

## MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN INCLUSIEF BOUWTECHNORAPPORT

Appartementencomplex  
Leemptstraat 2, 4 en 4a  
6512 EN Nijmegen



Adviesnummer: 9415

## Inhoud

1.	Algemene gegevens	3
2.	Doel meerjaren onderhoudsplanning/bouwtechnokeuring	4
3.	Omvang van de inspectie en rapportage	4
4.	Werkwijze	4
5.	Kostenraming direct onderhoud en op termijn	4
6.	Houtvernielers	5
7.	Vergunningen – eigendom	5
8.	Algemeen	5
9.	Conditieomschrijvingen	6
10.	Afkortingen	6
11.	Opsplitsing rapportage	7
12.	Toelichting	8
13.	Bouwtechnische rapport	10
14.	Meerjaren Onderhouds Planning	15
15.	Inspectieverslag meerjaren onderhouds planning	15
16.	Foto's	17

Bijlage: Spreadsheet MJOP Leemptstraat 2,4 en 4a te Nijmegen tabel.

Dit rapport is eigendom van de opdrachtgever.  
Kopie wordt digitaal bewaard bij Peters Bouwkundig Adviesbureau.

## 1. Algemene gegevens

### **Opdrachtgever:**

Naam: Mevr. C. Braun (namens V.v.E.)  
Adres: Leemptstraat 2  
Postcode: 6512 EN  
Plaats: Nijmegen  
Telefoonnummer: 06 30415182

### **Rapportgegevens:**

Adviesnummer: 9415  
Opdrachtdatum: 10-02-2023  
Inspectiedatum: 07-mrt-2023  
Inspectietijdstip: 14:30  
Rapportagedatum: 09-mrt-2023

### **Objectgegevens:**

Straat: Leemptstraat 2, 4 en 4a  
Postcode: 6512 EN  
Plaats: Nijmegen  
Object type: Appartement  
Bouwjaar: ca. 1907

### **Bijzonderheden:**

In gebruik tijdens inspectie: Ja  
Gestoffeerd - gemeubileerd: Ja  
Aanwezig bij opname: Huidige bewoners appartementen  
Eigendomsvorm: Koop (verhuurd)  
Weersgesteldheid bij opname: Regenachtig  
Temperatuur: 2 °C

### **Keuring:**

Soort waarderingsnormen: Beoordeling volgens programma van eisen opgesteld door het Waarborgfonds Eigen Woningen. De waarderingsnorm is een afgeleide van de NEN 2767 richtlijnen.  
Peildatum bureau kostenbestand: Casadata 2023

### **Auteur:**

Bouwkundige: Wouter Strien namens Peters Bouwkundig Advies Bureau

## 2. Doel meerjaren onderhoudsplanning/bouwtechnokeuring

Doelstelling van de bouwtechnokeuring is zicht verkrijgen op de bouwkundige kwaliteit van het exterieur van het betreffende object enerzijds en inzicht te verkrijgen in het doelmatig bouwkundig beheer van het object anderzijds.

## 3. Omvang van de inspectie en rapportage

De inspectie en rapportage hebben betrekking op de het exterieur van het object zoals in de opdrachtbevestiging omschreven. Overige bijgebouwen zoals tuinhuisjes, loodsen, kassen, veranda's e.d. zijn tenzij aangegeven, niet in de inspectie en rapportage inbegrepen.

## 4. Werkwijze

- De bouwtechnokeuring bestaat uit een visuele - niet destructieve - inspectie ter plaatse. Dit betekent dat de onderdelen zijn geïnspecteerd die op het moment van inspectie zichtbaar en bereikbaar waren. Met bereikbaar bedoelen we o.a. ladderhoogte tot 3,5 meter.
- Onderdelen die schuil gaan achter betimmeringen, afwerkingen, bekledingen, inventaris, begroeiingen e.d. zijn niet geïnspecteerd en daarom niet opgenomen in deze rapportage. Indien er toch een conditiescore is aangegeven dan is deze gebaseerd op een ervaring / indruk.
- Kruipruimtes zijn beoordeeld in de directe omgeving van het luik. De conditiescore voor de kruipruimte is, bij niet volledige toegankelijkheid een deel-waardering. Indien deze ruimte niet bereikbaar was, kan er geen oordeel gegeven worden over de kwaliteit van de funderingsconstructie / onderzijde vloerconstructie.
- De inspectie is een momentopname waarbij weersgesteldheid, inventaris, bereikbaarheid en toegankelijkheid de volledigheid van de inspectie kunnen beïnvloeden. Wanneer de feitelijke conditie van een onderdeel niet kan worden vastgesteld, is aanvullend specialistisch onderzoek nodig.
- Voor aanvang van de inspectie is de inspectiewijze besproken. Specifiek zijn de RIVM gerelateerde maatregelen benoemd. Alle aanwezigen hebben voor aanvang van de inspectie ingestemd met de benoemde inspectiewijze.

## 5. Kostenraming direct onderhoud en op termijn

- Onder de kostenraming direct onderhoud vallen alle activiteiten die er op gericht zijn om het gebouw of onderdelen daarvan op een gemiddeld onderhoudsniveau te brengen. Daarbij horen ook de punten die betrekking hebben op veiligheid en gezondheid van de gebruikers.
- De genoemde bedragen zijn gebaseerd op globale eenheidsprijzen en bedoeld om een budget te bepalen om het object kwalitatief in stand te houden. Daadwerkelijke herstel- en verbeterkosten zijn bij uitvoering uiteraard afhankelijk van keuzes omtrent materialen, uitvoerende partij, termijn, planning, enzovoort. Voor een nader gespecificeerde begroting is over het algemeen nauwkeuriger onderzoek dan wel een meting nodig.
- Bedragen lager dan € 100 zijn niet geraamd.
- Activiteiten die volgens oordeel van de bouwkundige door de eigenaar zelf kunnen worden uitgevoerd, zijn niet geraamd en aangemerkt als zelfwerkzaamheid (Z.W.)
- Eventuele kosten voor een verbouwing en/of verbetering worden niet benoemd en zijn dan ook niet weergegeven.
- Bij kosten op termijn vertoont het bouwdeel duidelijk sporen van veroudering. Binnen vijf tot tien jaar zal herstel moeten plaatsvinden.

## 6. Houtvernielers

Onder houtvernielers verstaan we houtaantastende insecten/schimmels zoals houtworm, boktor en bruinrot, rot, schimmels en zwammen. Aantasting door houtvernielers is niet altijd waar te nemen omdat het schuil kan gaan achter afwerkingen, huisraad en vervuiling. Bij aanwezigheid van houtvernielers is altijd een complete nadere (destructieve) inspectie nodig. Indien de bouwkundige het mogelijk acht, neemt hij een ramingsbedrag op voor de bestrijding van de houtvernielers.

## 7. Vergunningen – eigendom

De inspectie en rapportage hebben betrekking op het object zoals vastgelegd in de opdrachtbevestiging. Onderstaande zaken mogen geen deel uit van het onderzoek, tenzij nadrukkelijk aangegeven:

- Beschikbaarheid / geldigheid van bouwvergunningen, bestemmingen, wijziging bestemmingen e.d.
- Mogelijke eisen ten aanzien van monumenten, beschermd dorps / stadsgezicht en / of beeldbepalend gebouw
- Eigendomsrecht van aangetroffen onderdelen. Opdrachtgever moet zelf onderzoek doen naar de eigendomsvorm van bijvoorbeeld; boilers, zonnepanelen, CV ketels, kozijnen e.d.

## 8. Algemeen

Buiten de inspectie en de rapportage vallen:

- Terreinafscheidingen, terreinverhardingen en tuininrichting
- Zonweringen en rolluiken
- Alarminstallaties en bliksem beveiligingsinstallaties
- Hydrofoorinstallaties
- Zwembad (installatie), beregeningsinstallaties en/of bronnering-systemen
- Rioolbemalingen
- Temperatuurregelingen
- Rook – stookkanalen
- Keukenapparatuur
- Alternatieve energiebronnen

Als er een conditiecijfer is aangegeven dan berust de waardering daarvan slechts op een indruk. Gespecialiseerde bedrijven kunnen de kwaliteitseis van bovenstaande onderdelen beoordelen.



## 9. Conditieomschrijvingen

De conditie van de in dit rapport aangegeven bouwdelen zijn weergegeven in 6 niveaus welke zijn afgeleid van de richtlijnen welke in de NEN2767 worden gehanteerd.

### 1 Uitstekende conditie

- Het element verkeert in nieuwbouw kwaliteit
- Het element vertoont incidenteel geringe gebreken (0% tot 2%)

### 2 Goede conditie

- Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen.
- Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden. (2% tot 10%)

### 3 Redelijke conditie

- Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep.
- Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen. (10% tot 30%)

### 4 Matige conditie

- De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd.
- Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt.
- Regelmatig komen ernstige gebreken voor. (30% tot 70%)

### 5 Slechte conditie

- De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd.
- Het einde van de technische levensduur is bereikt. (meer dan 70%)

### 6 Zeer slechte conditie

- Technisch rijp voor sloop

## 10. Afkortingen

n.o.g. Nader onderzoek gewenst

Er is hak- en breekwerk of historisch onderzoek nodig om de oorzaak / omvang van het gebrek of tekortkoming nader te bepalen.

z.w. Zelfwerkzaamheid

Activiteiten die volgens de inspecteur door zelfwerkzaamheid uitgevoerd kunnen worden. Bijvoorbeeld: periodieke activiteiten zoals het schoonmaken van goten, platte daken e.d.

n.b. Niet begroot

Deze onderdelen zijn naar eigen idee en wens van opdrachtgever nader te budgetteren, zoals bijvoorbeeld het moderniseren van sanitair en keuken.

n.v.t. Niet van toepassing

Onderdelen die niet specifiek op het gekeurde object van toepassing zijn.

b.g.h. Behoeft uit bouwkundig oogpunt gezien geen herstel

Herstel is hierbij niet noodzakelijk, bijvoorbeeld lichte scheurvorming in muurvlakken als gevolg van krimp.

n.t.i. Niet te inspecteren

Het betreffende onderdeel is voor minder dan 50% waar te nemen. Voor een definitieve beoordeling is het nodig om onderdelen te demonteren.

## 11. Opsplitsing rapportage

Het meerjaren onderhoudsplan is opgesplitst in 2 onderdelen. Voor er aangevangen kan worden met het onderhoudsplan dient het object in goede conditie te verkeren. Hiervoor is de bouwtechnische opname gedaan waarin de noodzakelijke kosten inzichtelijk zijn gemaakt (hoofdstuk 12 en 13). De noodzakelijk kosten zijn de kosten die noodzakelijk worden geacht om het object gedurende een lange periode in stand te houden enerzijds en de noodzakelijke kosten die gemaakt moet worden om het bouwwerk veilig te maken / te houden en de gezondheid van de gebruiker van het gebouw te waarborgen anderzijds. Het 1<sup>e</sup> onderdeel in dit rapportage betreft dan ook de bouwtechnische rapportage.

Het 2<sup>e</sup> onderdeel betreft de meerjaren onderhoudsplanning (hoofdstuk 14, 15 en MJOP tabel). In dit overzicht is weergegeven welke kosten er noodzakelijk zijn om de komende 30 jaar (na het uitvoeren van de in onderdeel 1 genoemde noodzakelijke kosten) het object in goede staat te behouden.



## 12. Toelichting

### 1 Oriëntatie

Als voorgevel is in dit rapport de gevel aangehouden parallel aan de straat.

### 2 Monument

Het geïnspecteerde object is mogelijk aangemerkt als object met beschermde status. In dit rapport is geen rekening gehouden met de voorschriften c.q. financiële tegemoetkomingen hieromtrent.

### 3 Vereniging van Eigenaren (V.v.E.)

Het gekeurde object maakt deel uit van een V.v.E. Dit rapport maakt géén onderscheid in de activiteiten die volgens de splitsingsakte middels een verdeelsleutel aan dit object doorberekend zouden moeten worden. Dit betekent dat alle genoemde activiteiten in dit rapport voor 100% geraamd en toegekend zijn aan dit geïnspecteerde object.

### 4 Gevels

Met name in de linkergevel (aanbouw achterzijde) zijn enkele gerepareerde scheuren in de gevels aanwezig. Deze gerepareerde scheuren vertonen geen nieuwe scheurvorming waardoor het uitgevoerde herstelwerk als voldoende is aan te merken.

Verder is er sprake van zeer lichte scheurvorming. Uit bouwkundig oogpunt bezien is dit direct een gebrek. Reparatie is niet zinvol omdat door thermische werkingen van de gevel de reparatie op termijn weer los zal komen. Bovendien accentueren de afwijkende kleur en structuur van de reparatiemortel de scheuren.

Het voegwerk welke is aangebracht vertoont op enkele locaties verwerking. Met name in de topgevel aan de voorzijde en de rechtergevel vertoont verwerking. Geraamd is met plaatselijk herstellen van het voegwerk.

De achtergevel is vanaf balkonniveau (2<sup>e</sup> verd.) beoordeeld de beoordeling van deze gevel is een indruk.

### 5 Dakconstructie en dakbedekkingen

De platte daken zijn bedekt met bitumen waarvan de kwaliteit na een kleine onderhoudsbeurt als voldoende is aan te merken. Met name de zinken dakranden vertonen plaatselijk scheurvorming en open staande verbindingen waardoor water in de onderliggende constructie kan dringen.

In verband met de afwerkingen zijn de draagconstructie en dakbeschoot niet visueel beoordeeld. De beoordeling is gebaseerd op het belopen van het dak.

De boeiboorden zijn plaatselijk aangetast door houtrot. De raming gaat uit van plaatselijk herstel van door houtrot aangetaste delen van het boeiboord.

Het balkon aan de achterzijde vertoont een grootschalige aantasting van de houten draagconstructie. Deze aantastingen zijn ontstaan door het indringen van vocht welke afkomstig is van de dakbedekking van het betreffende balkon. In de kostenraming is rekening gehouden met het vervangen van de huidige zinken dakbedekking, aanpassen balustrade en het vervangen van aangetaste houten constructie onderdelen.

### 6 Gevelbegroeiing

Door de aanwezige begroeiing kan de gevel niet voldoende en snel drogen. Hierdoor bestaat de kans op vorstschade en houtrot. Geadviseerd wordt om de begroeiing te verwijderen (z.w.)



**7 Binnen en buiten schilderwerk**

Met name in de achtergevel zijn gevelkozijnen aanwezig waarvan dorpels en gedeelte van stijlen compleet zijn aangetast door het indringen van vocht. Geraamd is met het vervangen van deze gevelkozijnen (en deurvleugels). Onder in tact zijnde verflagen kan lichte houtaantasting aanwezig zijn. Uitgangspunt in dit rapport is bestrijding / herstel daarvan bij de eerstvolgende schilderbeurt.

**8 Kleur schilderwerk**

Donkere verkleuren absorberen extreem veel warmte door straling van de zon. Hierdoor zal het onderliggende hout bovenmatig krimpen en naderhand weer uitzetten. Deze sterke veranderingen belasten de verflaag sterk. Bovendien worden bij lichte kleuren onregelmatigheden in de verflaag eerder opgemerkt.

**9 Isolerende beglazing**

Diverse ruiten vertonen sporen van thermische lekkages. In de rapportage is rekening gehouden met het vervangen van deze beglazing tijdens de uitvoering van het onderhoud aan de gevelkozijnen. Naast de thermische lekkage is op de 2<sup>e</sup> verdieping zichtbaar dat de aanwezige beglazing in het achtergevelkozijn van de slaapkamer niet de juiste maatvoering bezit. Door UV verouderd de beglazing versneld. Hierdoor is tevens rekening gehouden met het vervangen van de beglazing. De beoordeling van de thermische functionaliteit van isolerende beglazing is sterk afhankelijk van de weersomstandigheden op moment van inspectie. Aan de in dit rapport gegeven conditiebepaling kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

**10 Samenhang disciplines**

De kosten van de in dit rapport opgesomde activiteiten zijn gebaseerd op uitvoering in één productiestroom. Uitgangspunt is dat (bijvoorbeeld) een en dezelfde gevelsteiger voor meerdere werkzaamheden achtereenvolgens gebruikt kan worden.

**11 Onderhoud**

Rekening houdend met de in dit rapport opgesomde activiteiten en adviezen kan het object, ook op termijn, met regulier onderhoud in goede staat worden gehouden.

**Advies**

Laat elk jaar -bij voorkeur in het begin van de herfst- onderstaande onderdelen controleren / reinigen voor een optimaal rendement en resultaat:

- C.V. ketel
- brand- / rookmelders
- ventilatie voorzieningen
- goten
- aardlekschakelaars

**Totaal noodzakelijke kosten incl. BTW****€ 28.100,00**

*Noodzakelijk geraamde kosten: De kosten die noodzakelijk zijn om het object gedurende een lange periode in stand te houden enerzijds en de noodzakelijke kosten die gemaakt moet worden om in het bouwwerk veilig te maken / te houden en de gezondheid van de gebruiker van het gebouw te waarborgen anderzijds.*

### 13. Bouwtechnische rapport

1 Dakvoorzieningen buiten - Algemeen						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Schoorsteen gemetseld	3	Baksteen	Voorzien van bitumen bekleding. Zie tabel dakbedekking.	0,00	0,00
2	CV rookgasafvoer	3	Metaal		0,00	0,00
3	Ventilatie dakdoorvoer	4	Kunststof / aluminium	Kap van een doorvoer is defect. Vervangen.	100,00	0,00
4	Dakvenster / dakraam	3	Dakvenster	Kunststof dakkoepel	0,00	0,00
5	Diversen				0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>100,00</b>	<b>0,00</b>

2 Daken buiten - Hoofddak						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Bedekking platte daken	4	Bitumineus	Plaatselijk aantastingen/onregelmatigheden zichtbaar nabij de dakopstanden en dakdoorvoeren. Onderhoud uitvoeren waarbij gelet dient te worden op de naden aansluitingen en opstanden. Geschatte resterende max. levensduur 5 -10 jaar.	200,00	0,00
2	Opstanden / aansluitingen	4	Zinken afdekkappen	Losse delen of naden waargenomen. Post plaatselijk herstel.	200,00	0,00
3	Dakoverstekken/boeijlijsten	5	Hout	Voornamelijk aan de achterzijde houtrot of houtschade door vocht waargenomen. Post voor herstel/vervangen boeideel.	1.200,00	0,00
4	Loodwerken	4	Lood	Sluit plaatselijk niet goed aan. Fatsoeneren.	100,00	0,00
5	Algemeen				0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>1.700,00</b>	<b>0,00</b>

3 Daken buiten - Aanbouw achterzijde						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Bedekking platte daken	4	Bitumineus	Vanwege vlonder is het dak niet te inspecteren. Inspectie uitgevoerd van voornamelijk de zichtbare dakranden en betreft een indruk. De dakbedekking is vermoedelijk op hetzelfde moment als de dakbedekking op het hoofddak aangebracht. Geraamd is met de uitvoering van klein onderhoud.	200,00	0,00
2	Opstanden / aansluitingen	4	Metalen afdekkappen	Losse delen of naden (bitumen tape) waargenomen. Post plaatselijk herstel/gedeeltelijk vervangen.	600,00	0,00
3	Dakoverstekken/boeilijsten	4	Hout	Houtrot of houtschade waargenomen. Post voor herstel.	600,00	0,00
4	Loodwerken	4	Lood	Sluit plaatselijk niet goed aan. Fatsoeneren.	100,00	0,00
5	Algemeen		Diverse	Tijdens de inspectie was het dak voorzien van een houten vlonder met houten meubelen.	0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>

4 Balkon - Voorzijde						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Constructie	3	Hout	Beoordeeld door belopen / springen van het balkon.	0,00	0,00
2	Bedekking	3	Zink	Vanwege houten beplating + vlonderdelen was de bedekking niet zichtbaar. Beoordeling is een indruk.	0,00	0,00
3	Hekwerk	4	Metaal	Corrosie. Roestwerend behandelen en conserveren. Let op! Doorval gevaar ivm hoogte balustrade en breedte hoh afstand spijlen.	200,00	0,00
4	Bescherming	3	Vlonder	Vanwege vlonder is de onderliggende dakbedekking niet te beoordelen. Beoordeling is een indruk.	0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>200,00</b>	<b>0,00</b>

5 Balkon - Achterzijde						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Constructie	5	Hout	Hout aantastingen zichtbaar aan constructie onderdelen en aftimmeringen. Delen vervangen/repareren.	4.400,00	0,00
2	Bedekking	5	Zink	De diverse aansluitingen met de balustrade kozijn en muur vertoont openingen. Daarnaast is er vermoedelijk geen folie onder het zink aangebracht waardoor condensatie tussen het zink en de houten beplating plaats vindt. Geraamd is met het vervangen van het zink	2.500,00	0,00
3	Hekwerk	5	Hout Metaal	De houten kolom is onvoldoende gefixeerd aan de balkonconstructie (mede oorzaak lekkage). Geraamd met het vernieuwen van de balustrade (houten hekwerk) Let op! Gevaarlijk voor doorvallen en door opklim mogelijkheid. Niets geraamd	1.500,00	0,00
4	Algemeen		Diversen	Let op! Het balkon mag tot dat herstelwerk is uitgevoerd niet bovenmatig zwaar belast worden.	0,00	0,00
5	Bescherming		Vlonder	Vanwege vlonder is de onderliggende dakbedekking niet te beoordelen. Beoordeling is een indruk.	0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>8.400,00</b>	<b>0,00</b>

6 Afvoeren						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Hemelwater afvoer	5	Kunststof / metaal	Verroeste/ ontbrekende/ losse beugels. Vervangen/ bij plaatsen beugels. Lekkage zichtbaar nabij diverse aansluitingen. Post herstelwerk/vervangen afvoeren.	1.500,00	0,00
2	Algemeen		Diverse	Niet gecontroleerd op aansluiting en werking van grondriool	0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>

7 Gevels - Voorzijde						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gesloten gevels	3	Metselwerk	Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Pleisterwerk				0,00	0,00
3	Voegwerk	3	Knipwerk	Deels verweerd/verzand. Op termijn herstellen. Niets geraamd	0,00	0,00
4	Raamdorpels	3	Steenachtig	Enkele beschadigingen waargenomen. Niets geraamd	0,00	0,00
5	Buitenschilderwerk	5	Op hout	Grote onderhoudsbeurt uitvoeren inclusief dakoverstek, balkonhek, gevelkozijnen (incl. kelderdeur). Het onderhoud is inclusief klein reparatiewerk.	3.500,00	0,00
6	Algemeen				0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>3.500,00</b>	<b>0,00</b>

8 Gevels - Achterzijde						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gesloten gevels	3	Metselwerk	Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Pleisterwerk	4	Gevel	Lichte aantastingen zichtbaar. Plaatselijk herstel. Zie schilderwerk.	0,00	0,00
3	Voegwerk	4	Plat vol	Deels verweerd/verzand. Op termijn plaatselijk herstellen.	0,00	0,00
4	Raamdorpels	3	Steenachtig	Enkele beschadigingen waargenomen. Niets geraamd	0,00	0,00
7	Buitenschilderwerk	5	Op hout Op steen	Grote onderhoudsbeurt uitvoeren inclusief boeidelen, gevelkozijnen en balkonhek. Rekening gehouden met het vervangen van gevelkozijnen 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping en deurvleugels begane grond. Het onderhoud is inclusief klein reparatiewerk. Het glas van het raamkozijn op de 2e verdieping is te klein en dient vervangen te worden, daarnaast zijn er diverse ruiten waar thermische lekkage aanwezig is ook deze ruiten dienen vervangen te worden om de isolatie schil compleet te maken.	8.900,00	0,00
8	Algemeen		Diverse	Gedeelte achtergevel was tijdens de inspectie niet te beoordelen ivm bereikbaarheid. Beoordeling is vanaf balkon en is een indruk. Begroeiing verwijderen. (Z.W.)	0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>8.900,00</b>	<b>0,00</b>



9 Gevels - Links						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gesloten gevels	3	Metselwerk	Lichte scheurvorming (b.g.h.). In de gevel zijn diverse sporen van herstelwerk zichtbaar. De herstelwerkzaamheden vertonen geen bovenmatige scheurvorming wat duid op een actueel probleem met betrekking tot zettin/verzakking.	0,00	0,00
2	Pleisterwerk	4	Gevel	Lichte aantastingen zichtbaar. Plaatselijk herstel. Zie schilderwerk.	0,00	0,00
3	Voegwerk	3	Knipwerk	Deels verweerd/verzand. Op termijn plaatselijk herstellen.	0,00	0,00
4	Raamdorpels	3	Steenachtig	Enkele beschadigingen waargenomen. Niets geraamd	0,00	0,00
5	Gevelafwerkingen				0,00	0,00
6	Puivullingen				0,00	0,00
7	Buitenschilderwerk	5	Op hout Op steen	Grote onderhoudsbeurt uitvoeren aan pleisterwerk Dakrand, gevelkozijnen (incl. kelderraam) etc.. Het onderhoud is inclusief klein reparatiewerk.	1.500,00	0,00
8	Algemeen				0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>

10 Gevels - Rechts						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gesloten gevels	3	Metselwerk	Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Pleisterwerk				0,00	0,00
3	Voegwerk	4	Plat vol	Deels verweerd/verzand. Plaatselijk herstellen.	500,00	0,00
4	Raamdorpels				0,00	0,00
5	Gevelafwerkingen				0,00	0,00
6	Puivullingen				0,00	0,00
7	Buitenschilderwerk	4	Op hout	Grote onderhoudsbeurt uitvoeren. Het onderhoud is inclusief klein reparatiewerk. De aanwezige vluchttrap is niet opgenomen in de rapportage en daarbij behorende kostenraming.	300,00	0,00
8	Algemeen		Diverse	Gevel beoordeeld vanaf dak en is een indruk.	0,00	0,00
<b>Totaal</b>					<b>800,00</b>	<b>0,00</b>

## 14. Meerjaren Onderhouds Planning

Als bijlage is het meerjaren onderhoudsplan toegevoegd. Belangrijk is de vermelding dat er bij het opstellen van het meerjaren onderhoudsplan rekening is gehouden met de uitvoering van de eerder genoemde noodzakelijk werkzaamheden. Na de uitvoering van de werkzaamheden is een basissituatie (0-situatie) aanwezig.

### VASTSTELLEN WERKPLAN

Uw inkomsten/baten moeten uiteraard voldoende zijn om de geplande onderhoudsactiviteiten uit te voeren. Eerst moet dan ook gekeken worden of alle geplande activiteiten daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden. Eventueel kunnen naar aanleiding van de urgenties bepaalde activiteiten verschoven worden naar een later tijdstip totdat de geplande uitgaven passen binnen uw budget.

### UITVOEREN GEPLANDE ACTIVITEITEN

Nadat het definitieve plan is vastgesteld, dienen de geplande activiteiten uitgevoerd te worden. Als eerste moeten er werkomschrijvingen gemaakt worden. Daarna zullen (bij meerdere partijen) offertes aangevraagd worden en uiteindelijk zullen de werkzaamheden aanbesteed worden.

Tijdens de uitvoering wordt er toezicht gehouden op de werkzaamheden. De oplevering en goedkeuring van het werk wordt door een adviesbureau uitgevoerd.

### ACTUALISEREN ONDERHOUDSPLAN

Het meerjaren-onderhoudsplan is een dynamisch plan. Ten gevolge van prijsontwikkelingen, activiteiten die u wel of niet heeft uitgevoerd, verbouwingen, enz., zal het onderhoudsplan aangepast moeten worden. Om bruikbaarheid en betrouwbaarheid te behouden is het noodzakelijk dit plan vijfjaarlijks aan te passen aan de actualiteit. Het is van belang het plan jaarlijks ter hand te nemen om de voorbereidingen voor het onderhoud te plannen, zodat het plan actueel blijft.

## 15. Inspectieverslag meerjaren onderhouds planning

Het verslag is opgesplitst in verschillende onderdelen.

### **Algemeen**

De kosten welke geraamd zijn onder algemeen, betreffen de kosten welke noodzakelijk worden geacht voor het reguliere onderhoud aan de beoordeelde gebouw oppervlaktes. Denk hierbij aan het reinigen van de platte daken, afvoeren, goten en het reinigen van kozijnen (geen glas bewassing). Ook klein onderhoud is hier in opgenomen zoals het vervangen van gebroken beglazing en onderhoud aan hang- en/of sluitwerk van de kozijnen.

### **Metsel- en voegwerk**

De gevels bestaan uit bakstenen gevelstenen. In diverse gevels zijn (herstelde) scheuren zichtbaar welke afkomstig zijn van zettingen en werking van de gevels. In de planning is rekening gehouden met het controleren van het metselwerk op schade, en voegwerk op hardheid inspecteren. Hierbij is rekening gehouden met een interval van 5 jaar. Met betrekking tot het voegwerk is rekening gehouden met het op langere termijn vervangen van het gehele voegwerk. Ook het pleisterwerk dient op langere termijn overlaagd te worden middels een tras-pleisterwerk.

### **Kozijnen, ramen, deuren**

De houten gevelkozijnen verkeerden tijdens de inspectie in een slechte staat. Na het uitvoeren van de schilderwerk en het vervangen van enkele gevelkozijnen + deuren. Is rekening gehouden met het op langere termijn vervangen van de kozijnen.

### **Dakbedekkingen en dakranden**

De platte daken zijn in redelijk tot goede staat. De bedekking was voorzien van ballastgrind en van vlonders.. Na het uitvoeren van onderhoud is rekening gehouden met het vervangen van de dakbedekking over ca. 10 jaar. Het is noodzakelijk dat elke 5 jaar een dak inspectie incl. het uitvoeren van periodiek onderhoud plaats vind. Deze kosten zijn opgenomen in de algemene kosten. Bij het vervangen van de dakbedekking is tevens rekening gehouden met het vervangen van de boeidelen / overstek betimmering.

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat het balkon aan de achterzijde in slechte staat verkeerd door een foutieve afwatering. Als noodzakelijk zijn de kosten opgenomen voor het vervangen van het zinkwerk en het vervangen van de aangetaste constructie. Na dit herstelwerk is dit balkon in goede staat.

### **Buitenschilderwerk**

Na de uitvoering van het noodzakelijke onderhoud dient elke 5 jaar de schilderbeurt cyclus herhaald te worden. In deze werkzaamheden is het inspecteren en afstellen van het hang en sluitwerk meegenomen. Wanneer er gekozen wordt om het schilderbeurt per gevel uit te laten voeren. Kan de schilder een jaarlijkse controlebeurt uitvoeren voor het overige schilderwerk.

### **Hemelwaterafvoeren**

De zinken hemelwater afvoeren verkeren in een matige staat en dienen op midden lange termijn vervangen te worden.

## 16. Foto's



Foto 01: Hoofddak; Het dak is voorzien van ballastgrind.



Foto 02: Achtergevel; Een gedeelte van de achtergevel was tijdens de inspectie niet bereikbaar via het bijbehorende perceel.





Foto 03: Rechtergevel; Er zijn diverse onderdelen tegen de gevel gemonteerd. Enkele onderdelen behoren niet bij het betreffende perceel en zijn dan ook niet opgenomen in deze rapportage.



Foto 04: Dak aanbouw achterzijde; Er is een vlonder en balustrade gerealiseerd op het betreffende platte dak.





Foto 05: Appartement 4a: Het gevelkozijn in de achtergevel is voorzien van te kleine beglazing.




Foto 06: Overstek voorzijde; Het houtwerk behorende bij het overstek verkeerd in een goede staat.



Foto 07: Onderzijde balkonconstructie achterzijde; De constructie vertoont aantastingen door vocht.



Foto 08: Achtergevel; Diverse gevelkozijnen vertonen grootschalige aantastingen door vocht.



Bouwkundig Adviesbureau

**PETERS**