

Stadhoudersplein 39a t/m 140d

te Rotterdam

**Bouwkundig Adviesrapport**

Meer Jaren Onderhouds Plan

2021-2035

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	- 17 -
a. Algemeen	- 17 -
b. Gevels	- 17 -
c. Daken	- 17 -
5. Principetekeningen	- 18 -
a. Gevels	- 18 -
b. Daken	- 19 -
c. Portiek en kozijnen	- 20 -
6. Algemene leveringsvoorwaarden	- 21 -
7. Begroting	- 22 -

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 huidige 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:

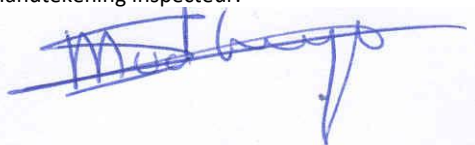
- Voorblad.
- Algemeen.
- Basis gegevens.
- Fotorapportage.
- Verklarende woordenlijst.
- Principe tekeningen.
- Algemene leveringsvoorwaarden.
- 10 jaren begroting.

2. Basis gegevens

a. Administratieve gegevens:

Opdrachtgever:		Keuringsinstantie:	
Naam:	VvE Stadhoudersplein 39a t/m 140d	Bedrijf:	Bouw Advies van der Steuijt
Adres:			
Postcode/plaats:	Rotterdam	Plaats:	DELFT
Telefoon:		Telefoon:	06-45022536
Object:			
Adres:	Stadhoudersplein 39a t/m 140d	E-mail:	info@bavds.nl
Postcode/plaats:	Rotterdam	Internet:	www.bavds.nl
Woningtype:	appartementen	KvK Den Haag	57253315 Den Haag
Bouwjaar:	1957	Ingeschreven als:	Bouwkundig Adviesbureau
Projectnummer:	2021-049	Inspecteur:	M. van der Steuijt
Tijdstip keuring:	9.00 uur	Keuringsdatum:	8-3-2021

Handtekening inspecteur:



Den Haag 30 juni 2021

b. Vragen en antwoorden met betrekking tot object:

Aanwezig bij de keuring	X	Voorzitter		Huurder		Technische Commissie/voorzitter	
Woning	X	Bewoond		Leeg			
Fundering		Op staal	X	Paal		Niet bekend	
Bouwstijl		Laagbouw	X	Hoogbouw			
		Traditioneel	X	Gietbouw		Montagebouw	
Weersomstandigheden	X	Droog		Regen		Sneeuw	Storm
Bouwkundige staat uitwendig		Matig		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?	X	Ja (risicogebied)		Nee		Niet bekend
Is er sprake geweest of bekend met optrekkend vocht?		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 gebreken/problemen bekend van de technische installaties?		Ja	X	Nee		NVT
Zijn er nog andere zaken te melden die van belang kunnen zijn?		Ja		Nee	X	Niet bekend

3. Omschrijving pand en foto's



Foto 1

PLATDAK:

Het gebouw is voorzien van een platdak met bitumineuze bedekking, isolatie, aluminium randafwerkingen en gemetselde schoorstenen. Het dak is 7 jaar oud en komt later in de planning terug.

Het gehele dak is ook voorzien van een beveiligings installatie op de bedekking waaraan uitvoerend personeel zich aan vast kan maken voor hun veiligheid. Het is in goede staat.



Foto 2

SCHOORSTEEN:

In goede staat



Foto 3

SCHOORSTEEN:

In goede staat



SCHOORSTEEN BETONPLAAT:

Bij diverse schoorstenen is de wapening van de betonnen ringen en afdekplaat door roest aangetast waardoor het beton naar buiten wordt gedrukt. Deze dienen op kort termijn te worden hersteld / vervangen.



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

VOEGWERK:

Het voegwerk van het bovendaks metselwerk liftschacht is uitgevallen en dient te worden vervangen.

KOZIJNEN:

Dit houten kozijn vertoont aantasting door houtrot aan de onderzijde van de deur en moeten op kort termijn te worden vervangen.

DAK VAN PORTIEK:

Onderhoud idem plat bovendak



Foto 8

HOOFDDAK DAK:

De loden uitwatering verdiept in het plat bovendak in goede staat.



Foto 9

BEGLAZING/BEWASSINS installatie:

In goede staat en wordt goed onderhouden.



Foto 10

CV-installatie:

De CV-ketels zijn in 2012 vervangen en komen terug in deze planning.



Foto 11

CV-installatie:

De expansie vaten zijn ook in 2012 vervangen en komen terug in deze planning.



Foto 12

DOORVOEREN CV-ruimte:

De oude stalen doorvoeren en het betonnen plafond kunnen op termijn worden verwijderd en daarna vlak worden afgesmeerd.



Foto 13

Staal luik CV-ruimte:

De zand/cement afwerking rondom het luik is losgekomen van de ondergrond en dient hersteld te worden.



Foto 14

WAPENING in plafond CV-ruimte:

Diverse oude stalen wapening roest en geeft schade aan het omliggende beton in het plafond.



Foto 15

PORTIEK:

Links en rechts van de flat is een portiek aanwezig waarvan de buitenzijde in het verleden al eens is gevoegd en stucwerk gesausd. Het schilderwerk en impregneren gevel komt terug in de planning.



Foto 16

VOEG- EN METSELWERK:

Het metselwerk vertonen op diverse plaatsen verticaal scheurvorming (uitzetting), dit dient op termijn te worden hersteld.



DILATATIE:

De dilatatie in de gevel en vloer zijn verdroogt/verouderd en vertonen op diverse plaatsen scheurvorming en onthechting, deze dienen op kort termijn te worden vervangen om verder schade aan de gevel en staalconstructies te voorkomen.

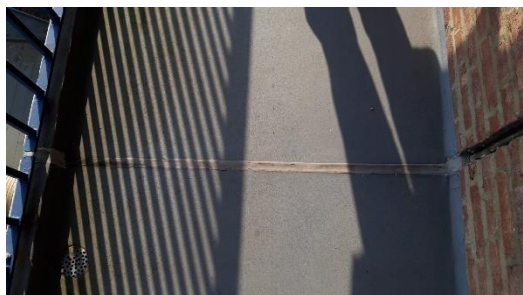


Foto 17



Foto 18

SCHILDERWERK:

Het schilderwerk van de betonnen onderdelen is verouderd/gebladderd en dient op kort termijn te worden geschilderd.

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

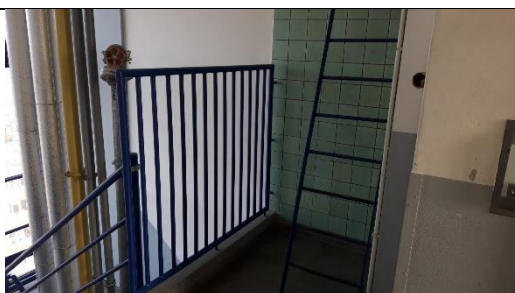


Foto 19

SCHILDERWERK:

Het schilderwerk van de stalen onderdelen is verouderd/gebladderd en dient op kort termijn te worden geschilderd.

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

	COATING: De bestaande coating is verouderd waardoor de regen mogelijk vrij spel heeft om in de onderliggende constructie te trekken en mogelijk schade kan aanrichten aan de vloer en onderliggende constructie. Hiervoor dient een nieuwe waterdichte coating te worden aangebracht.
Foto 20	
	SCHILDERWERK: Het schilderwerk van de houten onderdelen is <u>in goede staat</u> en kan opnieuw worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de vier a vijf jaar gelang de regen en zonkant van de woningen.
Foto 21	
	SCHILDERWERK: Het schilderwerk van de stalen onderdelen is <u>in goede staat</u> en kan opnieuw worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de acht jaar gelang de veroudering en gebruik.
Foto 22	
	SCHILDERWERK: Het schilderwerk van de stalen onderdelen is <u>in goede staat</u> en kan opnieuw worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de acht jaar gelang de veroudering.
Foto 23	

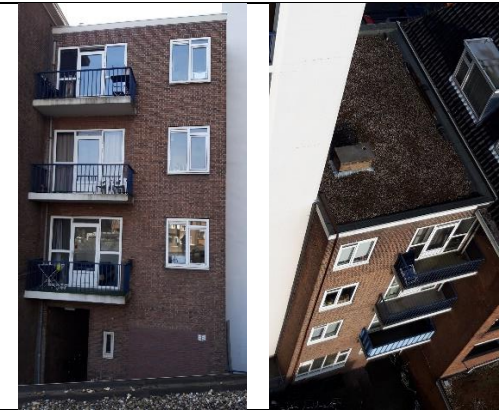
	SCHILDERWERK: Het schilderwerk van de stalen onderdelen is <u>in goede staat</u> en kan opnieuw worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de acht jaar gelang de veroudering.
Foto 24	SCHILDERWERK: Het schilderwerk van de wanden is <u>in goede staat</u> en kan opnieuw worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de acht jaar gelang beschadigingen van de bewoners. OPMERKING: Er is wel vochtdoorslag aan de binnenzijde van het portiek. Zichtbaar oorzaak zal in toekomstig onderhoud bepaald kunnen worden.
	SCHILDERWERK: Het schilderwerk van de wanden is <u>in goede staat</u> en kan opnieuw worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de acht jaar gelang beschadigingen van de bewoners. OPMERKING: Er is wel vochtdoorslag aan de binnenzijde van het portiek. Zichtbaar oorzaak zal in toekomstig onderhoud bepaald kunnen worden.
Foto 25	PORTIEK: De entree aan de binnenzijde is onderhoudsvrij.
	PORTIEK: De entree aan de binnenzijde is onderhoudsvrij.
Foto 26	BALKON beton constructie: Aan de achtergevel in de lager gelegen appartementen zijn de verdiepingswoningen voorzien van balkons. De balkons zijn opgebouwd uit een betonnen draagconstructie met zand cement afwerklaag. Op de balkons zijn stalen hekwerken aanwezig. Alleen het schilderwerk heeft onderhoud nodig.
	BALKON beton constructie: Aan de achtergevel in de lager gelegen appartementen zijn de verdiepingswoningen voorzien van balkons. De balkons zijn opgebouwd uit een betonnen draagconstructie met zand cement afwerklaag. Op de balkons zijn stalen hekwerken aanwezig. Alleen het schilderwerk heeft onderhoud nodig.
Foto 27	Overzicht achtergevel begane grond. Alleen het schilderwerk heeft onderhoud nodig.
	Overzicht achtergevel begane grond. Alleen het schilderwerk heeft onderhoud nodig.
Foto 28	



Foto 29

GALERIJ:

Aan de achtergevel is de verdiepingswoningen voorzien van een galerij op het dak van de winkel. Deze is ter plaatse van het beloopbare gedeelte afgedekt met betontegels op tegeldragers.



Foto 30

BALKON beton constructie 1^e etage:

Aan de voorgevel zijn de verdiepingswoningen voorzien van balkons. De balkons zijn opgebouwd uit een gestorte betonvloer met zand cement afwerklaag. Op de balkons zijn beton/staal hekwerken aanwezig.

SCHILDERWERK:

Het schilderwerk van de betonnen onderdelen is verouderd en dient op termijn te worden geschilderd.

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



BALKON beton constructie overige:

Zie foto 30.



Foto 31



Foto 32



Foto 33

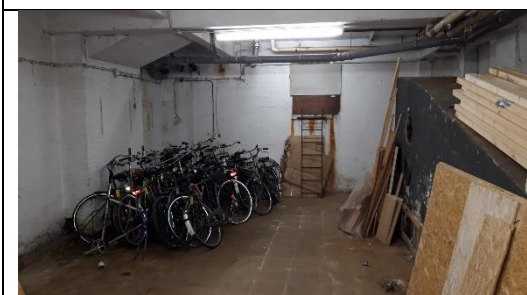


Foto 34

Dilatatie:

Boven aan de gevel zijn indien nodig verticale dilatatievoegen aanwezig die nagelopen dienen te worden tijdens schilderwerk.

ALGEMENE ruimtes:

Het schilderwerk van de houten en stenen onderdelen is verouderd en dient op kort termijn te worden geschilderd.

Jaren daarna dient het schilderwerk te worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de acht jaar naar gelang de veroudering en aangebrachte schade door de bewoners.

Oude stookruimte:

Zie foto 32

	Oude stookruimte: De vloer vertoont plaatselijk gebreken en dient hersteld te worden.
Foto 35	Oude stookruimte: Het oude stookhok vertoont plaatselijk gaten en beschadigingen. OPMERKING: Bij eventueel uitvoerende werkzaamheden kunnen er nog oude asbest producten aanwezig zijn aan de binnenzijde.
	HYDROFOR ruimte: In de planning zal het onderhoud terug komen.
	WATERMETER ruimte: Visueel geen grote gebreken muv schilderwerk.
	BERGINGEN bewoners: Het schilderwerk van de houten en stenen onderdelen is <u>verouderd</u> en dient op kort termijn te worden geschilderd. Jaren daarna dient het schilderwerk te worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de acht jaar naar gelang de veroudering en aangebrachte schade door de bewoners.
	
Foto 39	

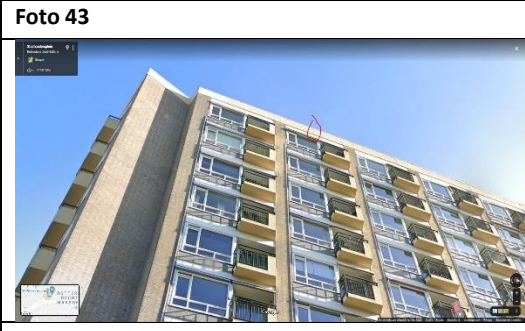
	Voorruimte bergingen bewoners: Het schilderwerk van de stenen onderdelen is <u>verouderd</u> en dient op kort termijn te worden geschilderd. Jaren daarna dient het schilderwerk te worden uitgevoerd volgens het cyclisch schildersysteem. Om de acht jaar naar gelang de veroudering en aangebrachte schade door de bewoners. OPMERKING: Er is een lekkage aanwezig vanuit het plafond en dient nader onderzocht te worden.
	Voorruimte bergingen bewoners: Er zijn nog divers afsluiters van de CV-installatie die nog niet zijn vervangen.
	BERGINGEN: De oude CV-leiding kunnen in de toekomst in overleg met de vve verwijderd worden maar daar is geen haast bij.
	VOORGEVEL: In de voorgevel op het plein zijn diverse verticale thermische scheurvorming zichtbaar in de betonnen gevelbanden. Deze dienen hersteld te worden bij de volgende schilderbeurt.
	VOORGEVEL: In de voorgevel op het plein zijn diverse verticale thermische scheurvorming zichtbaar in de betonnen gevelband boven aan de gevel. Deze dienen hersteld te worden bij de volgende schilderbeurt.



Foto 45

BOVENAANZICHT:
Platte daken.

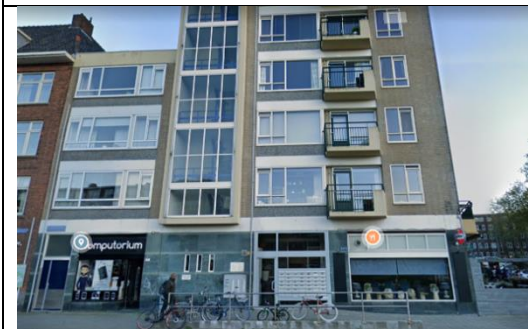


Foto 46

GEVELS:

Het schilderwerk van de betonnen onderdelen in detail aangeven.

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

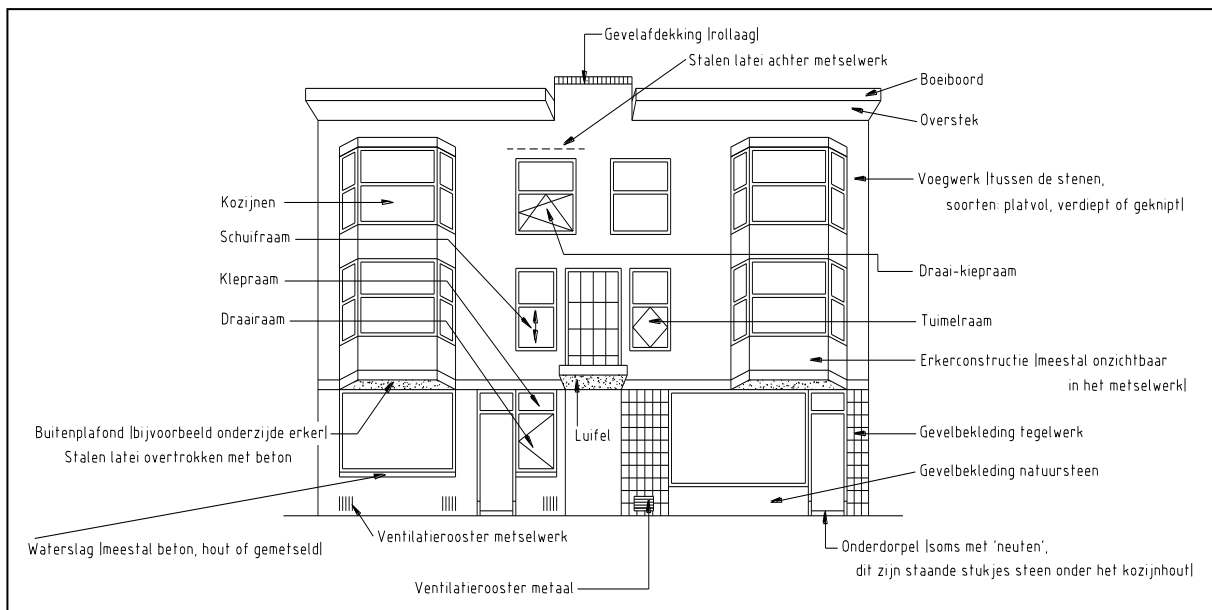
vent.rooster	ventilatiooroster
latei	stalen draagbalk boven kozijnen
erkerconstr.	erkerconstructie
rollaag	liggende rij stenen
stucwerk	afsmeerlaag op het metselwerk
voegwerk	zandcement mengsel tussen de metselstenen
volkern	plaatmateriaal dat niet geschilderd hoeft te worden
hwc-plaat	houtwolcementplaat
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

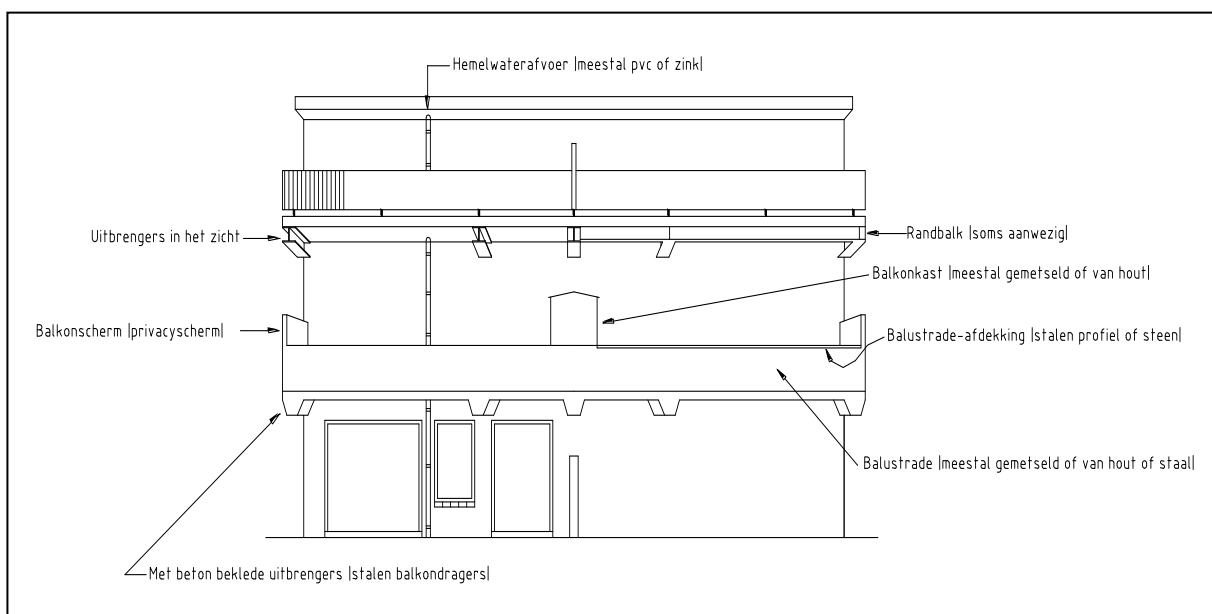
afschot	het aflopen van een plat dak t.b.v. de afwatering
dakbedek.	dakbedekking
lichtk.	lichtkoepel
ontl.	ontluchting
schoorsteen	schoorsteen waarbij evtl. aangegeven is het aantal kanalen
r.g.a.	rookgasafvoer
shingles	platen bitumineuze dakbedekking op schuin dak

5. Principetekeningen

a. Gevels

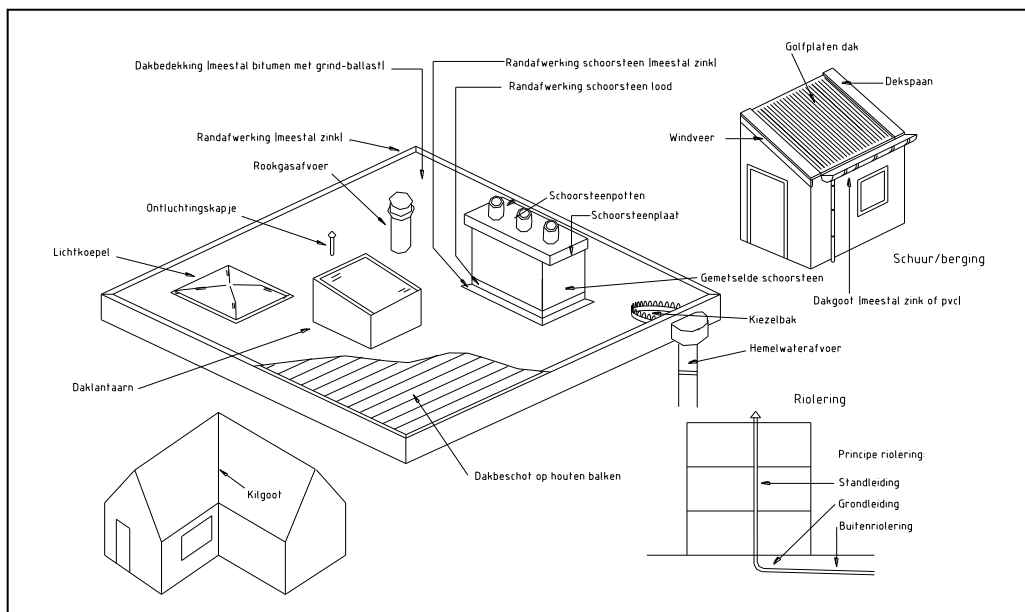


Principe-tekening bouwkundige benamingen / voorgevel

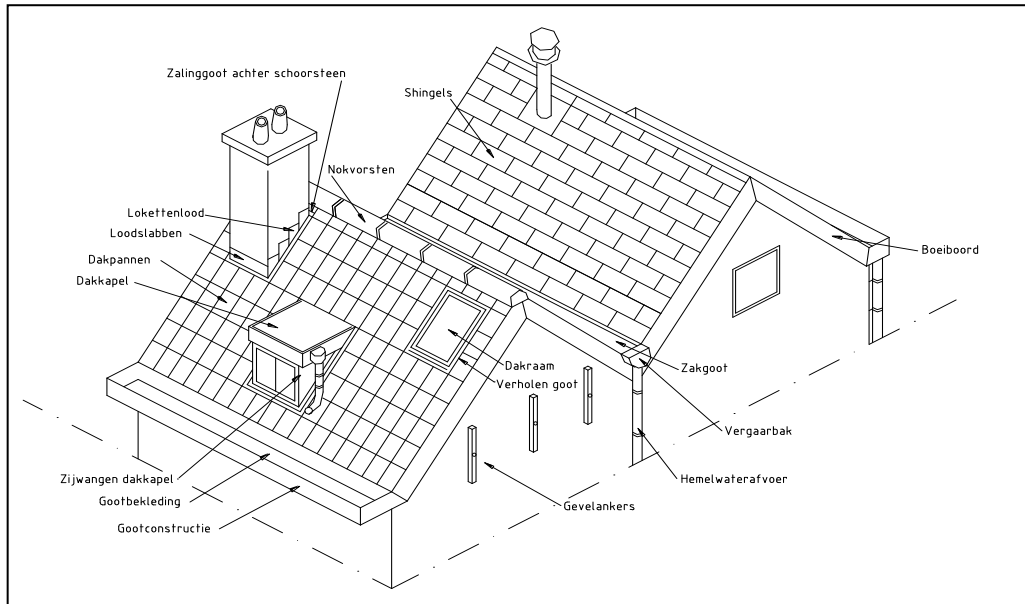


Principe-tekening bouwkundige benamingen / achtergevel

b. Daken

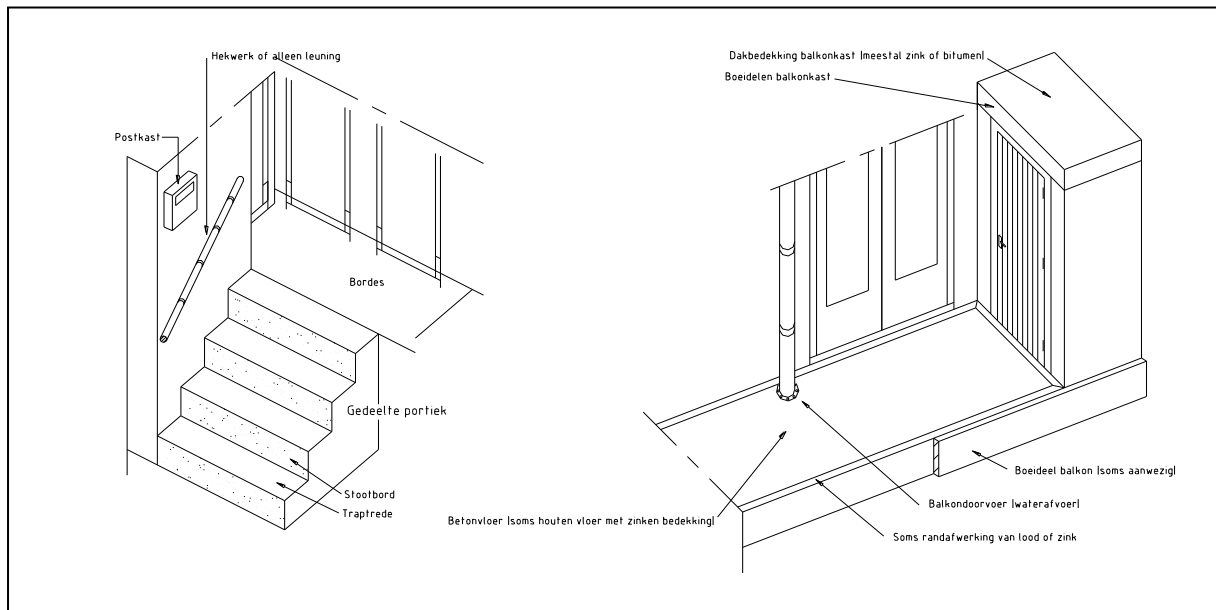


principe-tekeningen bouwkundige benamingen / plat & schuin dak

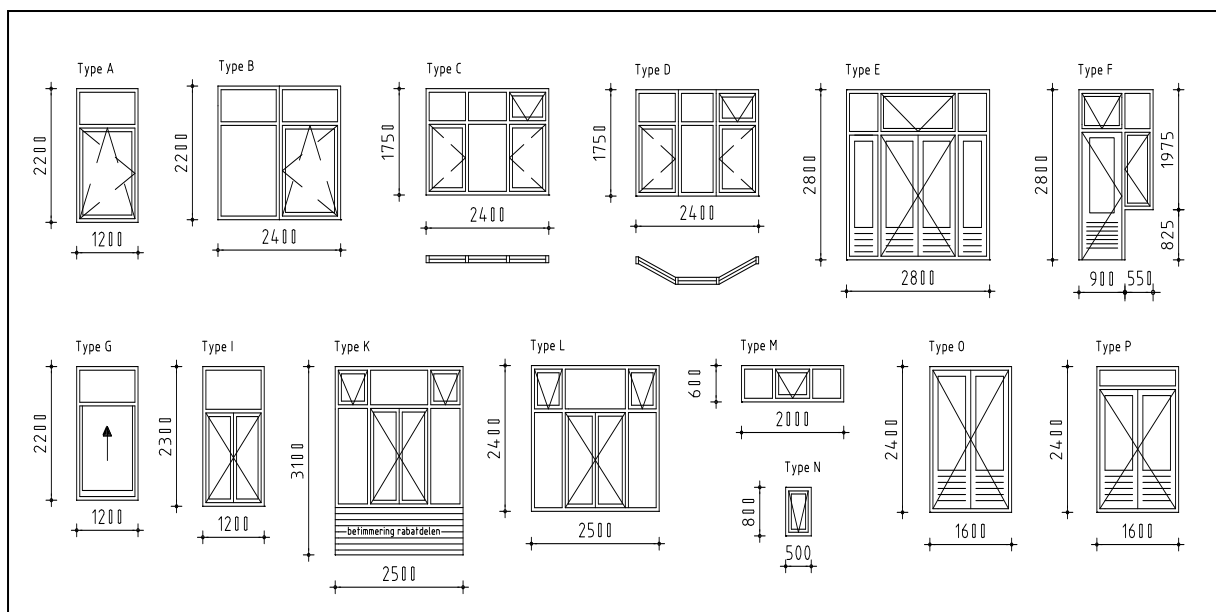


principe-tekening bouwkundige benamingen / schuin daken

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	Foto uit rapportage	TE NEMEN ONDERHOUDSMAATREGEL	HH	EH	BEDRAG	.2021	.2022	.2023	.2024	.2025	.2026	.2027	.2028	.2029	.2030	.2031	.2032	.2033	.2034	.2035	totaal
INSTALLATIES																								
Riolering																								
riolering vervangen verticaal																								
Valt buiten de planning gezien alle verticale delen zijn ge-relined																								
VOORGEVEL met balkons																								
GEVELWERK																								
verticale scheurvorming betonbanden	h	nalopen	Verticaal gescheurd beton in de afwerklaag boven het kozijn.	43	Het inzagen tpv de scheur. Stofvrij maken van de ondergrond. Het waterdich afkitten van de naden.	1	pst	900,00						990										990
dilatatie in gevel	v	verticaal	De huidige dilatatie is verdroogd/onthecht.		Slechte, aangetaste of beschadigde dilatatie verwijderen en afvoeren. Nieuwe dilatatie aanbrengen. Vorm,	30	m1	33,80							1.115									1.115
dilatatie in afdek-gevelband beton	v	verticaal	De huidige dilatatie is verdroogd/onthecht.	43	Slechte, aangetaste of beschadigde dilatatie verwijderen en afvoeren. Nieuwe dilatatie aanbrengen. Vorm,	10	st	55,20							607									607
SCHILDERWERK																								
schilderwerk op betonband	s	alle	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.	43	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droogafborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	193	m1	20,00						4.246										4.246
schilderwerk op beton balkons (liggende delen)	s	64 st	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.	31	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droogafborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	64	st	55,00		3.590														3.590
schilderwerk op beton balkons wanden/ plafonds	s	64 st	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.	31	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droogafborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	540	m2	32,00						19.008										19.008
schilderwerk op beton balkons/ luifel		begane grond	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.	30	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droogafborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	110	m2	32,00		3.590														3.590
coating balkonvloer	s	64 st	De bestaande coating is verouderd en bladdert op	31	Wanneer van toepassing bestaande coating verwijderen door afbijten in combinatie met stoomcleanen of d.m.v.	123	m2	76,71						10.379										10.379
ZIJGEVEL met portiek/balkons																								
GEVELWERK																								
verticale scheurvorming betonbanden	h	nalopen	Verticaal gescheurd beton in de afwerklaag boven het kozijn.		Het inzagen tpv de scheur. Stofvrij maken van de ondergrond. Het waterdich afkitten van de naden.	1	pst	800,00						880										880
SCHILDERWERK																								
schilderwerk op betonband	s	alle	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.		Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droogafborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	96,8	m1	20,00						2.130										2.130
schilderwerk op betonkader	s	portiek kozijn	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.		Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droogafborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	137,6	m2	26,46						4.005										4.005
schilderwerk op beton balkons	s	18 st	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.		Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droogafborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	152	m2	26,46						4.424										4.424
coating balkonvloer	s	18 st	De bestaande coating is verouderd en bladdert op		Wanneer van toepassing bestaande coating verwijderen door afbijten in combinatie met stoomcleanen of d.m.v.	34,6	m2	76,71							3.026									3.026
ACHTERGEVEL met galerij																								
GEVELWERK																								
scheur metselwerk	h		Verticale scheurvorming in het metselwerk. Mogelijke spanning in het metselwerk.	16	Verticaal inzagen tpv de scheur. Ondergrond stofvrij malken en afwerken met kitwerk.	57,6	m1	67,38					4.192											4.192
dilatatie in gevel	v	alle	De huidige dilatatie is verdroogd/onthecht.	17	Slechte, aangetaste of beschadigde dilatatie verwijderen en afvoeren. Nieuwe dilatatie aanbrengen. Vorm,	186	m1	33,80							7.167									7.167
dilatatie in plafond	v	alle	De huidige dilatatie is verdroogd/onthecht.	17	Slechte, aangetaste of beschadigde dilatatie verwijderen en afvoeren. Nieuwe dilatatie aanbrengen. Vorm,	142	m1	71,50								11.777								11.777
dilatatie in vloer	v	alle	De huidige dilatatie is verdroogd/onthecht.	17	Slechte, aangetaste of beschadigde dilatatie verwijderen en afvoeren. Nieuwe dilatatie aanbrengen. Vorm,	112	m1	53,80								6.869								6.869
SCHILDERWERK																								
schilderwerk kozijnen/deuren	s	entree app.	Het bestaande schilderwerk is verouderd (groot systeem)	21	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	173	m2	72,71						14.088						15.346				29.434
schilderwerk meterkast hout (groot systeem)	s	naast 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	90,3	m2	72,71					7.091						7.879					14.970
schilderwerk hekwerk (staal)	s	alle	Het bestaande schilderwerk is geheel verouderd, geroest en bladdert. (groot systeem)	19	Loszittende en slechte verflagen verwijderen en roest verwijderen. Oude gave verflagen reinigen, ontvetten en opruwen. Bij te werken delen voorzien van twee lagen corrosiewerende primer. Bijgewerkte delen	439	m2	65,15			29.745						33.177							62.922
coating balkonvloer	s	nalopen 10%	De bestaande coating is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.	20	Wanneer van toepassing bestaande coating verwijderen door afbijten in combinatie met stoomcleanen of d.m.v. stralen. Ondergrond reinigen, repareren en voorstrijken met fixermiddel. Nieuwe coating aanbrengen	52,8	m2	76,71		4.131									4.860					8.992
coating balkonvloer	s	alle	De bestaande coating is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.	20	Wanneer van toepassing bestaande coating verwijderen door afbijten in combinatie met stoomcleanen of d.m.v. stralen. Ondergrond reinigen, repareren en voorstrijken met fixermiddel. Nieuwe coating aanbrengen	528	m2	76,71							46.173									46.173
schilderwerk op betonplafond	s	alle	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.	18	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droogafborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende	832	m2	32,00					28.754											28.754

ONDERDEEL		Loc.	GEBREK		TE NEMEN ONDERHOUDSMAATREGEL	HH	EH	BEDRAG	.2021	.2022	.2023	.2024	.2025	.2026	.2027	.2028	.2029	.2030	.2031	.2032	.2033	.2034	.2035	totaal
LIFTKAMER									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KOZIJNEN- RAMEN en DEUREN									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
onderdorpel hardhout	v		De onderdorpel vertoont over het geheel houtrot.	6	Bestaande onderdorpel verwijderen. Nieuwe onderdorpel aanbrengen, inclusief eventueel aanwezige beglazing. Vorm en afmeting overeenkomstig bestaand. De nieuwe dorpel in de grondverf zetten. Eventueel beschadigingen aan waterslagen dienen hersteld te worden.	1	m1	324,62			338													338
entreedeur hardhout	v		De entreedeur vertoont over het geheel houtrot.	6	Bestaande deur verwijderen. Nieuwe deur aanbrengen, inclusief eventueel aanwezige beglazing en inclusief hang-	1	st	648,65			675													675
GEVELWERK											-													-
voegwerk (plaatvol)	v		Het bestaande voegwerk is verzand en zit los. Kan gevolgschade veroorzaken zoals loskomend metselwerk.	5	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.	5,7	m2	75,64			448													448
LIFTRUIMTE											-													-
oud staal in beton	v	plafond binnen	Een bestaande stalen doorvoeren en roestende wapening geven schade aan omliggend beton.	12 en 14	Scheuren en beschadigingen ophakken. Roestende wapening vrijhakken en ontroesten. Twee maal primeren met roestwerend middel. Ondergrond stofvrij maken en behandelen met een hechtprimer. Reparatieplekken	1	pst	2.400					2.592											2.592
cementdekvloer afwerklaag	v	luik in vloer	De bestaande cementdekvloer vertoont ernstige scheurvorming afgebrokkelde delen en	13	Bestaande cementdekvloer geheel verwijderen d.m.v. afhakken. Ondergrond stofvrij maken, bevochtigen en aanbranden. Vervolgens nieuwe cementdekvloer op afschot aanbrengen. Dekvloer voorzien van	1	pst	500,00					540											540
SCHILDERWERK									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schilderwerk kozijn hout (groot systeem)	s	buiten-zijde	Het bestaande schilderwerk is geheel verouderd en	6	Eventuele loszittende en slechte verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Oude nog gave verflagen wassen met verdunde amonia. Kale plekken schuren en gronden. Het geheel schuren, uitstoppen en	5,2	m2	72,71			393					431					469			1.293
schilderwerk portiekkozijn hout (klein systeem)	s	binnen-zijde	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladders plaatselijk.		Loszittende verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Plaatselijk schuren. Kaalgekomen hout gronden,	5,2	m2	47,90						274										274
schilderwerk op betonl-/stucw	s	binnen-zijde	Het bestaande schilderwerk is verouderd en bladdert op diverse plaatsen af.		Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Het gehele oppervlak voorstrijken en	135	m2	26,45						3.928										3.928
PORTIEK									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCHILDERWERK									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schilderwerk entreekozijn hout	s	binnen-zijde galerij	Het bestaande schilderwerk is verouderd.		Oude nog gave 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	38,4	m2	47,90							2.060									2.060
schilderwerk meterkast hout (groot systeem)	s	binnen-zijde galerij	Het bestaande schilderwerk is verouderd.		Oude nog gave 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	22,6	m2	47,90							1.212									1.212
schilderwerk deurkozijn hout (klein systeem)	s	binnen-zijde naar de galerij	Het bestaande schilderwerk is verouderd.		Oude nog gave 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	136,5	m2	47,90							7.323									7.323
schilderwerk deurkozijn hout (groot systeem)	s	buiten-zijde naar de galerij	Het bestaande schilderwerk is verouderd.		Eventuele loszittende en slechte verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Oude nog gave verflagen wassen met verdunde amonia. Kale plekken schuren en gronden. Het geheel schuren, uitstoppen en	136,5	m2	47,90							7.323									7.323
schilderwerk gevelkozijn staal (groot systeem)	s	buiten-zijde	Het bestaande schilderwerk is geheel verouderd en vele plaatsen af.		Loszittende en slechte verflagen verwijderen en roest verwijderen. Oude gave verflagen reinigen, ontvetten en opruwen. Bij te werken delen voorzien van twee lagen corrosiewerende primer. Bijgewerkte delen	134	m2	61,74						9.183						10.259				19.442
schilderwerk gevelkozijn staal (groot systeem)	s	binnen-zijde	Het bestaande schilderwerk is verouderd en beschadigd plaatselijk	24	Beschadigde en slechte delen goed opschuren. Zware beschadigingen voorgronden met primer. Daarna geheel	134	m2	46,78							7.021									7.021
schilderwerk trapje staal (klein systeem)	s	binnen-zijde	Het bestaande schilderwerk is verouderd en beschadigd plaatselijk	23	Beschadigde en slechte delen goed opschuren. Zware beschadigingen voorgronden met primer. Daarna geheel	2	st	120,00							269									269
schilderwerk hekwerk staal (klein systeem)	s	binnen-zijde	Het bestaande schilderwerk is verouderd en beschadigd plaatselijk	23	Beschadigde en slechte delen goed opschuren. Zware beschadigingen voorgronden met primer. Daarna geheel	143	m2	46,78							7.492									7.492
schilderwerk op stucwerk wand/plafond/oz trap	s	binnen-zijde	Het bestaande schilderwerk is verouderd en beschadigd op diverse plaatsen af.	25	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Het gehele oppervlak voorstrijken en	583	m2	26,45							17.271									17.271
schilderwerk stucwerk groot	s	buiten-zijde	Het bestaande schilderwerk is verouderd, verzeep en bladdert op diverse plaatsen af.	15	Loszittende en slechte verflagen afsteken. Mosaangroei droog afborstelen en plaatselijk neutraliseren. Het gehele	288	m2	25,71						8.219						9.182				17.401
Berging/fietsen stalling																								
SCHILDERWERK																								
schilderwerk deurkozijn hout (groot systeem)	s		Het bestaande schilderwerk is verouderd.	33	Eventuele loszittende en slechte verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Oude nog gave 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 dekvurf.	216	m2	47,90					11.174											11.174
schilderwerk op stucwerk wand/plafond	s		Het bestaande schilderwerk is verouderd en beschadigd op diverse plaatsen af.	33	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	206	m2	26,45					5.885											5.885
Stookruimte																								
vloertegels	h		Het vloertegels vertonen plaatselijk beschadigd en gescheurd.	35	Kapotte tegels verwijderen, ondergrond vlak maken, schoonspoelen met water. Nieuwe tegels aanbrengen overeenkomstig bestaand in zandcement-mortel.	5	st	55,00					297											
SCHILDERWERK																								
schilderwerk deurkozijn hout (groot systeem)	s		Het bestaande schilderwerk is verouderd.	6	Eventuele loszittende en slechte verflagen en loszittende stopverf verwijderen. Oude nog gave 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 dekvurf.	2,2	m2	47,90					114											114
schilderwerk op stucwerk wand/plafond	s		Het bestaande schilderwerk is verouderd en beschadigd op diverse plaatsen af.	34 en 36	Wanneer van toepassing de loszittende en slechte verflagen afsteken. Het gehele oppervlak voorstrijken en afschilderen met dampdoorlatende muurverf.	129	m2	26,45					3.685											3.685

4

ONDERDEEL		Loc.	GEBREK		TE NEMEN ONDERHOUDSMAATREGEL	HH	EH	BEDRAG	.2021	.2022	.2023	.2024	.2025	.2026	.2027	.2028	.2029	.2030	.2031	.2032	.2033	.2034	.2035	totaal
SCHOORSTEEN platte daken																								
loodslabben	v	alle	De bestaande loodslabben zijn verouderd.	2	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	59,8	m1	75,26									5.221							5.221
betonplaat (ringen)	h		De bestaande schoorsteenplaat is licht gescheurd en er zijn enkele kleine betondelen vanaf gebrokeld.	4	Losse delen beton verwijderen. Roestende wapening geheel vrijhakken en ontroesten. Wapening twee maal primeren met roestwerend middel. Ondergrond stofvrij maken en behandelen met een hechtprimer. Reparatieplekken herstellen met krimpvrije mortel en afwerking herstellen conform bestaand. Afwerking	1	pst	2.400									2.784							2.784
DIVERSE																								
hoogwerker		v.g.	Het steigerwerk leveren, plaatsen inclusief vangnetten, beveiliging e.d., en na gebruik weer afvoeren.		iom vve worden de werkzaamheden uitgevoerd vanuit de wasinstallatie	1	pst	3.000																-
hoogwerker		z.g.	Het steigerwerk leveren, plaatsen inclusief vangnetten, beveiliging e.d., en na gebruik weer afvoeren.		tbv schilderwerk	1	pst	1.500						1.650										1.650
vaststeiger		a.g.	Het steigerwerk leveren, plaatsen inclusief vangnetten, beveiliging e.d., en na gebruik weer afvoeren.			1447	m2	10,00				15.338					16.785							32.123
Post onvoorzien	5	%							-	11.312	31.599	15.338	66.442	70.981	65.782	65.293	69.744	-	14.556	15.346	21.678	119.652	-	567.426
TOTAAL EXCLUSIEF BTW									-	566	1.580	767	3.322	3.549	3.289	3.265	3.487	-	728	767	1.084	5.983	-	28.371
AK / WR / BK	5	%	Algemene kosten / winst&risico / bouwplaatskosten						-	594	1.659	805	3.488	3.726	3.454	3.428	3.662	-	764	806	1.138	6.282	-	29.790
BTW	21	%	Belasting op de Toegevoegde Waarde						-	12.472	34.838	16.910	73.252	78.256	72.525	71.985	76.893	-	16.048	16.919	23.900	131.917	-	625.588
TOTAAL INCLUSIEF BTW									-	2.619	7.316	3.551	15.383	16.434	15.230	15.117	16.148	-	3.370	3.553	5.019	27.703	-	131.373
									-	15.091	42.153	20.462	88.635	94.690	87.755	87.102	93.041	-	19.418	20.472	28.919	159.619	-	756.961
Cy = cyclus werkzaamheden	Co	conditie	Loc = locatie of plaatsbepaling		v = vervangen h = herstellen O = overige																			

5