto 13

COATING:

Er is geen coating aanwezig waardoor de regen vrij spel heeft om in de onderliggende constructie te trekken en schade kan aanrichten aan de vloer en onderliggende constructie. Hiervoor dient een nieuwe waterdichte coating te worden aangebracht.



Foto 14

SCHILDERWERK:

Het schilderwerk van de stalen balustrade afdekking is redelijk en dient op termijn te worden geschilderd.

Jaren daarna dient het schilderwerk te worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de drie a vier jaar naar gelang de regen en zonkant van de woningen.

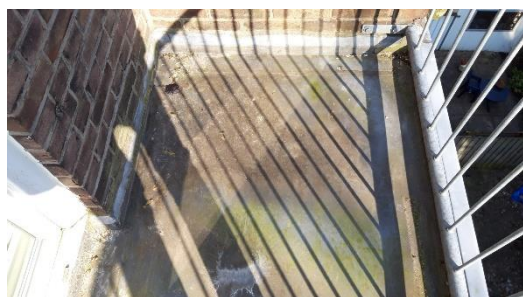


Foto 15

DAKTERRAS/BALKON:

De zinken bedekking van het balkon is verouderd. De bedekking dient op termijn te worden vervangen om verdere lekkage te voorkomen.

Het balkon is voorzien van een gegalvaniseerd hekwerk wat geen onderhoud behoeft in de aankomende 15 jaar.

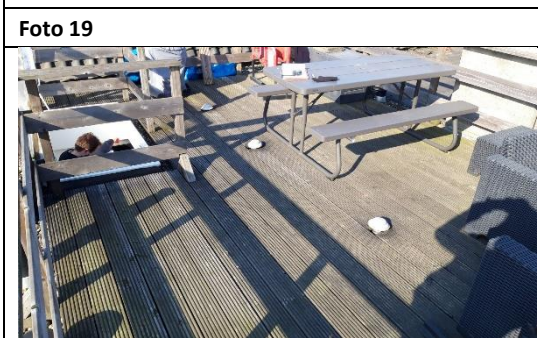
	SCHUINDAK: Het gebouw is voorzien van een schuindak met oude keramisch pannen. Het is aan te raden jaarlijks de pannen en nokvorsten te laten nalopen op gebreken en ook gelijk hersteld kunnen worden.
Foto 16	ZINKEN GOOT: De bedekking van de zinken goot is verouderd. De bedekking dient op termijn te worden vervangen om verdere lekkage te voorkomen.
	Foto 17
	SCHOORSTEEN LOOD: Het voetlood van deze schoorstenen is verouderd en dient op kort termijn te worden vervangen.
Foto 18	DOORVOER ZINK: Het zink van deze doorvoer is verouderd en dient op kort termijn te worden vervangen.
	Foto 19
	PLATDAK: Het gebouw is 90% voorzien van houten vlonders wat als dakterras functioneert. Visueel kan de bedekking eronder niet beoordeeld worden en hoe de houten constructie is aangebracht op de bedekking is ook niet te controleren.
Foto 20	PLATDAK: Het gebouw is voor een klein strookje aan de achterzijde wel te controleren. Het platdak is voorzien van bitumineuze bedekking, grind, zinken randafwerkingen. Volgens de eigenaar die onder het dak woont is de bedekking het rond 2012 in zijn geheel vervangen. OPMERKING: De meeste dakbedekking gaan tussen de 15 en 20 jaar mee.
	

Foto 21	
	Visueel geen gebreken geconstateerd.
Foto 22	

4. Verklarende woordenlijst met enkele afkortingen en begrippen

a. Algemeen

constr.	constructie
aanbr.	aanbrengen
herst.	herstellen
rein.	reinigen
verv.	vervangen
rvs	roestvast staal
vg / ag / zg	voorgevel / achtergevel / zijgevel
bg / 1 ^e / 2 ^e	begane grond / 1 ^e etage / 2 ^e etage

b. Gevels

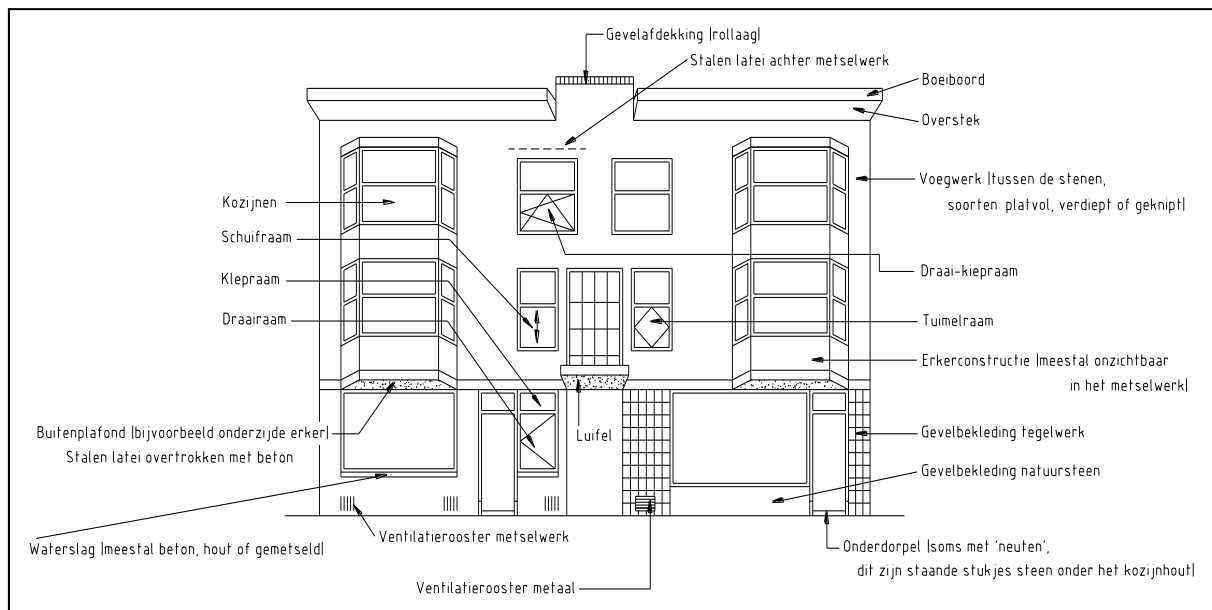
vent.rooster	ventilatioerooster
latei	stalen draagbalk boven kozijnen
erkerconstr.	erkerconstructie
rollaag	liggende rij stenen
stucwerk	afsmeerlaag op het metselwerk
voegwerk	zandcement mengsel tussen de metselstenen
volkern	plaatmateriaal dat niet geschilderd hoeft te worden
hwc-plaat	houtwolcementplaat
h.w.a.	hemelwaterafvoer
vv.sch.	vervangend schilderwerk
gr.sch.	groot schilderwerk
kl.sch.	klein schilderwerk
koz.	kozijnen
nat.st.	natuursteen
plaf.afw.	plafondafwerking
v.w.	voegwerk
m.w.	metselwerk
w.s.	waterslag
v.r.	ventilatie rooster

c. Daken

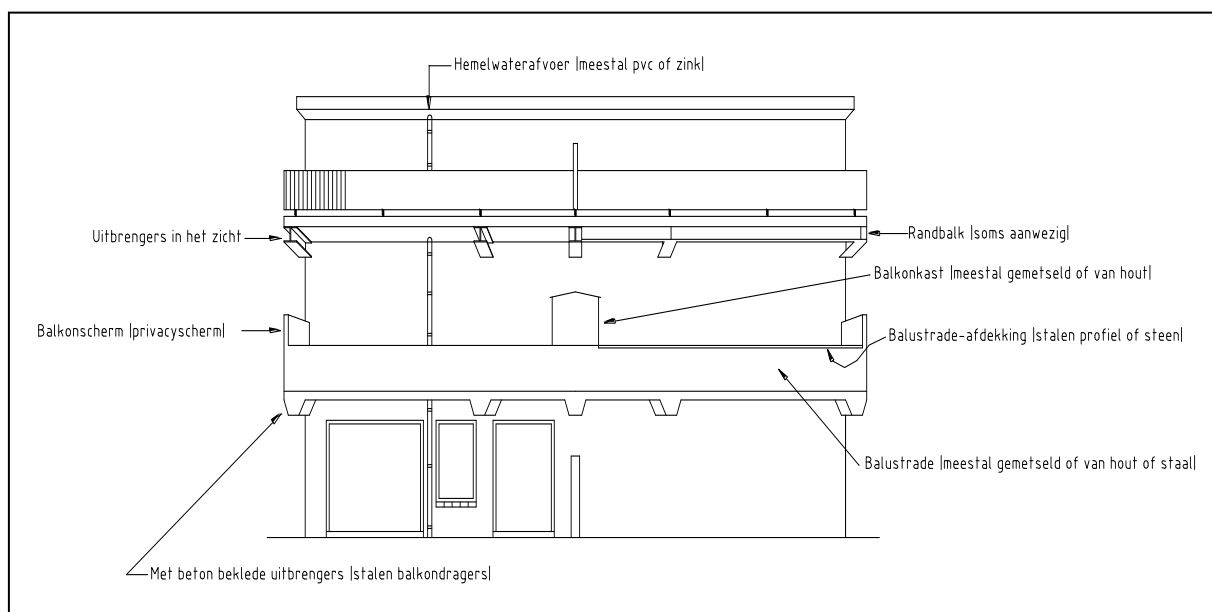
afschot	het aflopen van een plat dak t.b.v. de afwatering
dakbedek.	dakbedekking
lichtk.	lichtkoepel
ontl.	ontluchting
schoorsteen	schoorsteen waarbij evtl. aangegeven is het aantal kanalen
r.g.a.	rookgasafvoer
shingles	platen bitumineuze dakbedekking op schuin dak

5. Principetekeningen

a. Gevels

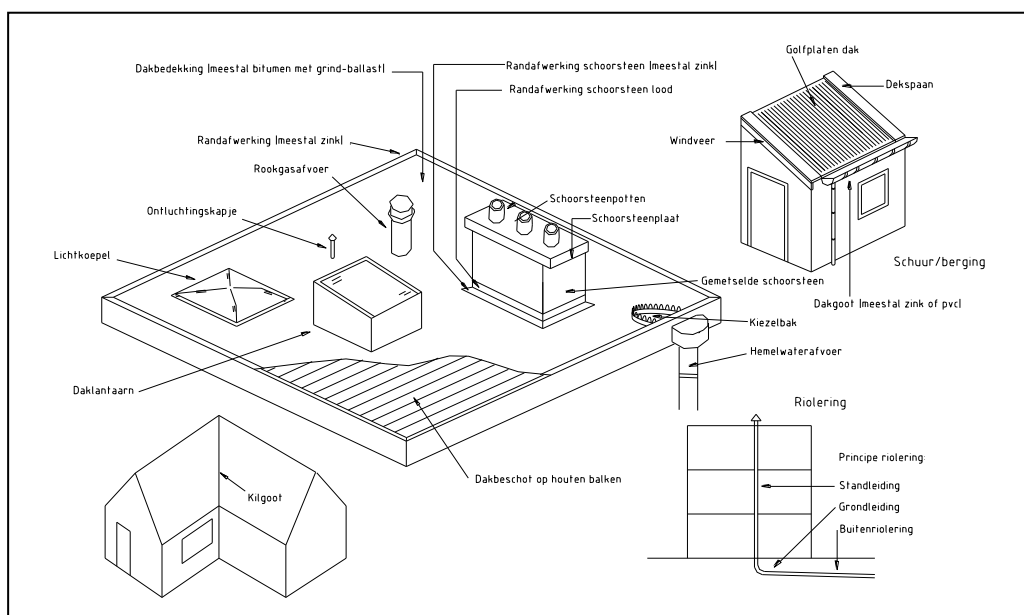


Principe-tekening bouwkundige benamingen / voorgevel

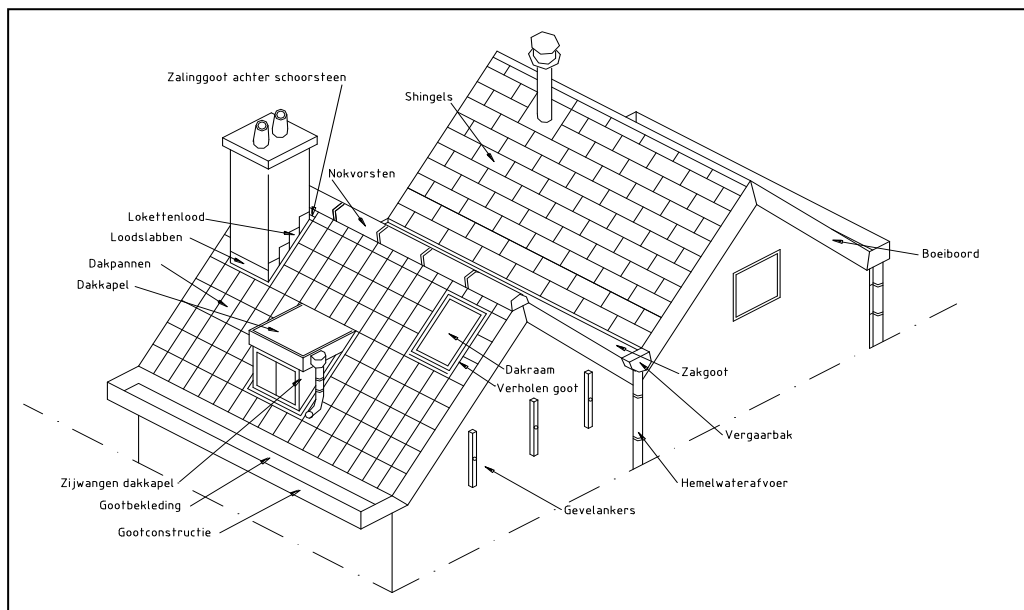


Principe-tekening bouwkundige benamingen / achtergevel

b. Daken

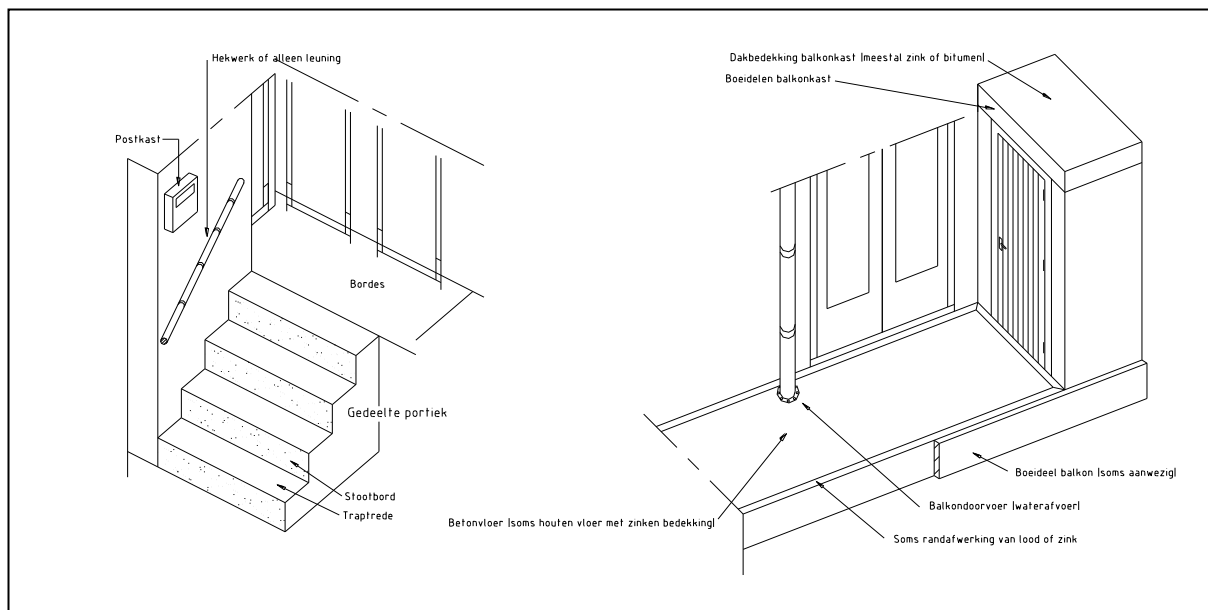


principe-tekeningen bouwkundige benamingen / plat & schuin dak

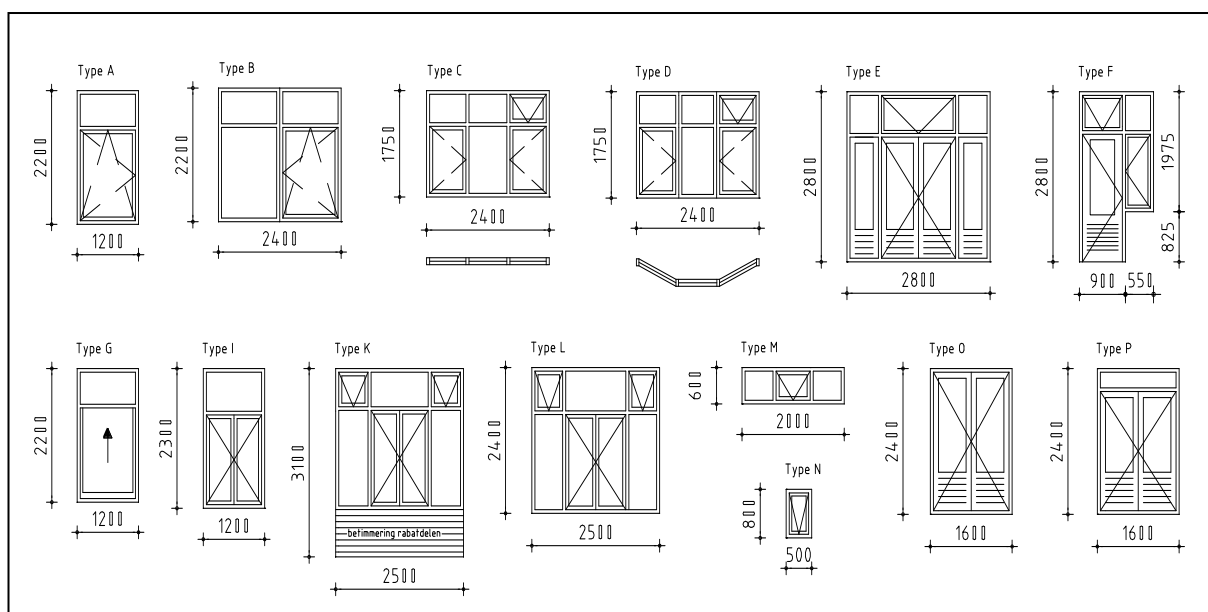


principe-tekening bouwkundige benamingen / schuin daken

c. Portiek en kozijnen



principe-tekeningen bouwkundige benamingen / portiek (links) & balkon (rechts)



principe-tekeningen kozijnen (alle maten in het werk te bepalen / kozijnmaten zijn slechts ter indicatie!)

6. Algemene leveringsvoorwaarden

Bouw Advies van der Steuijt aanvaardt geen aansprakelijkheid indien en zolang de opdrachtgever zijn betalingsverplichtingen niet is nagekomen. Bouw van der Steuijt is niet aansprakelijk voor indirecte schade, zoals gevolgschade, gederfde omzet en winst, verlies van gegevens, immateriële schade en/of vorderingen van derden op opdrachtgever, verband houdend met of voortvloeiend uit de overeenkomst of het gebruik van de dienstverlening, daaruit voortgebrachte resultaten, producten of derden-producten. Bouw Advies van der Steuijt is niet aansprakelijk voor enige schade die door handelen of nalaten van opdrachtgever en/of derden is ontstaan.

De bouwtechnische controle van de woning/werkzaamheden wordt door Bouw Advies van der Steuijt door middel van een **visuele** inspectie vastgesteld op basis van visuele bouwkundige gebreken. De non-destructieve wijze van de inspectie waarop deze wordt verricht heeft zijn beperkingen. Bouw Advies van der Steuijt is niet aansprakelijk voor niet waargenomen gebreken welke niet visueel kunnen worden vastgesteld op het moment van de keuring. Hierbij moet worden gedacht aan gebreken welke niet zichtbaar zijn in verband met standleidingen/riolering achter omtimmering, koker of verlaagde plafonds, funderingen, lateien of roestend staal in de ruimste zin van het woord wat op het moment van de keuring aan het zicht is onttrokken.

De keuring van Bouw Advies van der Steuijt is een momentopname. Voor gebreken die na het keuren van het huis tevoorschijn komen en door Bouw Advies van der Steuijt niet waargenomen konden worden op het moment van de keuring is Bouw Advies van der Steuijt niet aansprakelijk. Tijdens de keuring dient Bouw Advies van der Steuijt toegang te hebben tot de woning, alle ruimtes, gevels en daken met inachtneming van de huidige hulpmiddelen en waarbij volledige veiligheid gewaarborgd dient te blijven. Tevens verdient het aanbeveling dat betrokken partijen aanwezig zijn om eventuele gebreken mondeling toe te lichten.

Alle nutsvoorzieningen alsmede de hieraan gekoppelde installaties en het leidingwerk worden visueel gecontroleerd, dit wordt niet in rekening gebracht en valt derhalve buiten de aansprakelijkheid. Voor toetsing van de voorschriften en een uitgebreide toelichting verwijst Bouw Advies van der Steuijt naar de installateur en de NUTS-bedrijven.

Alle informatie welke wordt verkregen door betrokken partijen zal in het rapport worden verwerkt om een zo goed mogelijk beeld van de bouwkundige staat van de woning te verkrijgen maar valt buiten de aansprakelijkheid van Bouw Advies van der Steuijt Per 1 januari 1992 is de verkoper volgens het Nieuw Burgerlijk Wetboek verplicht alle gebreken aan te geven.

De kostenramingen worden globaal geschat op basis van ervaringscijfers en kunnen derhalve afwijken. Tevens kunnen prijsverschillen optreden door prijsstijgingen. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de vermelde cijfers. De rapportage is vanaf keuringsdatum tot en met 6 maanden rechtsgeldig en is niet overdraagbaar aan derden. De in dit rapport opgenomen gegevens zijn naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Bouw Advies van der Steuijt kan echter nimmer aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en onvolledige rapportage noch voor de gevolgen van door haar in het kader van een opdracht gemaakte fouten.

Bij schade door opzet dient binnen 6 maanden na datum van rapport schriftelijk hiervan melding te worden gemaakt en te worden aangetoond door middel van foto's door opdrachtgever. Alvorens eventuele schade te herstellen dient een nader onderzoek naar deze schade door Bouw Advies van der Steuijt mogelijk te zijn. Tevens dient Bouw Advies van der Steuijt de mogelijkheid te worden gegeven de eventuele schade zelf te (laten) herstellen. Elke en andere overige aansprakelijkheidsclaims zullen worden afgewezen. De aansprakelijkheid voor alle schade beneden de som van 600 euro evenals die voortvloeien als vervolgschade is uitgesloten.

De opdrachtgever verklaart zich bekend met bovenstaande voorwaarden op het moment dat de rapportage wordt aangevraagd/op het moment van de aanvang van de inspectie/het rapport in ontvangst wordt genomen.

Keuringen die bestemd zijn voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden volgens de normen van de NHG opgesteld, dit is een beknopte bouwkundige inspectie voor de bank of geldverstrekker, waardoor aan cliënten c.q. opdrachtgevers geen rechten ontleend kunnen worden.

Betalingen dienen uiterst te geschieden binnen 14 dagen na ontvangst van de rapportage t.g.v. het op de nota vermelde bankrekeningnummer tenzij schriftelijk anders met Bouw Advies van der Steuijt is overeengekomen. Bij het in gebreke blijven van betalingen worden de vorderingen overgedragen naar een incasso bureau, waarvan de kosten (zowel gerechtelijk als buitengerechtelijk) evenals de wettelijke rente vanaf de vervaldatum van de factuur in geheel voor rekening komen van de debiteur.

7. Begroting

De kolommen in het hierna volgende hoofdstuk, geeft de volgende informatie weer:

❖ Omschrijving:	De omschrijving van de betreffende informatie.
❖ Hoeveelheid:	De totale hoeveelheid van het element met betrekking tot het bouwdeel.
❖ Eenheid:	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, bijvoorbeeld m^2 = vierkante meter, m^1 = strekkende meter, m^3 = kubieke meter, st = stuks en pst = post.
❖ Prijs/eenheid:	De prijs voor herstel of vervanging van het element per eenheid.
❖ Jaarkolommen:	De periode waarop is doorgerekend, 2011 is het huidige jaar.
❖ Totaal alle onderhoud:	Totaal over exploitatie, regulier en investeringsonderhoud.
❖ Totaal per jaar:	Totaal over exploitatie, regulier en investeringsonderhoud voor één jaar.
❖ Exploitatie onderhoud:	Jaarlijks terugkerend klein onderhoud of contracten.
❖ Regulier onderhoud:	Hiermee wordt onderhoud bedoeld dat meestal een kortere cyclus heeft dan 25 jaar en bestaat uit bijvoorbeeld herstel- en schilderwerk. Het betreft onderhoud dat preventief is en beter niet kan worden uitgesteld.
❖ Investeringsonderhoud:	Het betreft hier het onderhoud aan elementen dat betrekking heeft op complete vervanging van het element. Bijvoorbeeld kozijn vervanging.
❖ Bouwplaatskosten:	Dit zijn de kosten voor het plaatsen van een bouwkeet, chemisch toilet, opslag van materialen e.d.
❖ Onvoorziene kosten:	Eventueel meerwerk, prijsverschillen e.d. Bijvoorbeeld in de begroting is het herstellen van een stalen latei opgenomen, maar tijdens de werkzaamheden blijkt dat deze vervangen dient te worden.

Alle prijzen in de begroting zijn exclusief B.T.W. Aan het einde van de begroting worden in de staartkosten diverse opslagen doorgevoerd, zoals bouwplaatskosten, onvoorziene werkzaamheden tot slot de huidige B.T.W.

In de genoemde bedragen in deze begroting is geen rekening gehouden met een eventueel beginsaldo.

De kosten voor de herstelwerkzaamheden in het portiek evenals enkele schoorstenen zijn, indien van toepassing, gemeenschappelijk. Deze kosten dienen dus met de naastliggende VvE gedeeld te worden. In dit rapport zijn de kosten als gemeenschappelijk opgenomen.

ONDERDEEL		Loc.	GEBREK	TE NEMEN ONDERHOUDSMAATREGEL	HH	EH	BEDRAG	.2020	.2021	.2022	.2023	.2024	.2025	.2026	.2027	.2028	.2029	.2030	.2031	.2032	.2033	.2034	totaal
VOORGEVEL								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GEVELWERK								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
metselwerk	a	alle	Poreuze ondergrond, kans op vochtdoorslag.	Op de gereinigde ondergrond waterafstotend middel aanbrengen d.m.v. spuiten of blokkwast. Inklusief voorziening en tegen d.m.v. spuiten of blokkwast. Inklusiefvoorzieningen tegen schade en overlast aan omgeving.	23	m2	25,90	606					667					727					2.000
voegwerk (platvol)	v	alle	Het bestaande voegwerk is verzand en zit los. Kan gevolgschade veroorzaken zoals loskomend metselwerk.	Voegwerk verwijderen d.m.v. uithakken of frezen. Voegen schoonspoelen m.b.v. water. Na voldoende droging voegen conform bestaand. Voegwerk zonodig beschermen tegen verbranding door nathouden.	23	m2	80,64						2.076										2.076
latei staal in metselwerk	h	1e en 2e etage	De stalen latei (draagbalk boven kozijn t.b.v. bovenliggend metselwerk) is door roestvorming ernstig aangetast. Gevolgschade is gescheurd/naar buiten gedrukt metselwerk boven het kozijn.	Latei vrijhakken en afkomend materiaal afvoeren. De latei ontroesten en controleren op voldoende resterend draagvermogen. Bij voldoende resterend draagvermogen de latei 2 maal primeren met roestwerend middel. Bij aanwezigheid vernieuwen van de waterkering. Afbouwen met nieuwe stenen zoals omliggend metselwerk. Meerprijs opgeven: bij onvoldoende resterend draagvermogen de latei vervangen. Bij vervanging: slopen en afvoeren bestaande latei. Voorzieningen aanbrengen voor tijdelijke ondersteuning van het bovenliggende metselwerk. Bij aanwezigheid vernieuwen van de vochtkering. Nieuwe latei 2 maal	8	m1	352,07	2.817															2.817
KOZIJNEN- RAMEN en DEUREN								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
kunststof kozijnen	h	alle	Het bestaande pvc bekleding vertoont plaatselijk gebreken.	De pvc bekleding waar mogelijk plaatselijk herstellen. Als dit niet lukt dient er voor een alternatief gezocht te worden om de kozijnen af te dekken. Eventueel de bestaande houten kozijnen schilderen is ook een optie.	1	pst	#####	2.500															2.500
SCHILDERWERK								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schilderwerk op stucwerk	s	entree	Het bestaande schilderwerk is verouderd.	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Het gehele oppervlak voorstrijken en	1,2	m2	36,45					47					52					56	155
schilderwerk kozijnen/ramen en deuren (hout)	s	entree	Het bestaande schilderwerk is verouderd (groot systeem)	Eventuele loszittende en slechte verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Oude verflagen wassen met verdunde amonia. Kale plekken schuren en gronden. Het geheel schuren, uitstoppen en spaarzaam plamuren. Reparaties schuren en het geheel overgronden en daarna licht schuren en afschilderen met	4,7	m2	72,71					369					403					437	1.210
ACHTERGEVEL								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GEVELWERK								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
metselwerk	a	1e en 2e etage links	Poreuze ondergrond, kans op vochtdoorslag.	Op de gereinigde ondergrond waterafstotend middel aanbrengen d.m.v. spuiten of blokkwast. Inklusief voorziening en tegen d.m.v. spuiten of blokkwast. Inklusiefvoorzieningen tegen schade en overlast aan omgeving,	9	m2	25,90	233					256					280					769
voegwerk waterslag	v	1e en 2e etage	Het voegwerk van de waterslag is verzand en zit los.	Voegwerk verwijder en d.m.v. slijpen. Voegen schoonspoelen m.b.v. water. Na voldoende droging nieuw voegwerk	2,2	m1	53,62	118															118
metselwerk	h	3e etage	Enkele stenen zitten los/gescheurd in het metselwerk	Uithakken en verwijderen loszittende/gescheurde stenen. Uittandingen schoonmaken en inboeten met nieuwe stenen als bestaand. Voegwerk aanbrengen als bestaand.	9	st	43,40	391															391
SCHILDERWERK								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schilderwerk kozijnen/ramen en deuren	s	32a	Het bestaande schilderwerk is verouderd (groot systeem)	Eventuele loszittende en slechte verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Oude verflagen wassen met verdunde amonia. Kale plekken schuren en gronden. Het geheel schuren, uitstoppen en spaarzaam plamuren. Reparaties schuren en het geheel overgronden en daarna licht schuren en afschilderen met	14	m2	72,71	1.025					1.128					1.230					3.383
schilderwerk ladder (staal)	s	3e etage	Het bestaande schilderwerk is verouderd, plaatselijk geroest en plaatselijk bladders.	Loszittende en slechte verflagen verwijderen en roest verwijderen. Bij te werken delen voorzien van twee lagen	3,3	m1	47,90	158					174					190					522
schilderwerk boei bord	s	3e etage	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladders plaatselijk (groot systeem)	Eventuele loszittende en slechte verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Oude verflagen wassen met verdunde amonia. Kale plekken schuren en gronden. Het geheel schuren, uitstoppen en spaarzaam plamuren. Reparaties schuren en het geheel overgronden en daarna licht schuren en afschilderen met	4,9	m1	40,73			208					228					247			683
BALKONS								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
randbalk staal	h	2e etage	De stalen uitbrenger is door roestvorming aangetasten veroorzaakt gevolgschade aan de balkonvloer en gemetselde gevel. Tevens neemt het draagvermogen gaandeweg steeds	Betonafwerking geheel verwijderen en afvoeren. De randbalk geheel ontroesten en controleren op voldoende resterend draagvermogen (door stadsdeelinspecteur). Staalconstructiedelen die beschadigd zijn of gedeformeerd, in de voormalige toestand brengen. De randbalk voorzien van 2 lagen roestwerend	3	m1	255,85	768										921					1.689
constructie beton plafond	h	1e etage	Het betonwerk vertoont scheurvorming en beschadigingen, mogelijk veroorzaakt door roestend wapeningsstaal.	Loszittend en afbrokkelend beton verwijderen. Roestend wapeningsstaal geheel vrijhakken. Wapening ontroesten en twee maal primeren met roestwerend middel. Ondergrond stofvrij maken en behandelen met een	1	pst	250,00	250										300					550
zinken vloerafwerking	v	3e etage	De bestaande zinken vloerafwerking is ernstig verouderd en openstaande naden.	Bestaand zink verwijderen, ondergrond schoonmaken. Nieuw zink aanbrengen, vorm en afmeting overeenkomstig	7,4	m2	124,35											1.104					1.104
SCHILDERWERK								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schilderwerk stalen balustrade	s	2e etage	Het bestaande schilderwerk is plaatselijk wat verouderd en bladdert plaatselijk in lichte	Loszittende verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Plaatselijk schuren. Kaalgekomen hout gronden,	3	m1	26,46		81					89				97					267
schilderwerk stalen randbalk (klein)	s	1e etage	Het bestaande schilderwerk is plaatselijk wat verouderd en bladdert plaatselijk in lichte	Op bestaand staal: Loszittende en slechte verflagen verwijderen en roest verwijderen. Bij te werken delen voorzien	3	m1	38,36	115					127					138					380
schilderwerk stalen randbalk (klein)	s	2e etage	Het bestaande schilderwerk is plaatselijk wat verouderd en bladdert plaatselijk in lichte	Op bestaand staal: Loszittende en slechte verflagen verwijderen en roest verwijderen. Bij te werken delen voorzien	3,2	m1	21,16		69					76				83					228
schilderwerk stalen randbalk (klein)	s	1e etage	Het bestaande schilderwerk is plaatselijk wat verouderd en bladdert plaatselijk in lichte	Op bestaand staal: Loszittende en slechte verflagen verwijderen en roest verwijderen. Bij te werken delen voorzien	3,2	m1	21,16	68					74					81					223
coating balkonvloer	s	1e etage 2e etage	Er is geen coating aanwezig.	Ondergrond reinigen, repareren en voorstrijken met fixeermiddel. Nieuwe coating aanbrengen op twee-componenten basis, volgens voorschriften fabrikant.	6	m2	96,71	580					638					696					1.915
schilderwerk op stucwerk	s	1e etage 2e etage	Het bestaande schilderwerk is verouderd.	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Het gehele oppervlak voorstrijken en	6	m2	36,45		223					245				267					735

ONDERDEEL		Loc.	GEBREK	TE NEMEN ONDERHOUDSMAATREGEL	HH	EH	BEDRAG	.2020	.2021	.2022	.2023	.2024	.2025	.2026	.2027	.2028	.2029	.2030	.2031	.2032	.2033	.2034	totaal
PLATTE DAKEN								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hoofddak								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
nieuwe laag dakbedekking	a		De bedekking dient pas in medio 2035 ongeveer te		38	m2	61,59																-
zinken randafwerking	v		De bedekking dient pas in medio 2035 ongeveer te		4,9	m1	31,88																-
opstanden bitumen	v		De bedekking dient pas in medio 2035 ongeveer te		4,9	m1	15,84																-
stadsuitloop lood	v		De bedekking dient pas in medio 2035 ongeveer te		1	st	75,54																-
kiezelrand	a		De bedekking dient pas in medio 2035 ongeveer		1	st	35,15																-
ventilatie zink	v		De bestaande zinken ventilatie is ernstig verouderd en beschadigd.	Bestaande zinken ventilatie verwijderen en afvoeren. Ondergrond herstellen/repareren waar nodig. Nieuwe ventilatie aanbrengen van titaan-zink incl. broekstukken, klangen e.d. en op een deugdelijke manier bevestigen. Vorm en afmeting overeenkomstig bestaand.	1	st	231,88		237														237
PANNENDAK								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pannendak	h		De pannen/vorsten bedekking is oud/gekrakeleerd/	De oude kapotte pannen/vorsten waar nodig vervangen voor nieuw.	25	m2	8,50	213	217	221	225	230	234	238	242	247	251	255	259	264	268	272	3.634
reinigen goot	o		De goot is vervuild. De waterafvoer is verminderd.	Overtollig vuil en bladeren verwijderen en afvoeren. Soldeernaden controleren op eventueel gebreken en herstellen waar nodig.	4,9	m1	€ 15	74	75	76	78	79	81	82	84	85	87	88	90	91	93	94	1.257
DAKKAPEL								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BEGLAZING								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
blankglas dubbel	v	v.g.	Een isolatie ruit is lek.	Bestaand glas verwijderen en afvoeren. Spontingen grondig reinigen. Nieuw isolatieglas leveren en aanbrengen	1	m2	230,03	230															230
SCHOORSTEEN schuindak								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
loodslabben/loketten	v	nok	De bestaande loodslabben zijn verouderd.	Bestaande loodslabben/voetlood verwijderen. De lintvoeg uitslijpen tot circa 30 mm. diepte. Nieuw lood aanbrengen in de voeg en bevestigen dmv corrosiewerende ankernagels. Het lood zorgvuldig aankloppen op de ondergrond en opletten dat het lood niet te veel wordt verdreven. Afvoegen overeenkomstig	2,2	m1	75,26	166															166
SCHOORSTEEN platdak								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk	v	6-kan gemeenschap	Visueel geen gebreken waargenomen.					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DIVERSE								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
vaststeiger		v.g.	Het steigerwerk leveren, plaatsen inclusief vangnetten, beveiliging e.d., en na gebruik weer afvoeren.	tbv de lateien	44	m2	13,00	572															572
vaststeiger		a.g.	Het steigerwerk leveren, plaatsen inclusief vangnetten, beveiliging e.d., en na gebruik weer afvoeren.		44	m2	13,00	572															572
daklift		dak	De daklift plaatsen en na gebruik weer afvoeren (dg 75 euro)		1	wk	150,00		153														153
hoogwerker			De hoogwerker elektrisch met knikarm plaatsen	tbv pannendak	1	pst	375,00	375	383	390	398	405	413	420	428	435	443	450	458	465	473	480	6.413
								11.829	1.437	895	701	1.130	5.867	1.150	981	767	1.235	6.461	1.253	1.067	833	1.339	36.944
Post onvoorzien	5	%						591	72	45	35	57	293	58	49	38	62	323	63	53	42	67	1.847
TOTAAL EXCLUSIEF BTW								12.420	1.509	940	736	1.187	6.160	1.208	1.030	805	1.297	6.784	1.315	1.120	875	1.406	38.791
AK / WR / BK	5	%	Algemene kosten / winst&risico / bouwplaatskosten					621	75	47	37	59	308	60	52	40	65	339	66	56	44	70	1.940
BTW	21	%	Belasting op de Toegevoegde Waarde					13.041	1.584	987	772	1.246	6.468	1.268	1.082	845	1.361	7.123	1.381	1.176	918	1.477	40.731
TOTAAL INCLUSIEF BTW								2.739	333	207	162	262	1.358	266	227	178	286	1.496	290	247	193	310	8.554
								15.780	1.917	1.194	935	1.508	7.826	1.534	1.309	1.023	1.647	8.619	1.671	1.424	1.111	1.787	49.284
Cy-cyclus werkzaamheden	Co	conditie	Loc = locatie of plaatsbepaling	v=vervangen h=herstellen o=overige																			