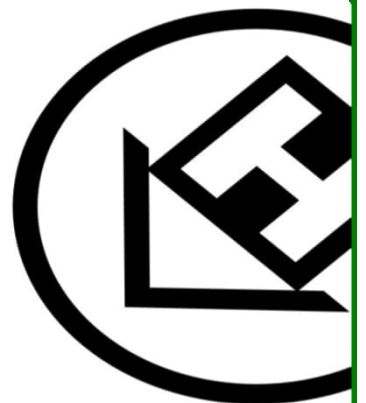


AadHof



bouwtechno / taxatie



*Keizersgracht 241, 1016 EA Amsterdam
Tel. 020-6145340, 06-55778048
E-mail: info@aadhof.nl, www.bouwtechno.com*

Bouwkundig rapport

■ voor eigen gebruik



OPDRACHTNUMMER

1589

GEKEURD OBJECT

galerijflat
lakweg 10
1084 AB Amstelveen

DATUM

15-2-2024



INHOUD

Het rapport bestaat uit de navolgende zes delen:

1. Algemene beoordeling, een algemeen beeld te krijgen van de huidige staat van het pand.
2. Administratieve gegevens en kostenraming totale inspectie.
3. Conditiemeting van bouwkundige onderdelen volgens norm NEN 2767.
4. Overzicht bouwkundige kostenraming van achterstallig onderhoud.
5. Algemene opmerkingen/vragen.
6. Foto's met tekst.

Toelichting

INTRODUCTIE

Via AadHof heeft u een Bouwtechnische keuring aangevraagd. Hierbij ontvangt u het keuringsrapport. Door deze keuring heeft u op hoofdlijnen een beeld gekregen van de bouwkundige staat van de woning en inzage in de kosten om het huis in goede staat te brengen. De algemene voorwaarden die op de keuringsopdracht van toepassing zijn verklaard, heeft u voorafgaand aan de keuring ontvangen. Hieronder vindt u een algemene toelichting op het rapport van de keuring.

KEURING

De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De bouwkundige voert een visuele inspectie uit. Niet alle onderdelen van een woning zijn altijd (geheel) zichtbaar voor de bouwkundige. Voor delen die aan het zicht zijn onttrokken, zoals fundering, riolering en leidingen, geeft hij daarom een afgeleid oordeel. Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van de keuring. Wel kan de bouwkundige u doorverwijzen naar een specialist of constructeur als er tijdens de keuring aanwijzingen zijn die nader onderzoek behoeven. De bouwkundige heeft dit dan in het rapport vermeld.

KOSTENRAMINGEN

De bouwkundige heeft in het rapport de kosten voor het in functionele staat brengen van de woning genoteerd. De afwerking van de woning, bijvoorbeeld behang- of binnen schilderwerk, behoort hier niet toe. De bouwkundige heeft, voor zover mogelijk, de woning ook op veiligheidsaspecten beoordeeld. In het rapport wordt aangegeven welke conditie de onderdelen van de woning hebben. De bouwkundige noteert kosten bij onderdelen die aan onderhoud, herstel of vervanging toe zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in directe kosten, kosten op termijn. Bij directe kosten moet herstel op korte termijn plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen of heeft betrekking op veiligheid. Bij kosten op termijn vertoont het bouwdeel duidelijk sporen van veroudering. Binnen vijf jaar zal herstel moeten plaatsvinden.

De uitgangspunten voor geraamde kosten zijn:

- op basis van herstel (wanneer mogelijk niet op basis van complete vervanging); inclusief btw voor uitvoering
- door een derde (een professionele partij, niet op basis van doe-het-zelf-werk).

Normaliter wordt in de kostenraming niet meegenomen:

- kosten voor stut-, sloop- en steigerwerk;
- kosten voor regulier onderhoud;
- kosten voor verbouwing, verfraaiingen en uitbreidingen.

Uiteraard kan de uiteindelijke prijs voor het uitvoeren van de werkzaamheden verschillen van de kostenraming. Zo zijn de mate van luxe (gekozen materialen bijvoorbeeld), de wijze van uitvoering, de totale omvang van een opdracht en de onderhandelingen met de ondernemer hierop van invloed. De kostenramingen zijn dus indicatief.

ASBEST

Indien de bouwkundige tijdens het inspecteren van de woning asbestverdacht materiaal aantreft, maakt hij hiervan melding in het rapport. De keuring is echter geen zelfstandig onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de woning.

Aansprakelijkheid voor het niet opmerken van asbestverdacht of asbesthoudend materiaal wordt uitgesloten. Om de woning op eventuele aanwezigheid van asbest te laten onderzoeken dient een asbestspecialist te worden geraadpleegd.



APPARTEMENTEN

De afwerking van de appartementen en de installaties; gas, water en verwarming is voor rekening van de eigenaren. De bouwkundige beoordeeld de onderdelen die tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw behoren, voor zover deze vanuit het appartement zichtbaar/toegankelijk zijn. Voor meer informatie met betrekking tot alle gemeenschappelijke gedeelten, zal de Vereniging van Eigenaren dit mededelen aan de bouwkundige (de splitsingsakte, bouwtekeningen, offertes, de meerjarenonderhoudsplanning, de reserveringen enz.).

UITSLUITEND VOOR OPDRACHTGEVER

Het keuringsrapport is uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever. Geen enkele derde kan enig recht of aanspraak ontlenen aan de keuring en/of het rapport.

OVERZICHT NHG

Dit rapport is geschikt voor het aanvragen van Nationale Hypotheekgarantie. Op de pagina 'overzicht kostenraming' is hiervoor een tabel 'overzicht NHG' opgenomen.

Zie ook de bijlagen NHG eisen.

WAARDERINGSNORMEN EN AFKORTINGEN



Conditie score	Omschrijving	Toelichting
U	Uitstekende conditie	Verkeert in nieuwe staat
G	Goede conditie	Geen gebreken, incidenteel beginnende veroudering
R	Redelijk conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, gebreken kunnen voorkomen
M	Matige conditie	Veroudering, functievervulling komt in gevaar
S	Slechte conditie	Veroudering is onomkeerbaar, functievervulling is niet meer gewaarborgd
Z	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop
GC	Geen conditie	Niet mogelijk om een juiste conditie vast te stellen

KOSTEN (inclusief btw)

De raming van de kosten wordt zoveel mogelijk als één bedrag genoteerd. Een raming met grote marge wordt gebruikt wanneer de omvang van de gebreken niet (voldoende) kan worden ingeschat, bijvoorbeeld bij buitenschilderwerk inclusief plaatselijk herstel van houtrot. De bouwkundige maakt een onderscheid in:

Kosten direct

Geraamde kosten voor herstel dat op korte termijn moet plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen of veiligheidsaspecten betreffen.

Kosten op termijn

Geraamde kosten voor herstel dat binnen vijf jaar moet plaatsvinden.

Kosten woningverbetering

Geraamde kosten voor verbetering van de woning, er is geen bouwtechnische noodzaak voor aanpassing. Het kan gaan om algemene verbeteringen of verbeteringen op het gebied van energie en comfort, zoals het vervangen van een keuken of badkamer of het aanbrengen van isolatie.

AFKORTINGEN

n.v.t. *Niet van toepassing.*

Onderdeel kan niet worden beoordeeld: is niet aanwezig.

n.t.c. *Niet te controleren.*

Onderdeel kan niet worden beoordeeld, want onbereikbaar (weggewerkt), of alleen bereikbaar door iets weg te breken (en dat mag meestal niet). Dit onderdeel moet nader onderzocht worden, derhalve wordt een p.m. post vermeld (directe kosten). Vervolgens kan het onderdeel in orde blijken te zijn of ingrijpende herstelwerkzaamheden noodzakelijk. Koopt u de woning zonder dit nadere onderzoek, houd dan rekening met eventuele (hoge) extra kosten.

s.o.g. *Specialistisch onderzoek gewenst.*

De kosten voor dergelijk onderzoek zijn soms hoog (funderingsonderzoek /onderzoek constructies/vochtdoorslag kelderwanden). Uit het resultaat van het onderzoek kunnen vervolgens hoge reparatiekosten volgen. Na een funderingsonderzoek kan bijv. blijken dat deze moet worden vervangen. Indien mogelijk wordt een indicatie van de kosten (binnen ruime marges) aangegeven (p.m. post).

o.m.r. *Onderdeel met risico.*

Dit ziet men vaak bij doe-het-zelf of slordig werk. Er zijn geen zichtbare gebreken, maar de materialen zijn niet goed verwerkt en de kwaliteit is niet duurzaam. Het houdt nog wel maar voor hoelang nog. Het is vaak moeilijk precies aan te geven op welke termijn men dit onderdeel moet vervangen en in hoeverre.

p.m. *Pro memorie (een voorlopige post)*

Dit zijn kosten die niet te overzien zijn in verband met keuzemogelijkheden van uitvoering en kwaliteit. Ook kan het zijn dat de kosten pas na specialistisch onderzoek kunnen worden bepaald. Wanneer sprake is van n.t.c./s.o.g. houdt u dan altijd rekening met een p.m. post.

Kosten voor, door de bouwkundige aangegeven noodzakelijke herstelwerkzaamheden kunnen soms pas tijdens de werkzaamheden worden geraamd (wanneer bouwonderdeel of constructie is blootgelegd).

Indien mogelijk zal onder voorbehoud en met ruime marges een indicatie van de p.m. kosten worden gegeven.

Voorbeelden:

- lekkage aan het plafond: het kan zijn dat ook de balken zijn verrot
- trap staat scheef: wat is er verzakt?
- wanneer de druk van de cv-ketel te laag staat, kan het zijn dat er een lekkage is: een specialist kan dit achterhalen.

opm. *Zie algemene opmerking/vragen.*



Administratieve gegevens: nr 1589

AANVRAGER

naam: V.v.E. Lakweg 10
telefoonnummer: 0645798047
e-mail: voorbeeld@gmail.com

KEURINGSINSTANTIE

bedrijf: AadHof
adres: Burg. Hogguerstraat 767
postcode / plaats: 1064 EB Amsterdam
telefoonnummer: 020 - 6145340
inspecteur: A.J. Hof
inschr.nr. Kamer van Koophandel: 332049
ingeschreven als: bouwkundig adviesbureau
Bij zonderheden:

GEBOUW

adres: lakweg 10
postcode / plaats: 1084 AB Amstelveen
type: galerijflat
anders:
bouwjaar (indicatie): 1966

VERANTWOORDING

datum inspectie 15 februari 2024
aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:

handtekening inspecteur:
20 februari 2024 Plaats: Amsterdam

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE

(verzamelstraat)

NOODZAKELIJKE KOSTEN (incl. BTW)

Direct

diverse onderdelen binnen; afwerking van de woning, is ieder zich

0

Woningen

0

Woningen

0

0

0

kruipruimte

0

daken en gevels

48500

algemeen

0

TOTAAL € 48.500

Algemene beoordeling

Om een algemeen beeld te krijgen van de huidige staat van het pand zijn de belangrijkste bouwonderdelen van het pand hieronder met hun conditie vermeld. Deze bouwonderdelen geven vaak de meeste kosten bij gebreken is onze ervaring. Voor een uitvoerige beschrijving zie verder in het rapport.

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	zeer slecht	
hellende daken							n.v.t.
platte daken				M			
metselwerk			R				
voegwerk			R				
buitenkozijnen				M			
gevelbekleding							n.v.t.
buitenschilderw				M			

afkortingen

p.m. = Pro memorie; het is mogelijk dat de definitieve kosten pas blijken naar aanleiding van een nader of specialistisch onderzoek.

s.o.g. = Specialistisch onderzoek gewenst

Overzicht p.m. posten:

Overzicht s.o.g. posten:

Diverse informatie bij de keuring verkregen:

- weertype op dag opname	zonnig
- temperatuur in de woning/pand	20 graden
- bouwjaar ±	1966
- soortwoning	galerijflat
- bouwwijze	traditioneel
- bewoond	ja
- Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd, zo ja welk?	nee
- Zijn er gebreken bekend bij de verkoper, die normaal gebruik v.d. woning in de weg staan?	niet bekend
- Is er een energielabel van de woning? Welke	nee
- Is er bij de verkoper bekend of er asbest in het pand is verwerkt?	niet bekend
- olietank/verontreiniging enz.	geen olietank aanwezig
- specifieke aandachtspunten	schilderwerk
- vve/coöperatie: hoeveel leden	V.V.E. aantal leden, aantal 120
- beheerder	V.v.E. beheergroep
- reservering voor onderhoud	€ 100.000
- wanneer gesplitst	1966
- aanschrijving	nee
- funderingsonderzoek/klassen	niet bekend
- stadsvernieuwingsgebied/monument	nee
- dak/bedekking (jaar)	oud

Afkortingen van de conditiemetingen per onderdeel

U	Uitstekende conditie; verkeert in nieuwe staat
G	Goede conditie; geen gebreken; incidenteel beginnende veroudering.
R	Redelijke conditie; plaatselijk zichtbare veroudering; gebreken kunnen voorkomen
M	Matige conditie; veroudering; functievervulling komt in gevaar
S	Slechte conditie; veroudering onomkeerbaar; functievervulling niet gewaarborgd
Z	Zeer slechte conditie; technisch rijp voor sloop
	Geen conditie, niet mogelijk om een juiste conditie vast te stellen

n.v.t. (niet van toepassing)	o.m.r.	(onderdeel met risico)	opm. (zie algemene opmerkingen)
n.t.c. (niet te controleren)	p.m.	(pro memorie)	opmerking en vragen)
s.o.g. (specialistisch onderzoek)	idem	(nogmaals)	s.o.g. (specialistisch onderzoek gewenste)

Conditiemeting

Buiten: dak/gevels/enz.

Onderdeel	Conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking	omvang:			Kosten Direct
			aard	stadium	omvang	
schoorsteen / -pijpen	G		g	b	100%	
shingles	n.v.t.					
mastiek/bitumen	M	oud	s	g	100%	



zink/lood dak	M	s	g	100%	
goten/regenpijpen	G	g	b	100%	
goot-/dakbetimmering	S	e	g	75%	



buitenkozijnen/-draai-ramen/-deuren	S	e	e	35%	
-------------------------------------	---	---	---	-----	--



hang- en sluitwerk	R	g	g	100%	
beglazing: dubbel	G	g	b	100%	
buitenschilderwerk van kozijnen/ramen/deuren	S	e	e	35%	
overige buitenschilderwerk	S	e	e	35%	

geveltimmerwerk	n.v.t.				
-----------------	--------	--	--	--	--

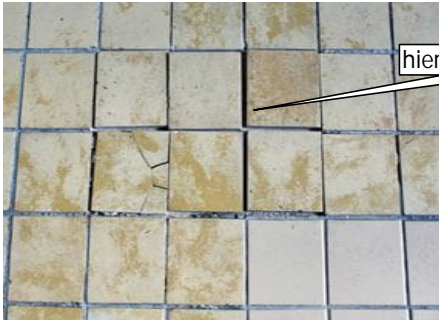
metselwerk	R	enkele stenen los	e	e	5%	
------------	---	-------------------	---	---	----	--

voegwerk	R		g	g	100%	
----------	---	--	---	---	------	--

lateien/betonwerk	M	hier en daar betonrot aanwezig	e	e	20%	€ 33.000
-------------------	---	--------------------------------	---	---	-----	----------



ankers	S		e	g	100%
metalen constructiedelen					
balkon(s)/terras(sen)	G	hekwerk roetstig	g	b	100%
constructie					
galerij	G	tegels vervangen of vastzetten	g	b	100%



hier en daar tegels los

riolering	alles loopt goed door
fundering	het pand en de belendende panden staan er redelijk "strak" bij
ventilatie kruipruimte	aanwezig
hang en sluitwerk	standaard (*)

(* , ** , ***), inbraakpreventie
zie ook www.politiekeurmerk.nl

Elektrische installatie; inrichting van de installatie, is ieder voorzich.

De elektrische installatie/bedrading wordt visueel beoordeeld door middel van bijv. het openmaken van een wandcontactdoos. Er wordt aangegeven of een keuring of doorverwijzing noodzakelijk is. Bij renovatie of grote verbouwingen is het raadzaam om de installatie te laten inrichten of controleren door een erkend installateur. Het nutsbedrijf kan naar aanleiding van het afsluiten van een nieuwe overeenkomst besluiten de dan geldende voorschriften toe te passen, waaraan (hoge) kosten verbonden kunnen zijn.

Conditiemeting

Onderdeel	conditie	aard van het gebrek: g = gering s = serieus e = ernstig	stadium: b = begin g = gevorderd e = eind	omvang: incidenteel < 2% plaatselijk 2-10% aanzienlijk 30-70% algemeen >70%	Kosten			
					aard	stadium	omvang	Direct
bedrading/buizen/dozen (steekproef)	G	standaard			g	b	100%	
schakelmateriaal	G	standaard			g	b	100%	
groepenkast, aardlekschakelaar		met aardlekschakelaar					aantal ±	meer dan 10
aarding		draad gezien						
keuring/doorverwijzing nutsbedrijf geadviseerd		nee						

Verwarming/warmwater; inrichting van de installatie, is ieder voorzich.

Moederhaarden, cv-installaties, gaskachels, open haarden, schoorstenen, rookkanalen, etc. worden door de bouwkundige visueel beoordeeld (oude woningen: meestal onderdelen van asbest). Er wordt aangegeven of een keuring of doorverwijzing noodzakelijk is. De bouwkundige controleert niet de capaciteit en het functioneren van e.e.a.; hiervoor dient eventueel een erkend installateur ingeschakeld te worden. Losse kachels zijn roerende goederen en worden meestal in overleg verkocht. Leidingen die niet in het zicht zijn worden niet door de bouwkundige geïnspecteerd (zoals gas- en waterleidingen; Het nutsbedrijf kan hierop zo nodig een onderzoek uitvoeren). kan naar aanleiding van het afsluiten van een nieuwe overeenkomst besluiten de dan geldende voorschriften toe te passen, waaraan (hoge) kosten verbonden kunnen zijn. Wanneer de installatie oud is kan deze door het nutsbedrijf worden gecontroleerd op lekkage. Kijk naar de eventuele opmerkingen over dit onderwerp

Conditiemeting

Onderdeel	conditie	aard van het gebrek: g = gering s = serieus e = ernstig	stadium: b = begin g = gevorderd e = eind	omvang: incidenteel < 2% plaatselijk 2-10% aanzienlijk 30-70% algemeen >70%	Kosten		
					Direct	aard	stadium
cv-ketel en bouwjaar	n.v.t.						
cv-leidingen, radiatoren/ convectoren	G	standaard			g	b	100%
be- en ontluchting cv-ruimte		n.v.t.					
rookgasafvoer (ketel, geiser, enz.) schoorsteen		n.v.t.					
expansievat		n.v.t.					
warmwaterbereiding (keuken en badkamer)		stadsverwarming					
waterleidingen	G	koper			g	b	100%
lodan leidingen		niet waargenomen					
gevelkachels		n.v.t.					
keuring/doorverwijzing/nuts- bedrijf/ installateur geadviseerd	nee	de leverancier van stadsverwarming is verantwoordelijk voor het onderhoud, behoudens de instalatie van de woningen					

Kruipruimte

Onder de woning bevindt zich meestal een kruipruimte. Soms is deze toegankelijk en zal de bouwkundige een visuele inspectie kunnen uitvoeren: vanaf het kruipluik, of indien mogelijk verder in de kruipruimte. Het is niet mogelijk de hele kruipruimte te inspecteren in verband met veiligheidsaspecten vastgesteld door de Arbeidsinspectie. Een zo groot mogelijk gedeelte wordt echter geïnspecteerd en eventueel vastgelegd op foto's.

Onderdeel	aanwezig	Actiepunten/gebreken/opmerking	Kosten Direct
bereikbaarheid kruipruimte:			
wel, via kruipluik	<input checked="" type="checkbox"/>		
niet bereikbaar	<input type="checkbox"/>		
visuele beoordeling kruipruimte:			
bepakt, vanuit de vloeropening	<input checked="" type="checkbox"/>		
bepakt, door betreding t.p.v. het mangat	<input type="checkbox"/>		
niet mogelijk	<input type="checkbox"/>		
bodem kruipruimte tijdens inspectie:			
droog	<input checked="" type="checkbox"/>		
vochtig	<input type="checkbox"/>		
zeer nat	<input type="checkbox"/>		
waterleidingen:			
koper	<input checked="" type="checkbox"/>		
lood (vervangen)	<input type="checkbox"/>		
anders	<input type="checkbox"/>		
riolering:			
gresbuizen	<input type="checkbox"/>		
gietijzer	<input checked="" type="checkbox"/>		
kunststof	<input type="checkbox"/>		
anders	<input type="checkbox"/>		
vloer (incl. constructie):			
hout	<input type="checkbox"/>		
beton/steen	<input checked="" type="checkbox"/>		
anders	<input type="checkbox"/>		
isolatie	<input type="checkbox"/>	geen	



ventilatie		aanwezig	
kelder		n.v.t.	
houtrot/insecten	<input type="checkbox"/>	niet waargenomen	

<u>Conditiemeting</u>		<u>Dak binnen</u>				
Onderdeel	conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking	aard	stadium	omvang	Kosten
			g	b	100%	Direct
dakbeschot	G	beton	g	b	100%	
kapconstructie	G	beton	g	b	100%	
dakkapel/-raam/-openingen-koepels	n.v.t.					
dakdoorvoeringen	G	aanwezig	g	b	100%	
isolatie		aanwezig				
						op het dak

<u>Conditiemeting</u>		<u>diverse onderdelen binnen; afwerking van de woning, is ieder zich</u>				
Onderdeel	conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking	aard	stadium	omvang	Kosten
			g	b	100%	Direct
plafond	G		g	b	100%	
dragende wanden	G	zie bouwtekening	g	b	100%	
scheidingswanden	G		g	b	100%	
wandafwerking	G		g	b	100%	
binnenkozijnen/-draai-ramen/-deuren	G	houten kozijnen met stompe deuren	g	b	100%	
hang- en sluitwerk binnen	G		g	b	100%	
binnenschilderwerk	G		g	b	100%	
diversen	G		g	b	100%	
natte ruimtes (incl. tegelwerk + sanitair)	G		g	b	100%	
algemene meterkast	G		g	b	100%	
vloer beton	G	voelt stevig	g	b	100%	
trappenhuis algemeen	R	beschadigingen aanwezig	g	g	75%	
isolatie		ruiten, buitengevel en vloeren				
ventilatie		rooster aanwezig in het trappenhuis				
vochtgehalte		normaal				
brandveiligheid		brandslang haspel aanwezig met keuringsrapport				
		https://www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/				

**Bouwkundig overzicht van blad conditiemeting
Keuringsresultaten fundering, kruipruimte, dak en gevels**

Code	Element	Opm.	gebrek	Aant.	E.h.	Herstel	Aanta	E.h	Vervang	k.v.(%)	Noodzakelijke Kosten		
											Direct		
A.0	FUNDERINGEN												
									TOTAAL	100%	0		
A.1	KRUIPRUIMTE												
									TOTAAL		0		
A.2	PORTIEK/GALERIJ												
		**	METSELWERK										
			halfsteens	0	m2	85	100	m2	80		8000		
		**	tot 6m hoogte, voor iedere 3m hoger een klimtoeslag van 10% rekenen										
									TOTAAL	100%	8000		
A.3	DAK												
									TOTAAL		0		
A.3.1	DAKBEDEKKING												
									TOTAAL		0		
A.3.2	SCHOORSTENEN												
									TOTAAL		0		
A.4	BRANDVEILIGHEID												
									TOTAAL		0		
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM												
									TOTAAL	100%	0		
B.1.1	BETONWERK GEVELS/LATEIEN												
	balkon		betonreparatie/aanhelen	300	m2	110					33000		
									TOTAAL	100%	33000		
B.1.2	METSELWERK GEVELS												
									TOTAAL		0		
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN												
			hekwerk										
			ontroesten en antiroest beh.	100	m1	75					7500		
			(excl. hak en breekwerk)										
									totaal	100%	7500		
									TOTAAL		7500		
B.2.1	KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN BUITEN												
									TOTAAL		0		
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN												
									TOTAAL		0		
TOTALE BOUWKUNDIGE INDICATIE KOSTEN											€ 48.500		

Toelichting: in de prijzen zijn alle kosten van arbeidsloon, materiaal, onderaannemers, aannemerstoelagen en B.T.W. verwerkt.

TOELICHTING:

Code: het nummer verwijst naar bijlage programma van eisen voor de bouwtechnische keuring

Locatie en omschrijving:

gebrek: de plaats waar de voorzieningen moet worden getroffen

k.v.%.: kostenverdeling bij gestapelde bouw: ingevuld moet worden het percentage van de kosten dat aan de woning moet worden toegerekend; indien hiertoe de splitsingsakte niet beschikbaar is dan kan ten aanzien van de gemeenschappelijke onderdelen het percentage worden vastgesteld naar rato van het aantal woningen binnen het complex

Direct noodzakelijk:

kost: de kosten van het direct noodzakelijk herstel van het achterstallig onderhoud

Op termijn noodzakelijke

kosten: kosten van toekomstige onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een eventueel bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Keuringsresultaten verdiepingen:

Code | Element | Opm. | gebrek | Aant. | E.h. | Herstel | Aant. | E.h. | Vervang | k.v.(%)

diverse onderdelen binnen; afwerking van de woning, is ieder zich

Noodzakelijke
kosten

Direct

B.3 VLOEREN

TOTAAL 0

B.4 SANITAIR

TOTAAL 0

B.5 VENTILATIE / VOCHT

TOTAAL 0

TOTALE BOUWKUNDIGE INDICATIE KOSTEN

0

Toelichting: in de prijzen zijn alle kosten van arbeidsloon, materiaal,
onderaannemers, aannemerstoelagen en B.T.W. verwerkt.

OPMERKINGEN/VRAGEN

- bouwtekening opvragen bij Bouw & Woning Toezicht van het stadsdeel Amsterdam-Centrum (bijv. ivm dragende muren)

FUNDERING

- het pand en de belendende panden staan er redelijk "strak" bij

GEVEL

- hier en daar voegen repareren is lelijk, beter wachten tot de hele gevel aangepakt dient te worden (kosten € 80,=/m²); na vijf jaar herinspectie

DAK

- platdak; dakbedekking gaat ± 15 jaar mee; vervangen kost ± € 85,= per m²

KOZIJNEN EN RAMEN

- het hout van de kozijnen en ramen is geen topkwaliteit meer, gelukkig is er al een en ander vervangen

INDICATIE

1 m² kozijn met 1 raamdeel kost € 650 + € 55,= hang en sluitwerk

1 m² raam kost € 550

1 deurkozijn met deur kost € 1000

voordeur: 1 st. deur € 1000 + € 225,= hang en sluitwerk (inbraakbeveiliging)

prijzen inclusief: isolerende beglazing, schilderwerk en aanhelen van beschadigingen tot 6m hoogte, voor iedere 3m hoogte een klimtoeslag van 10% rekenen

ISOLATIE

- vloer en wanden zijn niet geïsoleerd (kan koud zijn); isoleren kost:

ISOLATIE		aanbrengen	
WANDEN/PLAFONDS (BINNEN)		prijs per eenheid	
*	minerale wol/ps-schuim	1 m ²	€ 60
*	PUR - schuim	1 m ²	€ 60
B.G. VLOEREN			
**	beton vloer	1 m ²	€ 30
**	houten vloer	1 m ²	€ 35

* isolatie tussen rachsels, inclusief gipsplaat en dampremmende laag en afwerking en afwerking

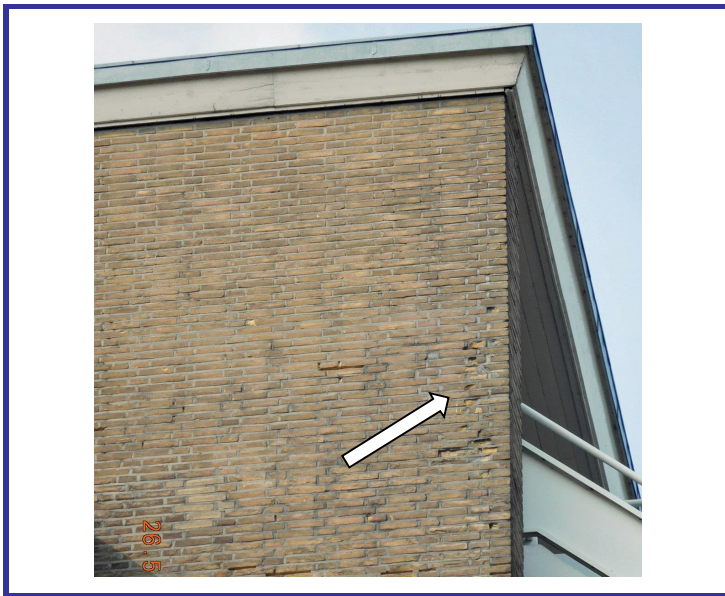
** PUR-schuim (zonder CFK's) gespoten tegen de onderzijde van de vloer heeft de voorkeur i.v.m. een goed dampdicht resultaat

SCHILDERWERK

- algemeen kan gesteld worden dat er veel achterstallig onderhoud aan het gehele pand aanwezig is

- eventuele rotte delen van het hout tijdens schilderwerk vervangen en repareren

foto 1



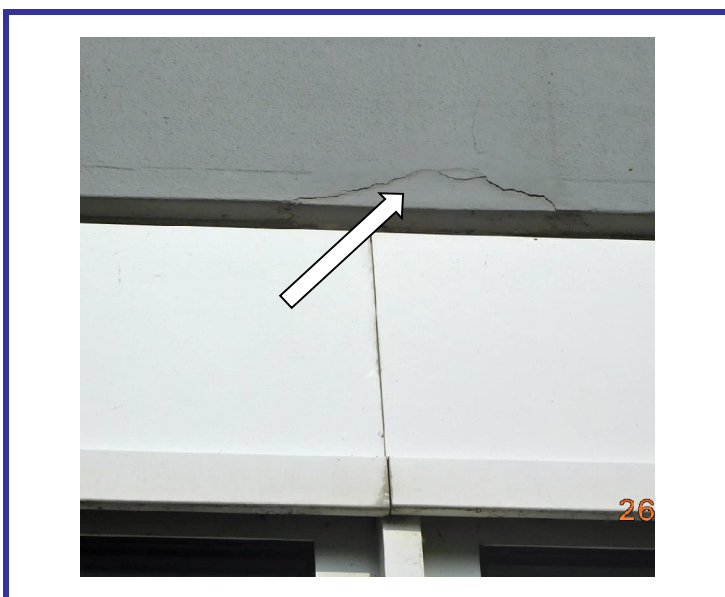
kopgevel met bakstenen met vorstschade

foto 2



dak

foto 3



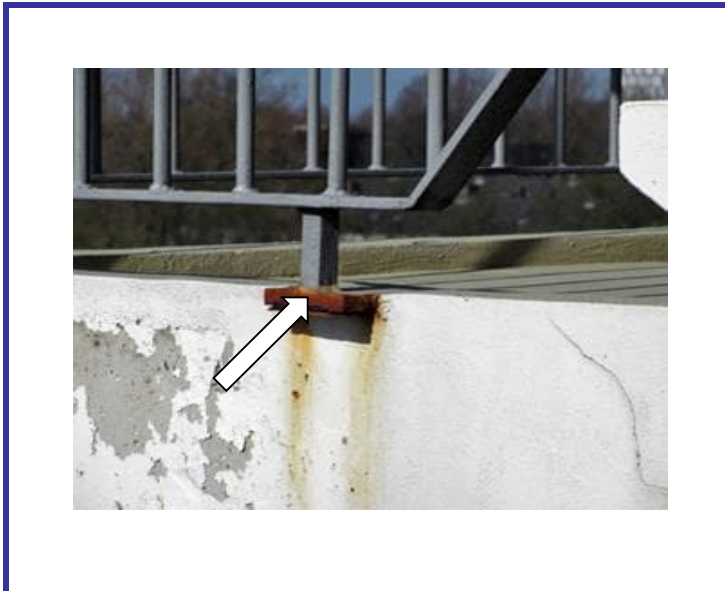
zijgevel betonconstructie; hier en daar betonrot aanwezig

foto 4



zijgevel betonconstructie; hier en daar betonrot aanwezig

foto 5



hek met roestige onderdelen

foto 6



cv-installatie 1960

UITWERKING MJOP

overzicht bouwonderdelen omschrijving	aantal jaren oud	aantal	een- heid	prijs per eenheid	BTW 21%	exc. BTW bouwkosten	incl. BTW bouwkosten
Hemelwaterafvoer; totaal							
pvc pijpen per woonlaag	20	169	st	50	1.467	6.983	8.450
zinkenpijpen per woonlaag	20	13	st	120	271	1.289	1.560
Dak; totaal							
mastiek / bitumen	15	1300	m ²	80	18.050	85.950	104.000
loodslabbe	20	25	m1	30	130	620	750
noodoverstort	20	10	st	125	217	1.033	1.250
Metselwerk; totaal							
voegwerk voorgevel	38	2500	m ²	60	26.033	123.967	150.000
voegwerk achtergevel	38	1070	m ²	60	11.142	53.058	64.200
Balkon / Galerij; totaal							
balkon vloer constructie beton	50	960	m ²	30	4.998	23.802	28.800
tegels	35	960	m ²	316	52.649	250.711	303.360
dilatatie kitvoegen balkon	10	45	m1	16	125	595	720
hekwerk balkon	50	1550	m1	210	56.492	269.008	325.500
Buitenkozijnen/ramen/deuren (incl. glas); totaal							
voorgevel kozijnen	50	1490	m ²	500	129.298	615.702	745.000
achtergevel kozijnen	50	2200	m ²	500	190.909	909.091	1.100.000
linker zijgevel kozijnen	50	50	m ²	500	4.339	20.661	25.000
entree deur hardhout kozijnen	20	159	st	230	6.347	30.223	36.570
Binnenkozijnen / deuren; totaal							
bergingsdeur	30	169	st	365	10.706	50.979	61.685
meterkast deur	30	169	st	365	10.706	50.979	61.685
Buiten schilderwerk; totaal							
kozijn/raam voor-/achtergevel laksysteem	10	3690	m ²	110	70.445	335.455	405.900
kozijn/raam zijgevels laksysteem	10	50	m ²	110	955	4.545	5.500
entree deuren beitsysteem	10	4	st	150	104	496	600
balkon hekwerken	10	1540	m1	100	26.727	127.273	154.000
kozijnen en deuren trappenhuizen	10	50	m ²	50	434	2.066	2.500
betonwerk	10	154	m ²	150	4.009	19.091	23.100
Binnenschilderwerk; totaal							
schilderwerk trappenhuis en entreehal	5	2	st	30.000	170.083	809.917	980.000
schilderwerk liftdeuren	5	56	m ²	26	253	1.203	1.456
Gebouw; totaal							
postkasten vernieuwen	15	169	st	132	3.872	18.436	22.308
brandslang haspel	20	7	st	660	802	3.818	4.620
binnentrap reinigen	5	2	st	800	278	1.322	1.600

overzicht bouwonderdelen omschrijving	aantal jaren oud	aan- tal	een- heid	prijs per eenheid	BTW 21%	exc. BTW bouwkosten	incl. BTW bouwkosten
Liftinstallatie (1 lift); totaal							
personenlift onderhoudscontract	2	2	st	2.200	764	3.636	4.400
liftmachine incl. Staalraadkabels	15	2	st	18.360	6.373	30.347	36.720
besturingsapp. incl. frequentieregeling	15	2	st	23.000	7.983	38.017	46.000
frequentieregeling	15	2	st	7.140	2.478	11.802	14.280
liftdeuren (stopplaatsen)	15	2	st	30.600	10.621	50.579	61.200
liftdeuren (cabinedeur)	15	2	st	8.160	2.832	13.488	16.320
Overige installaties; totaal							
hydrofoor installatie	15	2	st	4.000	1.388	6.612	8.000
vernieuwing bel-/huistelefooninst.	10	169	st	225	6.599	31.426	38.025
Diversen; totaal							
onvoorzien/direkte kosten							48.570

Lakweg 10

object: 1 appartementencomplex : aantal apparteme
 adres, postcode / plaats: 1015 KG Amstelveen

bouwjaar 1930
 120 stuks

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

inflatie cijfer 2,0%

Toelichting op begroting jaarlijkse onderhouds-reserveringskosten per bouwkundig onderdeel (kostenraming en indicatie van levensduur).

- per regel wordt een item beschreven, bijvoorbeeld 'mastiek/bitumen'
- in kolom 'bouwjaar' wordt aangegeven wanneer het onderdeel voor het laatst is vervangen met de bouwkosten
- de kolom 'kosten nu' is een indicatie wat het gaat kosten om het onderdeel te vervangen
- volgens de cyclus wordt berekend wanneer het onderdeel is afgeschreven en weer opnieuw moet worden aangebracht
- de vervangingskosten zijn geïndexteerd volgens het inflatie cijfer
- vervolgens is berekend wat men per jaar in de kas moet storten om de vervanging te kunnen bekostigen.
- maak elk jaar een onderhoudsschouw van het gebouw en om de 5 jaar het MJOP bijstellen.
- het is wettelijk verplicht om elke jaar 0,05 % van de woz waarde van de V.v.E. te reserveren voor onderhoud.

omschrijving	bouw jaar	bouw- kosten	jr oud nu	kosten nu	cy- clus	startdat.		2024 inflatie		2,0%		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039			
						2024	2025	2026	2027	2028	2029													
Hemelwaterafvoer; totaal																								
pvc pijpen per woonlaag	2004	5.687	20	8.450	30																10301			
zinkenpijpen per woonlaag	2004	1.050	20	1.560	30																1902			
																Totaal							12202	
Dak; totaal																								
mastiek / bitumen	2009	77.274	15	104.000	20																114824			
loodslabbe	2004	505	20	750	50																			
noodoverstort	2004	841	20	1.250	30																1524			
																Totaal							114824	1524
Metselwerk; totaal																								
voegwerk voorgevel	1986	70.678	38	150.000	50																190236			
voegwerk achtergevel	1986	30.250	38	64.200	50																81421			
																Totaal							271657	
Balkon / Galerij; totaal																								
balkon vloer constructie beton	1974	10.700	50	28.800	60																35107			
tegels	1989	151.688	35	303.360	40																334934			
dilatatie kitvoegen balkon	2014	591	10	720	12							749									950			
hekwerk balkon	1974	120.932	50	325.500	70																			
												Totaal	749		334934								35107	950
Buitenkozijnen/ramen/deuren (incl. glas); totaal																								
voorgevel kozijnen	1974	276.788	50	745.000	70																			
achtergevel kozijnen	1974	408.681	50	1.100.000	70																			
linker zijgevel kozijnen	1974	9.288	50	25.000	70																			
entree deur hardhout kozijnen	2004	24.611	20	36.570	50																			
																Totaal								

omschrijving	bouw jaar	bouw- kosten	jr oud nu	kosten	cy- clus	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Binnenkozijnen / deuren; totaal																					
bergingsdeur	1994	34.054	30	61.685	50																
meterkast deur	1994	34.054	30	61.685	50																
Totaal																					
Buiten schilderwerk; totaal																					
kozijn/raan voor-/achtergevel laksysteem	2014	332.979	10	405.900	8							457109									535576
kozijn/raam zijgevels laksysteem	2014	4.512	10	5.500	8							6194									7257
entree deuren beitsstelsysteem	2014	492	10	600	8							676									792
balkon hekwerken	2014	126.334	10	154.000	15					170028											
kozijnen en deuren trappenhuizen	2014	2.051	10	2.500	8							2815									3299
betonwerk	2014	18.950	10	23.100	8							26014									30480
Totaal											170028	492809									577404
Binnenschilderwerk; totaal																					
schilderwerk trappenhuis en entreehal	2019	18.115	5	20.000	0																18115
schilderwerk liftdeuren	2019	1.319	5	1.456	10						1608										1960
Totaal											1608										20074
Gebouw: totaal																					
postkasten vernieuwen	2009	16.575	15	22.308	18				23673												
brandslang haspel	2004	3.109	20	4.620	30											5632					
binnentrap reinigen	2019	1.449	5	1.600	5	1600					1767					1950					2153
Totaal						1600			23673		1767					7582					2153
Liftinstallatie (1 lift); totaal																					
personenlift onderhoudscontract	2022	4.229	2	4.400	2	4400		4578		4763		4955		5155		5364		5580			5806
liftmachine incl. Staalraadkabels	2009	27.284	15	36.720	24										43884						
besturingsapp. incl. frequentieregeling	2009	34.179	15	46.000	24										54974						
frequentieregeling	2009	10.610	15	14.280	12										17066						
liftdeuren (stopplaatsen)	2009	45.473	15	61.200	24										73140						
liftdeuren (cabinedeur)	2009	12.126	15	16.320	24										19504						
Totaal						4400		4578		4763		4955		5155	208568	5364		5580			5806
Overige installaties; totaal																					
hydrofoor installatie	2009	5.944	15	8.000	18				8490												
vernieuwing bel-/huistelefooninst.	2014	31.194	10	38.025	30																
Totaal									8490												
Totale uitgaven						54570	0	5327	8490	4763	623161	497764	0	5155	208568	61779	0	277238	0	584160	22228
Reserve begin van het jaar						1111	-47459	110941	264014	413924	567562	102801	-236563	-78163	75082	24914	121536	279936	161098	319498	-106262
Dotatie reserve groot onderhoud en servicekosten						0	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400	158400
Totaal uitgaven						-48570	0	-5327	-8490	-4763	-623161	-497764	0	-5155	-208568	-61779	0	-277238	0	-584160	-22228
Reserve einde van het jaar						-47459	110941	264014	413924	567562	102801	-236563	-78163	75082	24914	121536	279936	161098	319498	-106262	29911

omschrijving	bouw- jaar	bouw- kosten	jr oud nu	kosten	cy- clus	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
--------------	---------------	-----------------	--------------	--------	-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

nu

servicekosten per maand	€	13.200 (alleen voor onderhoud).
per appartement		per appartementen €110,00 (120 appartement)

voorstel aanpassen met

5% verhogen

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Reserve begin van het jaar	1111	-47459	118861	279854	437684	599242	142401	-189043	-22723	138442	96194	200736	367056	256138	422458	4618
Dotatie reserve groot onderhoud en servicekosten	0	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320	166320
Totaal uitgaven	-48570	0	-5327	-8490	-4763	-623161	-497764	0	-5155	-208568	-61779	0	-277238	0	-584160	-22228
Reserve einde van het jaar	-47459	118861	279854	437684	599242	142401	-189043	-22723	138442	96194	200736	367056	256138	422458	4618	148711

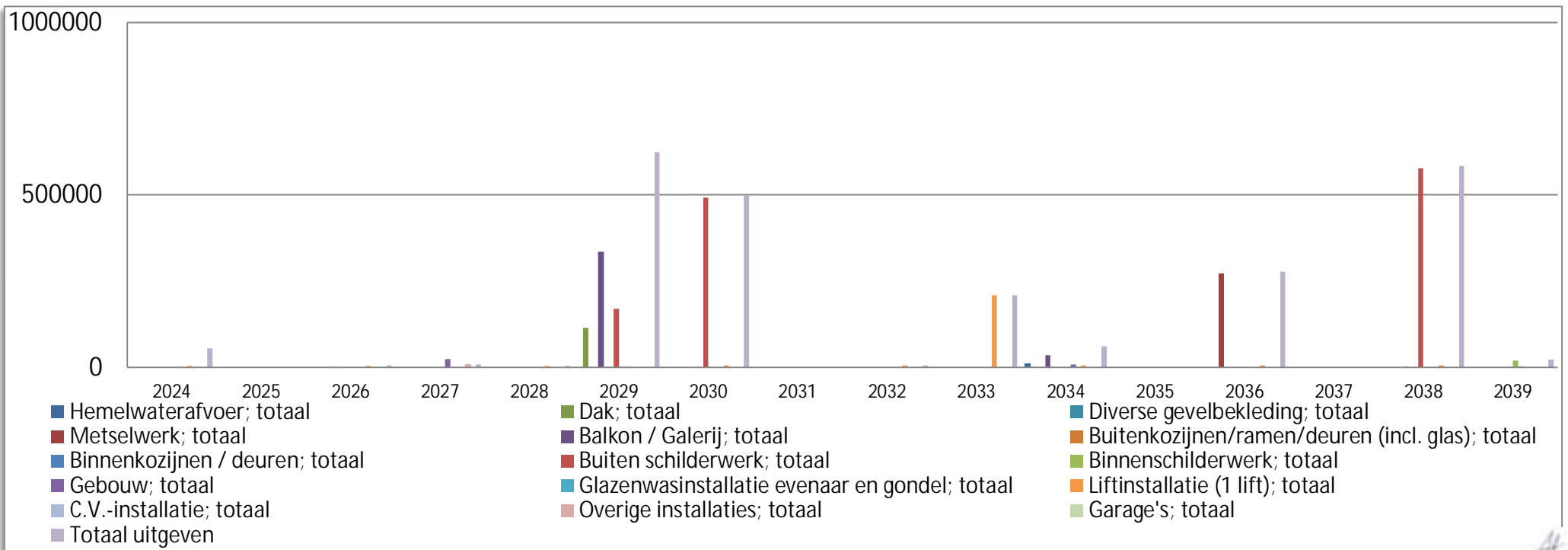
servicekosten per maand	€	13.860 (alleen voor onderhoud).
per appartement		per appartementen €115,50 (120 appartement)

Conclusie:

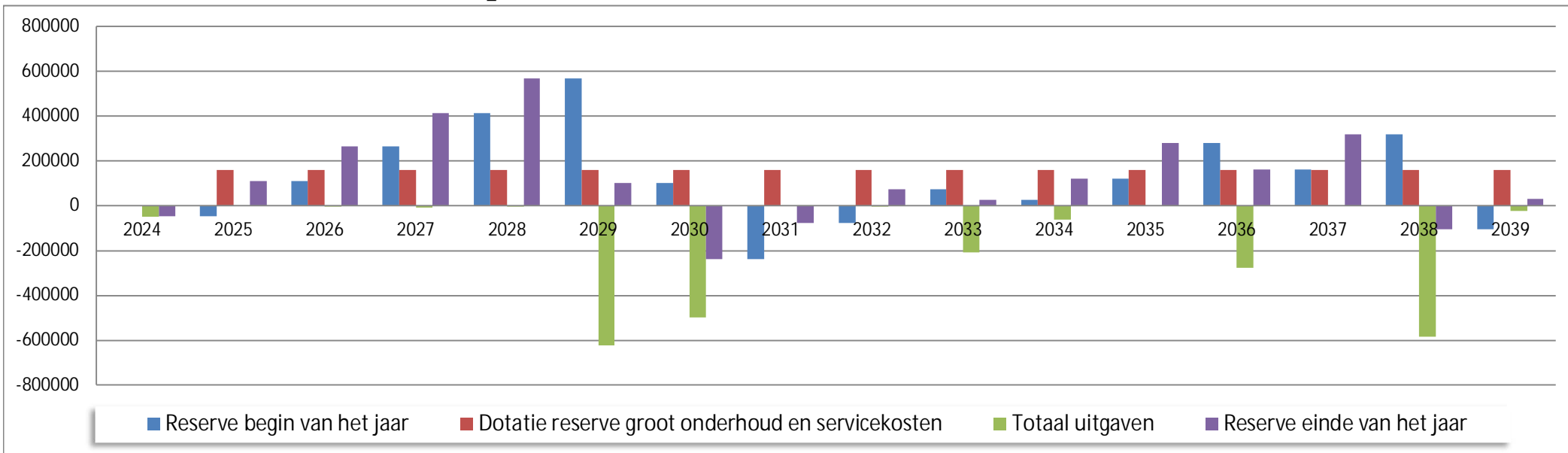
- * servicekosten nu per appartement (eenheid) € 125,= per maand.
- * wanneer men per appartement € 131,25,= service \kosten per maand berekend dan komt men redelijk uit.
- * een grote directe kostenpost is het trappenhuis.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Hemelwaterafvoer; totaal											10301					
Dak; totaal						114824					1524					
Diverse gevelbekleding; totaal																
Metselwerk; totaal													271657			
Balkon / Galerij; totaal			749			334934					35107				950	
Buitenkozijnen/ramen/deuren (incl. glas); t																
Binnenkozijnen / deuren; totaal																
Buiten schilderwerk; totaal						170028	492809								577404	
Binnenschilderwerk; totaal						1608										20074
Gebouw; totaal	1600			23673		1767					7582					2153
Glazenwasinstallatie evenaar en gondel; tot																
Liftinstallatie (1 lift); totaal	4400		4578		4763		4955		5155	208568	5364		5580		5806	
C.V.-installatie; totaal																
Overige installaties; totaal				8490												
Garage's; totaal																
Totaal uitgeven	54570	0	5327	8490	4763	623161	497764	0	5155	208568	61779	0	277238	0	584160	22228

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)



servicekosten per maand €13.200



servicekosten per maand €13.860 voorstel aanpassen met 5%



PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaiide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	§ 3.5.2
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandigke keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

