

Mijnsherenlaan 54-68 te Rotterdam

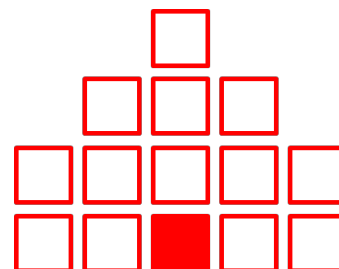
Opname en werkomschrijving achtergevel

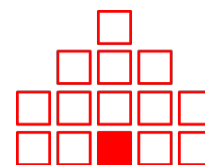


Versie 2.0

November 2017

Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V.



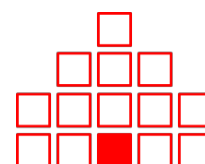


Inleiding

Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. is een onafhankelijk adviesbureau dat geen commerciële banden heeft met aannemers of tussenpersonen, die de resultaten van de beoordeling zouden kunnen beïnvloeden. De beoordelingswerkzaamheden zijn dan ook zo objectief mogelijk uitgevoerd en beschreven in deze rapportage. Omdat er echter altijd sprake is van een visuele controle en een momentopname, kent hetgeen in deze rapportage is beschreven een aantal (hieronder verder benoemde) restricties. Hierdoor is Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. niet aansprakelijk voor de gevolgen van fouten gemaakt tijdens de uitvoering van de opdracht, tenzij er sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. In dat laatste geval dient de opdrachtgever dit schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd aan Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. kenbaar te maken binnen 6 maanden na de inspectiedatum. Het beschrevene in deze rapportage verliest, vanwege het karakter van een momentopname, haar geldigheid 6 maanden na de inspectiedatum.

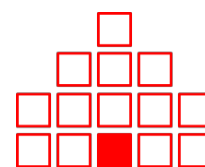
Restricties van deze rapportage

1. De beoordeling is gebaseerd op een visuele controle. Omdat bouwkundige inspecties veelal plaatsvinden alvorens tot aankoop van een object wordt overgegaan, mogen in de regel immers geen beschadigingen worden aangebracht aan het te beoordelen object. Ook nadien is het praktisch niet mogelijk alles exact te beoordelen. Dit betekent dat, tenzij expliciet anders is vermeld, de beoordeling is gebaseerd op zaken die redelijkerwijs waarneembaar waren op het moment van het onderzoek. Hierbij wordt in het bijzonder gewezen op het volgende:
 - de weersomstandigheden tijdens de beoordeling kunnen het mogelijk maken dat bepaalde gebreken op het moment van de beoordeling niet zichtbaar waren;
 - funderingsonderzoek is expliciet uitgesloten van deze beoordeling;
 - beoordeling van niet direct vanuit het object bereikbare onderdelen (zoals daken en goten) heeft alleen plaatsgevonden indien dit mogelijk was en ARBO - technisch ook is toegestaan (bijvoorbeeld met behulp van een ladder);
 - aanwezige kruipruimtes zijn, tenzij expliciet anders wordt vermeld, zijn niet geïnspecteerd;
 - afvoeren en leidingen zijn slechts geïnspecteerd voor zover dit redelijkerwijs mogelijk was door visuele controle.

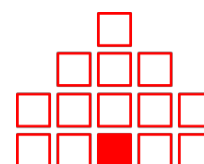


Inhoudsopgave

1	OPDRACHTOMSCHRIJVING	5
2	ACHTERGEVEL	6
2.1	METSELWERK EN VOEGWERK	6
2.1.1	<i>Metselwerk</i>	6
2.1.2	<i>Voegwerk</i>	6
2.2	BETONWERK	7
2.3	STAALWERK	7
2.4	DAKBEDEKKING EN LOOD EN ZINKWERK	8
2.4.1	<i>Dakbedekking boventerrassen</i>	8
2.4.2	<i>Loodwerk</i>	8
2.5	HOUTWERK GOOTLIJST EN KOZIJNEN	8
2.5.1	<i>Gootlijst</i>	8
2.5.2	<i>Kozijnen</i>	9
2.6	HEMELWATERAFVOEREN	9
2.7	SCHILDERWERK	11
2.7.1	<i>Schilderwerk houtwerk</i>	11
2.7.2	<i>Schilderwerk staalwerk</i>	11
2.7.3	<i>Schilderwerk betonwerk</i>	11
3	DAK	12
3.1	METSEL- EN VOEGWERK	12
3.1.1	<i>Metselwerk</i>	12
3.1.2	<i>Metselwerk</i>	12
3.1.3	<i>Voegwerk</i>	12
3.2	BETONWERK EN PLEISTERWERK	12
3.3	DAKBEDEKKING	13
3.4	LOOD - EN ZINKWERK	13
3.5	GOOTLIJST	13
4	VOORGEVEL	14
4.1	METSELWERK EN VOEGWERK	14
4.1.1	<i>Metselwerk</i>	14
4.1.2	<i>Voegwerk</i>	14
4.2	BETONWERK, PLEISTERWERK, TEGEL -EN GRANITOWERK	14
4.2.1	<i>Betonwerk</i>	14
4.2.2	<i>Granitowerk (uitgewassen grindwerk)</i>	15
4.2.3	<i>Tegelwerk</i>	15
4.3	STAALWERK	16
4.4	HEMELWATERAFVOEREN	18
4.5	GEVELKOZIJNEN	18
4.5.1	<i>Kunststof kozijnen</i>	18
4.5.2	<i>Houten gevelkozijn</i>	19
4.6	SCHILDERWERK	19
4.6.1	<i>Schilderwerk houtwerk</i>	19
4.6.2	<i>Schilderwerk staalwerk</i>	20
4.6.3	<i>Schilderwerk beton- en granito werk</i>	20



5	FOTO'S	21
5.1	ACHTERGEVEL	21
5.2	DAK	28
5.3	VOORGEVEL.....	34



1 Opdrachtomschrijving.

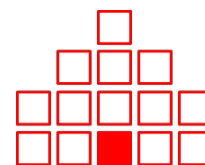
Van Verhagen Concept hebben wij namens de VVE opdracht gekregen voor het uitvoeren van een inspectie van de achtergevel, en naar aanleiding hiervan het opstellen van een plan voor herstel en onderhoudswerkzaamheden aan bovengenoemd onderdeel.

Uitgegaan wordt, dat de kozijnen van de woningen voor individuele rekening komen van de appartement eigenaar.

Huisnummer schema

Slaap verdieping linkerdeel is **voor**, rechterdeel is **achter**

54C	54B	56C	56A	58C	58B	60C	60A	62C	62B	64C	64A	66C	66B	68C	68A
54 B		56C		58 B		60 C		62 B		64 C		66 B		68 C	
54 D		56 A		58 D		60 A		62 D		64 A		66 D		68 A	
54 C		56B		58 C		60 B		62 C		64 B		66 C		68 B	
54 A		56D		58 A		60 D		62 A		64 D		66 A		68 D	



2 Achtergevel

2.1 *Metselwerk en voegwerk*

2.1.1 Metselwerk

Het metselwerk verkeert in redelijke staat, maar is vervuild, op sommige plaatsen word het metselwerk kapot gedrukt door roestende stalen balken.

Er treedt scheurvorming op ter plaatse van de ingemetselde stalen lateien en balken van de balkons. Op diverse plaatsen is overtollig ijzerwerk van oude bevestigingen aanwezig welke scheurvorming kunnen gaan veroorzaken.

Tevens zijn er overtollige geveldoorvoeren en loden afvoeren aanwezig.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Benodigde steiger plaatsen.
- Rollagen welke gescheurd zijn uithakken en achterliggend staal behandelen.
- Scheidingsmuren van de balkons en dakterrassen herstellen.
- Stalen muurafdekkingen van de balkons geheel verwijderen en rondom roestwerend behandelen en terug plaatsen.
- Stalen randbalken waarop balkonmuren staan vrijhakken, door middel van gedeeltes 1 laag te verwijderen, ontroesten en 2x behandelen.
- Opleggingen onder stalen liggers waar deze kapot gedrukt zijn onderstempelen waarnodig, het geheel vrijhakken en ontroesten.
- Alle overtollige doorvoeren en oude afvoeren verwijderen en het metselwerk ter plaatse uittanden.
- Alle overtollig ijzerwerk uit de gevels verwijderen.
- Het boven omschreven werk geheel opnieuw aanmetselen.

Noot : Voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden dienen overkappingen en eventuele schotels verwijderd te worden door de betreffende eigenaren.

Risico voor beschadigingen is anders voor rekening eigenaar.

2.1.2 Voegwerk

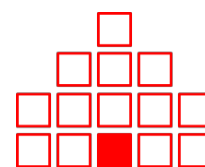
Het voegwerk is in matige conditie en is op sommige plaatsen gescheurd om de in punt 2.1.1 genoemde oorzaken.

Bij diverse scheidingsmuren is het voegwerk grotendeels verdwenen.

Advies is om al het uitpandige metselwerk en de scheidingsmuren op de balkons en dakterrassen van de slaapverdieping inclusief de negge kanten van de kozijnen en de negge kanten van de inpandige balkons uit te hakken en opnieuw te voegen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Al het bovengenoemde voegwerk uithakken, opnieuw voegen (voegwerk platvol en doorgestreken).
- Na voldoende uitharding dit werk geheel hydrofoberen.



2.2 **Betonwerk**

Het betonwerk van de balkons vertoont schade ter plaatse van doorvoeren.

Tevens zijn van de balkons de opstanden los en gescheurd.

De doorvoeren dienen vernieuwd te worden in verband met de aanwezige lekkages.

Er is tevens doorslag van vocht aanwezig, en omdat een goede scheuroverbruggende waterdichte laag aan de bovenzijde ontbreekt, kan het water erdoorheen zakken met als gevolg schade door roestvorming aan de wapening en afbladderende verf.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Het gehele betonwerk reinigen met hoge druk.
- Beton afkloppen, losse delen weghakken, staal zonder dekking verwijderen of dieper aanbrengen.
- Staal ontroesten, behandelen en betonwerk herstellen met een kunststof mortel.
- Balkondoorvoeren vernieuwen en deze aanwerken met een krimprijke mortel.
- Tegelvloeren en losse delen dekvloeren en opstanden verwijderen.
- Vloeren en opstanden waarnodig herstellen.
- Een scheuroverbruggend systeem aanbrengen, merk Sika of gelijkwaardig ter goedkeuring van de opdrachtgever.

2.3 **Staalwerk**

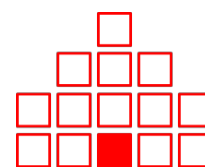
Het aanwezige staalwerk van de balkon omrandingen is gecorrodeerd en dienen behandeld te worden zoals omschreven in punt 2.1.1

De stalen vluchtladders naar het dak zijn volbad verzinkte stalen ladders welke licht beginnen te corroderen en daarom behandeld dienen te worden.

De stalen balkonhekken zijn in redelijk goede staat maar dienen eveneens behandeld te worden.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Aanwezige vluchtladders verwijderen inclusief de bevestigingen uit de muur.
- Na uitvoeren overige werkzaamheden opnieuw de ladders terug plaatsen met RVS bevestigingsmiddelen.
- Al het in het zicht zittende staalwerk dient ontroest, behandeld met roestwerende primer en 2x afgelakt te worden met Rubbol XD.



2.4 **Dakbedekking en lood en zinkwerk**

2.4.1 Dakbedekking boventerrassen

De dakbedekking op de boventerrassen is divers van kwaliteit.

Om de loden doorvoeren boven de keuken te verplaatsen naar een normale plakplaat ter plaatse van het onderliggende balkon, adviseren wij de balkons van een nieuwe deklaag te voorzien en gelijktijdig een goede randafwerking aan de buitenzijde aan te brengen.

Tevens lijkt het mij zinvol om de terrassen te voorzien van tegels op tegeldragers.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De plakplaat verplaatsen.
- Gehele dakterras overlagen met een gemineraliseerde dak bedekking
- Op deze bedekking leveren en aanbrengen van een vlonder (kunststof delen) als alternatief lichtgewicht betontegels.
- Aan voorzijde na behandeling van het staal een daktrim aanbrengen en inwerken.
- Voetjes van hek inwerken.
- De terrassen te beleggen met tegels 40x60 cm op tegeldragers.

2.4.2 Loodwerk

Het loodwerk op deze terrassen rondom te vervangen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Een nieuwe 30 pons loden plakplaat aanbrengen.
- Nieuw voetlood aanbrengen dit 4 cm diep in slijpen en aanvoegen.

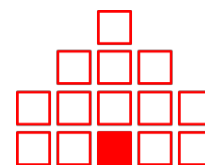
2.5 **Houtwerk gootlijst en kozijnen**

2.5.1 Gootlijst

Het houtwerk van de gootlijst is redelijk van kwaliteit maar het schilderwerk is slecht.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Eventueel houtrot herstellen.



2.5.2 Kozijnen

De kozijnen verkeren in verschillende staten van onderhoud, maar zijn over het algemeen zeer matig tot slecht te noemen.

Op sommige plaatsen is reeds een kunststof kozijn geplaatst.

Omdat de kozijnen volgens mijn informatie individueel zijn is het aan te bevelen om de uitpandige keuken kozijnen te vervangen door kunststof kozijnen vanwege de bereikbaarheid welke nu met de te plaatsen steiger goed bereikbaar zijn.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Alle indelingen en tussenstijlen en dorpels verwijderen uit de bovengenoemde oude houten kozijnen.
- Voor het intrekken van de nieuwe kozijnen de voorzijde bekleden met trespa of kunststof stroken uit één stuk, en het eventuele houtrot eerst deugdelijk te herstellen en in de grondverf te zetten.
- Vervolgens nieuwe kunststofkozijnen aan te brengen van blok profiel met daarin een rooster en een draaikiepraam en een vast deel..
- De beglazing in de kozijnen dient HR ++ glas te zijn.

2.6 *Hemelwaterafvoeren*

De aanwezige hemelwaterafvoeren zijn van diverse soorten materiaal en de beugels zijn soms roestig.

De keukenafvoeren zijn op diverse manieren op de hemelwaterafvoeren aangesloten.

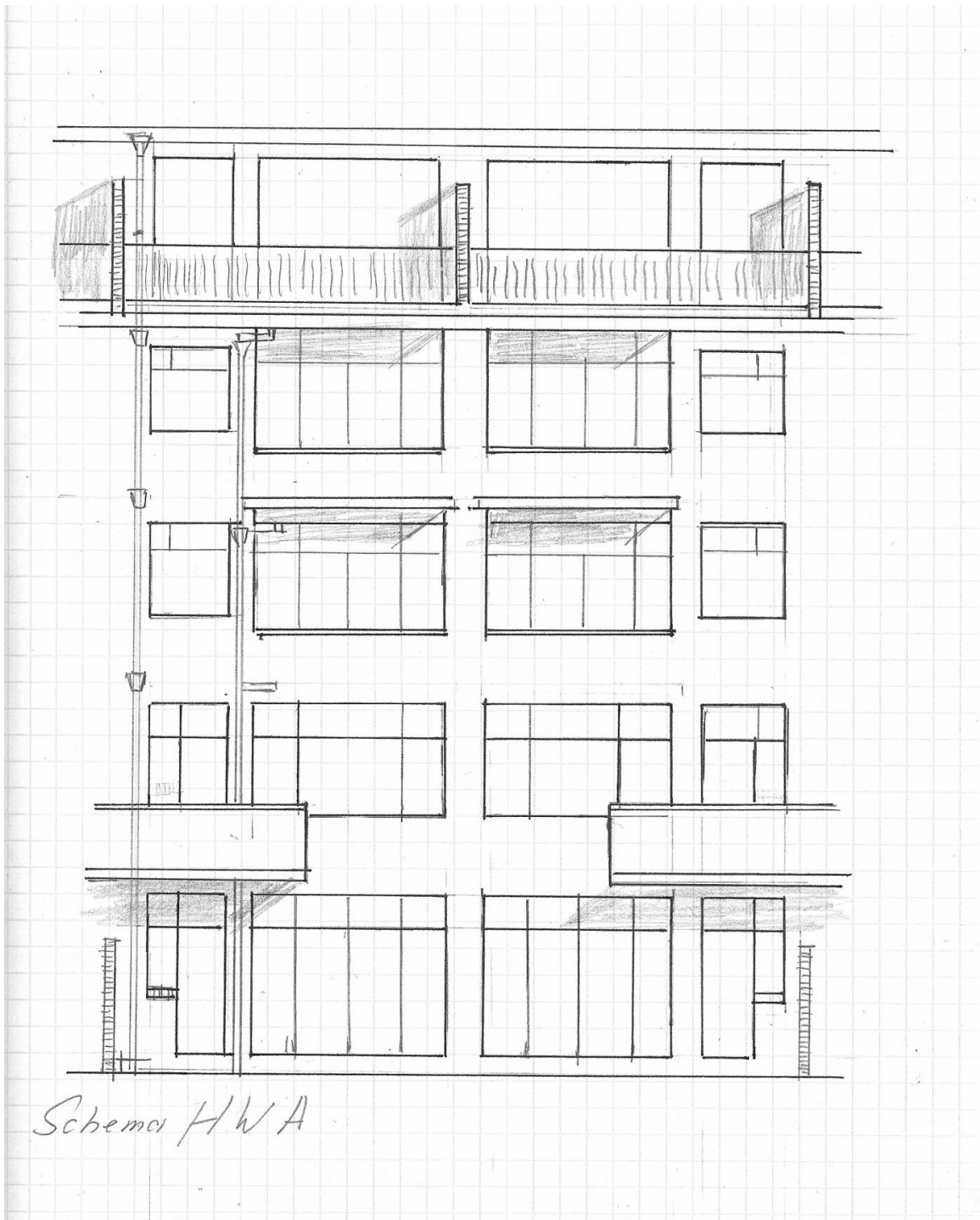
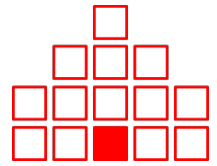
Ook zitten er voor de balkons van de slaapverdieping nog oude loden bochten in de beton en het metselwerk.

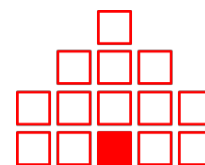
Wij adviseren u deze te verplaatsen naar de plaats van het beneden liggende balkon, zodat lekkage in de keuken door deze bocht word uitgesloten.

Tevens adviseren wij u de afvoeren van de hoge daken niet op de balkons te laten lopen maar deze rechtstreeks op de hemelwaterafvoeren te plaatsen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Oude hemelwaterafvoeren van PVC vernieuwen nadat balkondoорvoeren vernieuwd zijn volgens de bijgevoegde schematische tekening.





2.7 *Schilderwerk*

2.7.1 Schilderwerk houtwerk

Het schilderwerk van het houtwerk is slecht en dient geheel een zware beurt te krijgen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De gootlijst schrappen, schuren en gronden kitten en stoppen waarnodig en bijgronden.
- Het niet te bekleden deel 2X lakken met een EPS.

2.7.2 Schilderwerk staalwerk

Het staalwerk van de balkonhekken is volbad verzinkt, maar begint gecorrodeerd te raken en dient ontroest en behandeld te worden.

Uit te voeren werkzaamheden:

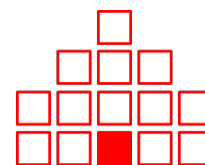
- Het staalwerk van de balkonhekken en vluchtladders ontvetten en 2X primeren met een Redox AK primer.
- Vervolgens de hekken aflakken met een Rubbol SB Plus.
- De stalen randbalken en muurafdekkingen met drooglijnzers en leuning schuren en ontroesten.
- Blanke delen behandelen met een roestwerende primer.
- Het geheel 2X aflakken met een Rubbol SB.

2.7.3 Schilderwerk betonwerk

Het beton van balkons is gebladderd en aan de bovenzijde niet waterdicht behandeld. Geadviseerd word dit ter bescherming te behandelen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De balkonvloeren na de uitgevoerde herstel werkzaamheden behandelen met een scheuroverbruggend systeem van het Merk Sika of gelijkwaardig ter goedkeuring van de opdrachtgever
- De plafonds van de balkons schrappen, waarnodig repareren en vervolgens dekkend sausen met een acrylaat verf.



3 Dak

3.1 *Metsel- en voegwerk*

3.1.1 Metselwerk

3.1.2 Metselwerk

Het metselwerk van de schoorstenen verkeert in redelijke staat .

De 2 mandelige schoorstenen met pand nummer 66 zijn dusdanig gescheurd dat herstel niet mogelijk is.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Schoorsteenkoppen waarnodig herstellen.
- Al het ijzerwerk uit schoorstenen verwijderen en alle rommel van dak afvoeren.
- De 2 mandelige schoorstenen geheel vernieuwen.

3.1.3 Voegwerk

Het voegwerk is in matige tot slechte conditie en is op sommige plaatsen gedeeltelijk verdwenen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Al het voegwerk te herstellen uitgaande van 100 % opnieuw voegen.

3.2 *Betonwerk en pleisterwerk*

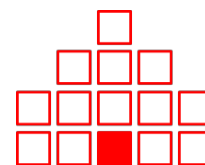
Het betonwerk van de schoorsteenplaten vertoont schade.

Er is ook de nodige mosgroei aanwezig op de platen.

Het pleisterwerk van de opgaande muren is hier en daar gescheurd.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Het gehele betonwerk reinigen met hoge druk.
- Beton afkloppen, losse delen weghakken, staal zonder dekking verwijderen of dieper aanbrengen.
- Staal ontroesten, behandelen en betonwerk herstellen met een kunststof mortel.
- Het pleisterwerk van de borstwering en de schoorstenen plaatselijk herstellen nadat de loodvervanger is ingebracht en aangevoegd.
- Een teer epoxy aanbrengen op de platen, muurafdekking en de schoorsteenkoppen.



3.3 **Dakbedekking**

De dakbedekking van de woningen is reeds vervangen door een gemodificeerde bitumen bedekking, welke is geballast met grind hetgeen enigszins vervuild is.

De muurafdekkingen en de borstweringen van de voorgevel zijn geheel ingeplakt met dakbedekking. Van de eerste 2 portieken is de kwaliteit zeer slecht omdat hier een niet UV bestendige dakbedekking is gebruikt welke geheel is vergaan.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Het gehele grind ballast omzetten en schoonmaken aan het einde van de andere werkzaamheden.
- De randafwerking vernieuwen van de eerste 2 portieken, door middel van het slopen en afvoeren van de oude weefselbedekking, een nieuwe randafwerking aanbrengen van een gemodificeerde bedekking met ingewalste leislag.
- De randafwerking aan de achtergevel dient te worden voorzien van een nieuwe daktrim welke over de rockpanel dient te vallen, waarna een nieuwe gemodificeerde randafwerking met ingewalste leislag wordt aangebracht.
-

3.4 **Lood - en zinkwerk**

Het loodwerk rond de schoorstenen en de opgaande muren verkeert in slechte staat of is door diefstal weggesneden.

Het zinkwerk van de zinken daklichten, de luchtkappen en de dakluiken zijn, voor zover waarneembaar, van redelijke kwaliteit.

Sommige ruiten in deze daklichten zijn kapot en afgeplakt.

Uit te voeren werkzaamheden:

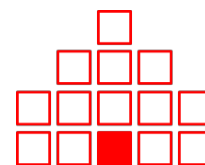
- Al het voetlood om de schoorstenen en in het opgaande werk vervangen door middel van een loodvervanger met aluminium inlage aan te brengen.(ook op de balkons van de slaapverdiepingen)
- Deze loodvervanger 4 cm diep inslijpen.
- Ter plaatse van de zinken daklichten waarvan de ruiten stuk zijn deze vernieuwen en het zink weer goed aanbrengen.
- Luchtkapjes welke kapot zijn of ontbreken dienen te worden vernieuwd.

3.5 **Gootlijst**

Het houtwerk van de gootlijst is redelijk van kwaliteit maar het schilderwerk is slecht.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Het houtwerk van de gootlijst bij de opgaande muren schrappen en vervolgens bekleden met rockpanel GT tot net onder de daktrim.



4 Voorgevel

4.1 *Metselwerk en voegwerk*

4.1.1 Metselwerk

Het metselwerk verkeert in redelijk goede staat maar is vervuild.

Tevens scheurt het metselwerk op diverse plaatsen ter plaatse van de ingemetselde stalen lateien.

Er treedt scheurvorming op ter plaatse van de ingemetselde stalen kolommen bij de portiekingangen.

Op diverse plaatsen is overtollig ijzerwerk van oude bevestigingen aanwezig welke scheurvorming kunnen gaan veroorzaken.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Benodigde steiger plaatsen.
- Overtollig ijzerwerk uit gevel verwijderen.
- Muurdelen welke gescheurd zijn uithakken en achterliggend staal behandelen ter plaatse van de portieken.
- Scheidingsmuurtjes op de balkons verwijderen en de gevel aanhelen.
- Het geheel opnieuw aanmetselen met bijpassende stenen in de originele kleur.
- Kozijnen beschermen.
- De gehele gevel reinigen door middel van hoge druk met olivinezand.

4.1.2 Voegwerk

Het voegwerk is verdiept en doorgestreken en vertoont weinig schade.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Al het nieuw aangebrachte metselwerk, alsmede slechte plekken opnieuw voegen.
- Te rekenen met 25% van het metselwerk.
- Na uitharding van nieuw metsel- en voegwerk het geheel hydrofoberen.

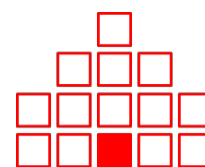
4.2 *Betonwerk, pleisterwerk, tegel -en granitowerk*

4.2.1 Betonwerk

Het betonwerk van de balkons vertoont gebreken door uitroesten ijzer van wapening en bevestigingspunten.

Bij 2 portieken zijn de afvoeren van de balkons nog inpandig en zeer klein in diameter.

Brandwerende plafonds portieken zijn gescheurd en dienen hersteld te worden, waarnodig vernieuwen.



Uit te voeren werkzaamheden:

- Het gehele betonwerk reinigen met hoge druk.
- Beton afkloppen, losse delen weghakken, staal zonder dekking verwijderen of dieper aanbrengen.
- Staal ontroesten, behandelen en betonwerk herstellen met een kunststof mortel.
- Balkendoorvoeren vernieuwen voor zover aanwezig en deze aanwerken met een krimpvrije mortel.
- Tegelvloeren en losse delen dekvloeren en opstanden verwijderen.
- Vloeren en opstanden waarnodig herstellen.
- Een scheuroverbruggend systeem aanbrengen, merk Sika of gelijkwaardig ter goedkeuring van de opdrachtgever.

4.2.2 Granitowerk (uitgewassen grindwerk)

De waterslagen, de latei van de 1^e verdieping en balkonranden vertonen diverse gebreken door uitroestend betonijzer.

De voegen tussen de gedeelde waterslagen zijn ook slecht.

Het granitoplint, alsmede de trapopgangen inclusief de harpstukken van het gebouw, vertonen op diverse plaatsen scheuren als gevolg van roestend staal.

Uit te voeren werkzaamheden:

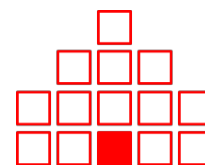
- Losse plekken verwijderen door middel van afkloppen, ijzer ontroesten en behandelen.
- De ontbrekende en gescheurde delen herstellen met een materiaal wat gelijk van structuur en kleur is.

4.2.3 Tegelwerk

Op diverse plaatsen ontbreken tegels in de trappenhuizen en de penanten.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Losse en ontbrekende tegels opnieuw aanbrengen in zo veel mogelijk bijpassende soort en maat.



4.3 **Staalwerk**

De balkonhekken en de traphekken langs de kelderingangen vertonen ernstige roestvorming, met name bij de aansluiting op de beton.

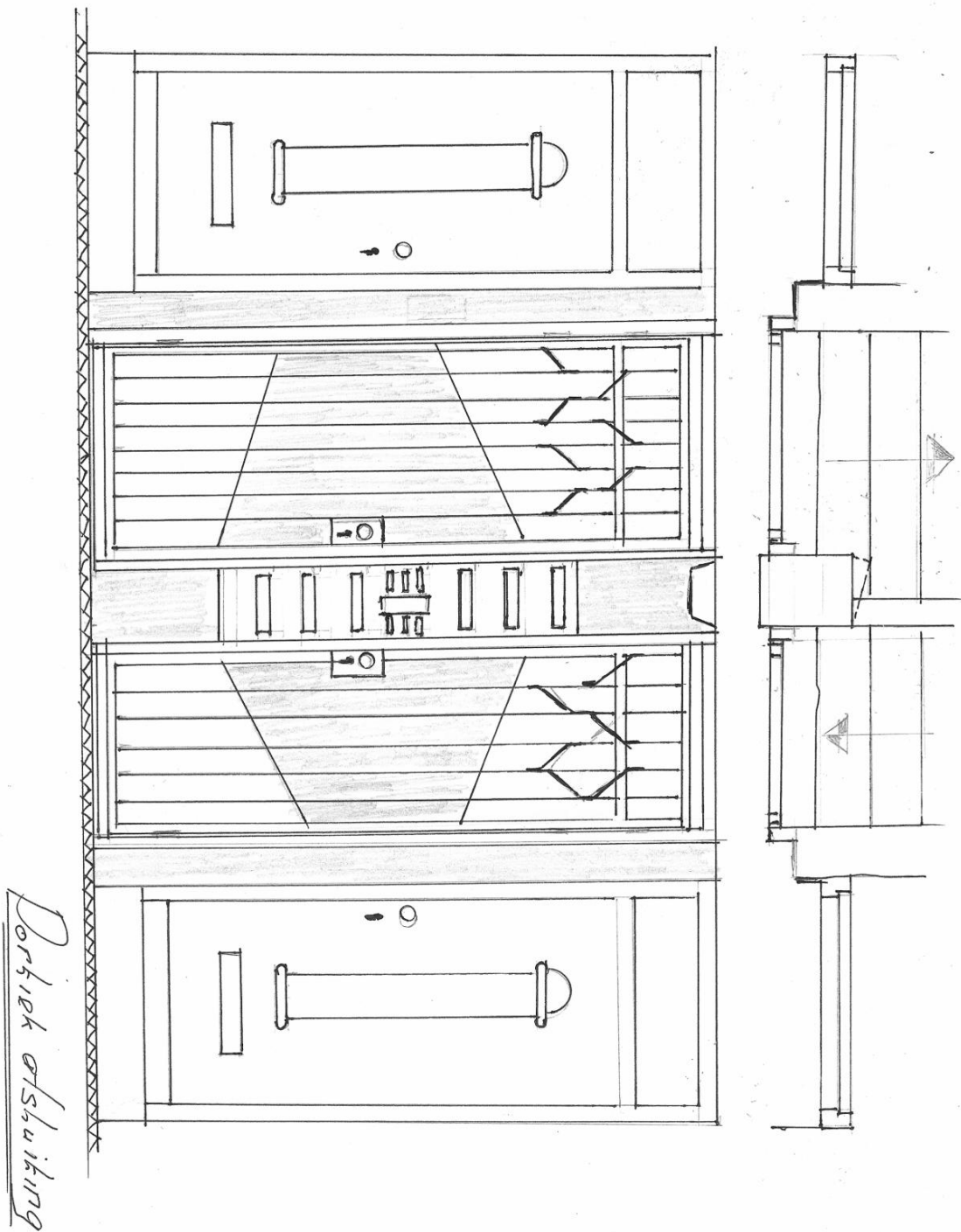
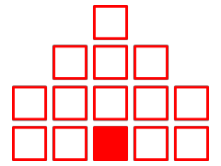
Om de beton en de hekken beter te beschermen tegen corrosie is het aan te raden de bevestigingen uit de beton te verwijderen en deze aan te passen, zodat deze met roestvrijstalen bevestigingsmiddelen kunnen worden vastgezet.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Stalen hekwerken verwijderen inclusief bevestigingen uit de beton en muur.
- Scheidingsschermen op de balkons verwijderen en na het uitgevoerde herstelwerk een plaat trespas 2 zijdig gekleurd 10 mm dik aanbrengen met een aluminium u profiel aan de gevel en aan het hek.
- Hekken aanpassen en bevestigingspunten aanbrengen door middel van voetplaten en verlengstukken welke weggeroest zijn.
- Na behandeling van de hekken en het reinigen van de gevel de hekken terugplaatsen met RVS bevestigingsmiddelen.
- De aanwezige stalen ramen en kelderramen/roosters ontroesten en kapotte ruiten herstellen.
- De toegangshekken tot de kelderbergingen goed pas en sluitend maken, door middel van het aanbrengen van een slotkast met insteekslot met profielcilinder en inbraakwerend beslag (knopkruk met langschilden).

Als alternatief en aanvullend aanbieden:

- Hekwerken gedeeltelijk demonteren en afvoeren en aanpassen aan de nieuwe situatie met de afsluitbare hekken en postkasten
- Nieuwe volbad verzinkte hekken welke in een nader te bepalen kleur zijn gepoedercoat plaatsen met daarin opgenomen 6 briefkasten en een bel en huistelefoondeel per portiek een en ander conform bijgevoegde tekening.
- De zijkanten van de hekken af te werken met volbad verzinkte zetstukken dik 2 mm welke in de juiste kleur zijn gepoedercoat
- Aan de onderzijde in de hekken een RVS dorpelstrip aan te brengen
- Een bel en huistelefoon installatie te leveren en te plaatsen.
- Een armatuur boven de postkasten voorzien van LED verlichting.
- De hekken afsluitbaar met gelijksluitende profielcilinders SKG ** per portiek en per appartement 3 sleutels en 3 sleutels voor de opdrachtgever.



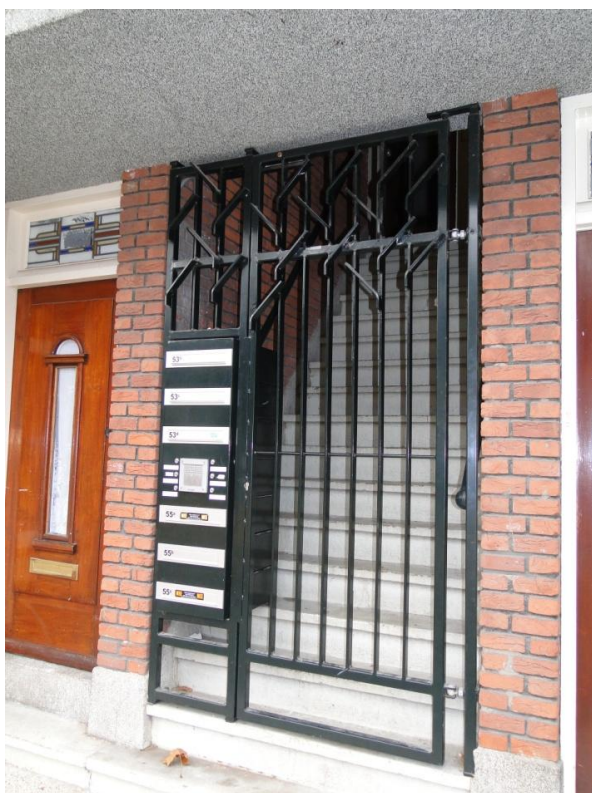
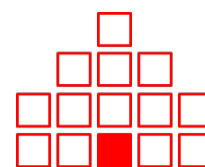


Foto dient als voorbeeld voor verder gegevens zie tekening

4.4 **Hemelwaterafvoeren**

Bij 2 portieken zijn de HWA's van de balkons aan de buitenzijde van de balkons aangebracht, omdat de loden leidingen, welke in de muur lopen, klein van diameter zijn en de kans op lekkage groot is. Wij adviseren dan ook bij de andere 2 portieken de loden leidingen ook te laten vervallen.

Uit te voeren werkzaamheden:

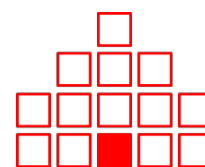
- Bij de portieken 58-60 en 66-68 balkondoorvoeren en HWA's aanbrengen als bij de andere portieken inclusief stalen onderreinden.

4.5 **Gevelkozijnen**

4.5.1 Kunststof kozijnen

De woningen zijn in deze gevel allen voorzien van kunststof kozijnen blokprofiel met isolerende beglazing. De hoeken bij de kozijnen op de begane grond zijn uitgetimmerd met hout en vertoond op sommige plaatsen een begin van houtrot. Het is aan te bevelen de kunststof kozijnen gelijktijdig met de overige werkzaamheden te reinigen en te conserveren.

Uit te voeren werkzaamheden:



- Delen op de hoeken van de begane grond kozijnen evenals de trespa strookjes hiernaast verwijderen en hier dan kunststof hoekstroken voor aanbrengen welke achter de kozijnen vallen en deze dan af te kitten.
- Na reinigen van de kozijnen deze conserveren met een daarvoor bestemde was.

4.5.2 Houten gevelkozijn

De woning toegangsdeur kozijnen van de woningen verkeren in redelijke staat.

De toegangsdeuren tot de woningen zijn op diverse manieren geblinddeerd, wat een zeer rommelige en armoedige indruk geeft.

In een tweetal woningen zijn totaal afwijkende voordeuren aanwezig.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De voordeur van woning 64 D vervangen door een vol multiplex deur met nieuwe scharnieren en overzetten van het sluitwerk en beslag.
- Alle toegangskozijnen de kanten afronden met een kantenfrais zodat er ronde kanten ontstaan van 12 mm
- Alle voordeuren goed pas en sluitend maken en kapotte briefkleppen vervangen

4.6 *Schilderwerk*

4.6.1 Schilderwerk houtwerk

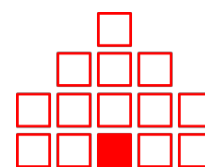
Het schilderwerk van het houtwerk is slecht en dient geheel een zware beurt te krijgen.

De blanke deuren zijn verwaarloosd, waardoor deze in blank werk niet meer geheel mooi zijn te krijgen.

Wij adviseren dan ook om deze dekkend te gaan behandelen in bijvoorbeeld donker groen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De woningtoegangsdeur kozijnstijlen van een rondkant voorzien van 10 mm met een bovenfrais aan te brengen.
- De woningtoegangsdeuren en kozijnen geheel kaal schrappen schuren en gronden.
- Kitten,stoppen en plamuren waar nodig en bijgronden.
- Het geheel 2X lakken met een EPS.



4.6.2 Schilderwerk staalwerk

Het staalwerk van balkonhekken, trapleuningen en de hijsogen is gecorrodeerd en dient ontroest en behandeld te worden.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De verflagen van de hekken verwijderen door stralen.
- Het staalwerk van de balkonhekken, leuningen en hijsogen ontvetten schuren en ontroesten en volledig 2 X primeren met een roestwerende coating Redox AK primer
- Vervolgens aflakken met een Rubbol SB plus.

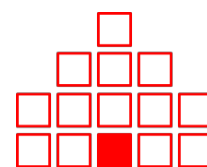
4.6.3 Schilderwerk beton- en granito werk

Het aanwezige beton van balkons en granito waterslagen en latei op de hoogte van de 1^e verdieping is onbehandeld.

Geadviseerd word dit ter bescherming te behandelen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De balkonvloeren opstanden en ditekanten na de uitgevoerde herstelwerkzaamheden behandelen met een scheuroverbruggend systeem zoals beschreven bij punt 2,7,3.
- De plafonds van de balkons, de inpandige balkons en de portieken schrappen, waarnodig repareren en vervolgens dekkend sausen met een acrylaat verf.
- De granito waterslagen en de lateien op de verdiepingen de muurafdekkingen van de balkons, behandelen met een blanke 2 componenten verf om vochtindringing te voorkomen.
- De voegen tussen de waterslagen uit te halen en te kitten met een daarvoor geëigende kit.



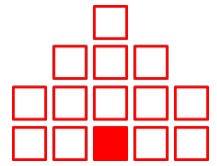
5 Foto's

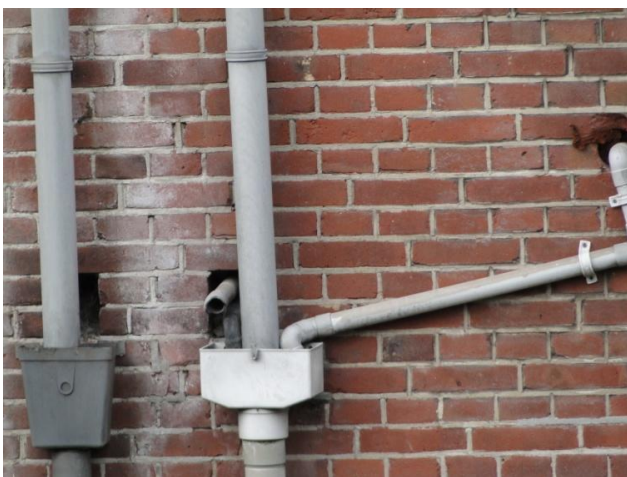
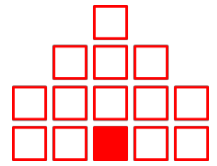
5.1 *achtergevel*

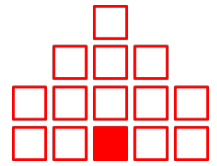


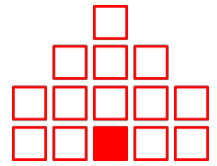
Overzicht foto's.

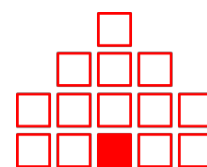


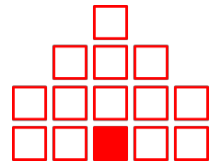


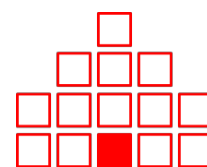






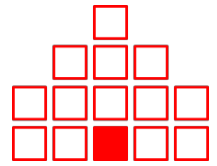


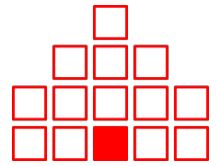


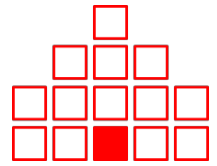


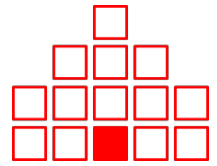
5.2 *dak*

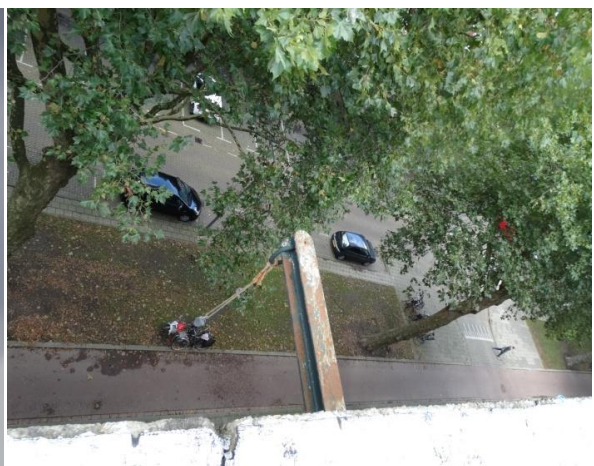
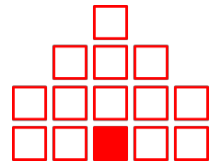


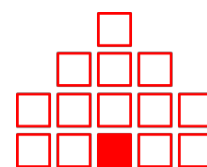












5.3 *voorgevel*



