

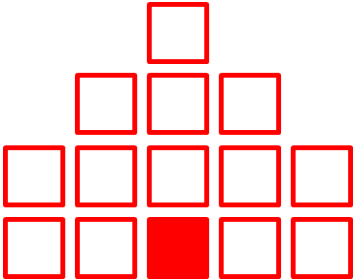
# Rapportage opname ten behoeve MJOP

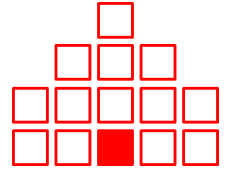
Schilperoortstraat 45 te Rotterdam



Juli 2018

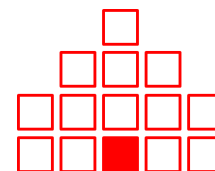
Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V.





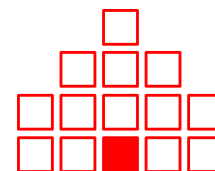
## Inleiding

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.

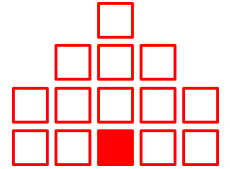


## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>OPDRACHTOMSCHRIJVING .....</b>	<b>5</b>
1.1	OPDRACHT .....	5
1.2	WERKZAAMHEDEN .....	5
<b>2</b>	<b>DAK .....</b>	<b>6</b>
2.1	DAKBEDEKKING .....	6
2.2	METSEL- EN VOEGWERK .....	6
2.2.1	<i>Metselwerk</i> .....	6
2.2.2	<i>Voegwerk</i> .....	6
2.3	LOOD- EN ZINKWERK .....	6
2.4	HOUTWERK GOOTLIJSTEN .....	6
<b>3</b>	<b>VOORGEVEL .....</b>	<b>7</b>
3.1	METSEL- EN VOEGWERK .....	7
3.1.1	<i>Metselwerk</i> .....	7
3.1.2	<i>Voegwerk</i> .....	7
3.1.3	<i>Betonwerk</i> .....	7
3.1.4	<i>Sierbetonwerk</i> .....	7
3.2	KOZIJNEN EN OVERIG HOUTWERK .....	7
3.2.1	<i>Kozijnen</i> .....	7
3.2.2	<i>Gootlijst</i> .....	7
3.3	METAALWERKEN .....	7
3.4	SCHILDERWERK .....	8
3.4.1	<i>Houtwerk</i> .....	8
3.4.2	<i>Staalwerk</i> .....	8
3.4.3	<i>Betonwerk</i> .....	8
<b>4</b>	<b>ACHTERGEVEL .....</b>	<b>9</b>
4.1	METSEL- EN VOEGWERK .....	9
4.1.1	<i>Metselwerk</i> .....	9
4.1.2	<i>Voegwerk</i> .....	9
4.2	BETONWERK .....	9
4.3	LOOD- EN ZINKWERK .....	9
4.4	KOZIJNEN .....	9
4.4.1	<i>Kozijnen</i> .....	9
4.4.2	<i>Gootlijst</i> .....	9
4.5	METAALWERKEN .....	9
4.6	SCHILDERWERK .....	10
4.6.1	<i>Betonwerk</i> .....	10
4.6.2	<i>Houtwerk</i> .....	10
4.6.3	<i>Staalwerk</i> .....	10
4.7	HEMELWATER AFVOEREN .....	10
<b>5</b>	<b>ALGEMENE RUIMTEN EN BERGINGEN .....</b>	<b>11</b>
5.1	STUCWERK .....	11
	<i>Het stucwerk van het trappenhuis is hersteld met een gipsplaat.</i> .....	11
5.2	BETONWERK EN GRANITO WERK .....	11
5.2.1	<i>Betonwerk</i> .....	11
5.2.2	<i>Granitowerk</i> .....	11



5.3	METAALWERKEN .....	11
5.4	SCHILDERWERK .....	11
5.4.1	<i>Betonwerk en stucwerk</i> .....	11
5.4.2	<i>Schilderwerk op hout</i> .....	11
5.4.3	<i>Schilderwerk op staal</i> .....	11
<b>6</b>	<b>TECHNISCHE INSTALLATIES EN LEIDINGWERK .....</b>	<b>12</b>
6.1	RIOLERING .....	12
<b>7</b>	<b>FOTO'S .....</b>	<b>13</b>
7.1	DAK .....	13
7.2	VOORGEVEL .....	17
7.3	ACHTERGEVEL .....	22
7.4	RIOLERING .....	27



# 1 Opdrachtomschrijving

## 1.1 Opdracht

Van Facilitaire ontvangers wij namens de VvE opdracht om een algehele inspectie van het gebouw te houden, een rapportage en een meerjaren onderhoudsplan hiervan op te stellen.

Het betreft een woongebouw van 4 verdiepingen met een open portiek waarin zijn gevestigd een woning op de begane grond, een woning op de 1<sup>e</sup> verdieping met een halve slaapetage voor, en een woning op de 2<sup>e</sup> etage met een halve slaapetage achter.

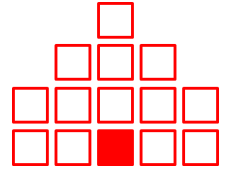
Het geheel maakt onderdeel uit van een groter blok met meerdere portieken.

Als bouwjaar hebben wij aangehouden 1938.

## 1.2 Werkzaamheden

De werkzaamheden zullen bestaan uit :

- Visuele inspectie van het gehele complex.
- Rapportage over de staat van onderhoud.
- Ter toelichting op de rapportage worden foto's in het rapport opgenomen.
- Het globaal berekenen van de hoeveelheden en de prijzen voor de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden.
- Opstellen van een MJOP.



## 2 Dak

### 2.1 Dakbedekking

Op het dak is over de bestaande bedekking een laag gemodificeerde bitumen aangebracht, welke voor zover waarneembaar nog in redelijk goede conditie is.

Wel is geconstateerd dat de laag grind welke op het dak aanwezig is veel te dik, en ernstig vervuild is. Omdat door dit overgewicht de dakbalklaag verder zal gaan doorbuigen, is het aan te bevelen om het grind af te laten zuigen en daarna een laag gewassen grind van 3 cm. te laten terug brengen.

Alvorens het terug brengen van het grind kan de dakbedekking gecontroleerd en indien nodig hersteld worden.

### 2.2 Metsel- en voegwerk

#### 2.2.1 Metselwerk

Het metselwerk van de schoorsteen en de luchtkoker verkeren in redelijke goede staat.

#### 2.2.2 Voegwerk

Het voegwerk van de schoorsteen en de luchtkoker is goed .

De koppen van de schoorstenen zijn slecht.

Het advies is om de schoorsteen en luchtkokerkoppen te herstellen en met een teer epoxy te behandelen ter voorkoming van schade.

**De beide schoorstenen zijn mandelig met de naast gelegen panden.**

### 2.3 Lood- en zinkwerk

Het aanwezige loodwerk en zinkwerk is in redelijke conditie.

De zinken dekljsten zijn in goede conditie.

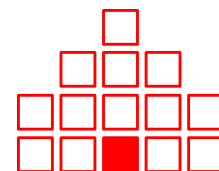
De aluminium luchtkappen zijn in redelijke conditie.

De grote zinken luchtkap is in redelijke conditie.

### 2.4 Houtwerk gootlijsten

Het houtwerk van de gootlijsten is verveloos en vertoont enig houtrot.

**In verband met de bereikbaarheid adviseren wij de werkzaamheden aan de voordaklijst te combineren met de uit te voeren werkzaamheden aan de voorgevel.**



### **3 Voorgevel**

#### **3.1 Metsel- en voegwerk**

##### **3.1.1 Metselwerk**

Het metselwerk is in redelijke staat, maar met name op het balkon op de slaapverdieping vertoont het hier en daar gebreken als gevolg van uitroestend staal.

In de gevel zijn diverse oude ijzeren bevestigingsmiddelen aanwezig welke schade aan de gevel veroorzaken.

##### **3.1.2 Voegwerk**

Het voegwerk verkeert in redelijk goede staat.

Wel neemt de gevel enorm veel water op, waardoor het aanwezige staal in de gevel harder gaat roesten. Om deze reden adviseren wij u de gevel technisch te reinigen en te hydrofoberen.

##### **3.1.3 Betonwerk**

De balkonvloer en de opstanden zijn gescheurd als gevolg van uitroestend staal.

In verband met de waterdichtheid dient dit hersteld te worden.

##### **3.1.4 Sierbetonwerk**

Het sierbetonwerk in de gevel vertoont hier en daar schade als gevolg van de uitroestende wapening.

Ook de voegen tussen de sier betonnen delen ontbreken of zijn slecht.

#### **3.2 Kozijnen en overig houtwerk**

##### **3.2.1 Kozijnen**

De kozijnen van de woningen zijn van diverse materialen en kwaliteiten, maar volgens onze informatie behoort dit tot de verantwoording van de desbetreffende appartementseigenaar, zodat dit door ons buiten beschouwing wordt gelaten.

##### **3.2.2 Gootlijst**

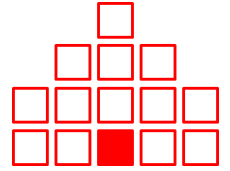
Aan de gootlijst is enig zichtbaar houtrot aanwezig.

#### **3.3 Metaalwerken**

Het stalen raam van het portiek is gecorrodeerd.

Dit kozijn is mandelig met pand nummer 47.

De rechter leuning in het portiek is in goede conditie.



### **3.4 Schilderwerk**

#### **3.4.1 Houtwerk**

Het schilderwerk van de gootlijst dient goed in de verf gehouden te worden om houtrot te voorkomen. Ook om esthetische redenen is het aan te bevelen dit goed te volgen.

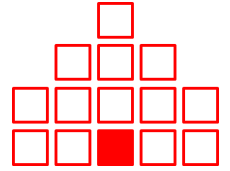
#### **3.4.2 Staalwerk**

Het aanwezige staalwerk van raam en leuning dient ontroest daarna 2X behandeld te worden met een roestwerende primer en daarna worden afgelakt met Rubbol SB. Voor het schilderwerk eventueel breukglas herstellen.

#### **3.4.3 Betonwerk**

Na het herstel van de betonvloer adviseren wij de vloer te behandelen met een scheuroverbruggend verf-systeem met ingestrooide vlokken.





## **4 Achtergevel**

### **4.1 Metsel- en voegwerk**

#### 4.1.1 Metselwerk

Het metselwerk is in redelijk goede staat en vertoont geen grote zichtbare gebreken.

Hier en daar is wel wat scheurvorming door uitroestend staal.

Wel is er enig overtollig ijzerwerk in de gevel aanwezig, hetgeen op termijn schade op kan gaan leveren als gevolg van uitroesten.

#### 4.1.2 Voegwerk

Het voegwerk verkeert in redelijk staat.

Hier en daar ontbreekt wat voegwerk of is het gescheurd met als oorzaak het in punt 4.1.1 genoemde.

De waterslagen dienen opnieuw gevoegd te worden.

### **4.2 Betonwerk**

De aanwezige betonnen balkons vertonen gebreken aan het betonwerk.

Tevens is het aan te bevelen deze beton, tegen schade aan de wapening, te behandelen met een verfsysteem.

### **4.3 Lood- en zinkwerk**

Het balkon op de slaapverdieping is met dakbedekking en met zink bekleedt, een en ander verkeert in een zeer matige staat.

Wij adviseren u het geheel te bekleden met een gemodificeerde bitumen bedekking, met daarop vlonders of daktegels op tegeldragers.

### **4.4 Kozijnen**

#### 4.4.1 Kozijnen

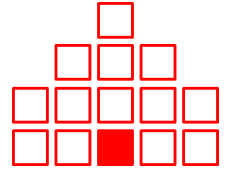
De kozijnen van de woningen zijn van diverse materialen en kwaliteiten maar volgens onze informatie behoort dit tot de verantwoording van de desbetreffende appartementseigenaar, zodat dit door ons buiten beschouwing wordt gelaten.

#### 4.4.2 Gootlijst

Aan de gootlijst is geen zichtbaar houtrot aanwezig .

### **4.5 Metaalwerken**

De balkonleuningen van de balkons vertonen enige roestvorming.



Het balkonmuurtje op de slaapverdieping is te laag hierop dient een leuning aangebracht te worden om veiligheidsredenen.

## **4.6 Schilderwerk**

### **4.6.1 Betonwerk**

De betonnen balkonvloeren dienen van een goede scheuroverbruggende coating te zijn voorzien om schade aan de beton te voorkomen.

Als de vloeren niet geheel waterdicht zijn komt er aan de onderzijde onthechting van het sauswerk van de balkonplafonds.

### **4.6.2 Houtwerk**

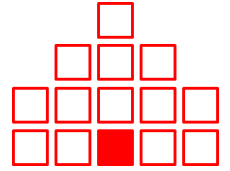
Het houtwerk dient na het eventueel houtrotherstel een schilderbeurt te krijgen.

### **4.6.3 Staalwerk**

Het staalwerk van de balkonleuningen dient behandeld te worden.

## **4.7 Hemelwater afvoeren**

De hemelwaterafvoeren zijn van PVC en in redelijk goede conditie.



## 5 Algemene ruimten en bergingen

### 5.1 Stucwerk

Het stucwerk van het trappenhuis is hersteld met een gipsplaat.

### 5.2 Betonwerk en granito werk

#### 5.2.1 Betonwerk

De aanwezige betonnen trap en bordes vertonen kleine beschadigingen maar verder geen problemen.

#### 5.2.2 Granitowerk

De granito vloer van het bordes vertoont een openstaande voeg.

In deze voeg kan vocht komen hetgeen de wapening van de vloeren kan aantasten.

Het is aan te bevelen de scheur te dichten.

### 5.3 Metaalwerken

De trapleuning langs de trap is van staal en verkeert in goede staat.

### 5.4 Schilderwerk

#### 5.4.1 Betonwerk en stucwerk

Het sauswerk van het trappenhuisplafond is niet geheel gesausd.

Sausen hiervan dient alleen maar te gebeuren om esthetische redenen.

#### 5.4.2 Schilderwerk op hout

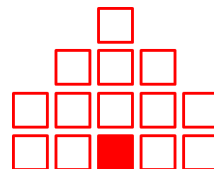
De woningtoegangsdeuren en kozijnen zien er redelijk goed uit.

Schilderen hiervan dient alleen maar te gebeuren om esthetische redenen.

#### 5.4.3 Schilderwerk op staal

Het schilderwerk van de stalen trapleuning vertoont mechanische beschadigingen.

Het is zaak bij het ontstaan van roestvorming het geheel bij te werken of over te schilderen.



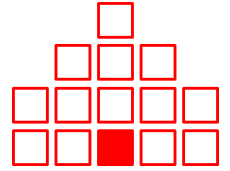
## 6 Technische installaties en leidingwerk

### 6.1 Riolering

De riolering is, voor zover zichtbaar, nog van gietijzer en van lood en kan op termijn lekkage gaan veroorzaken.

**Note:** alle werkzaamheden in het portiek zijn mandelig.

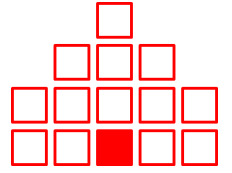
Er worden in de MJOP geen kosten opgenomen voor de reguliere onderhoudscontracten voor zover deze aanwezig zijn.

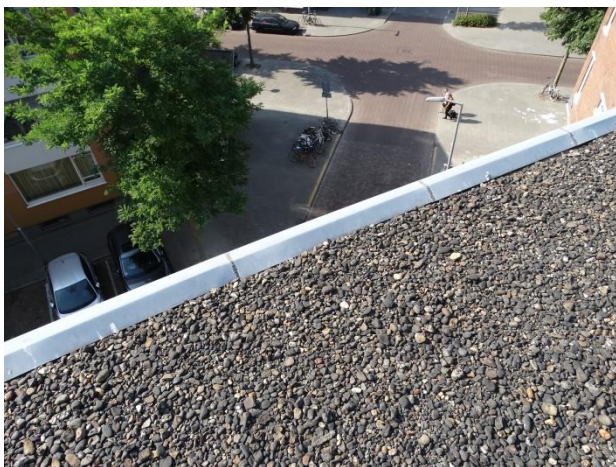
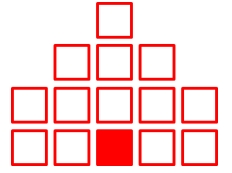


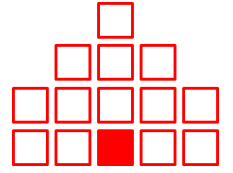
## 7 Foto's

### 7.1 Dak

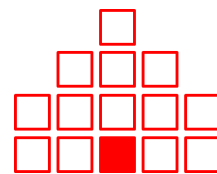




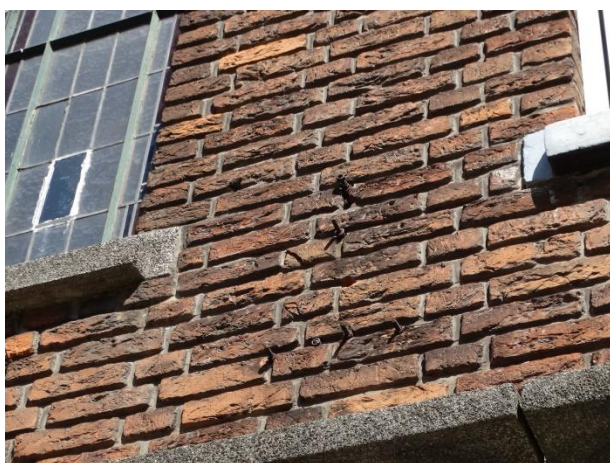


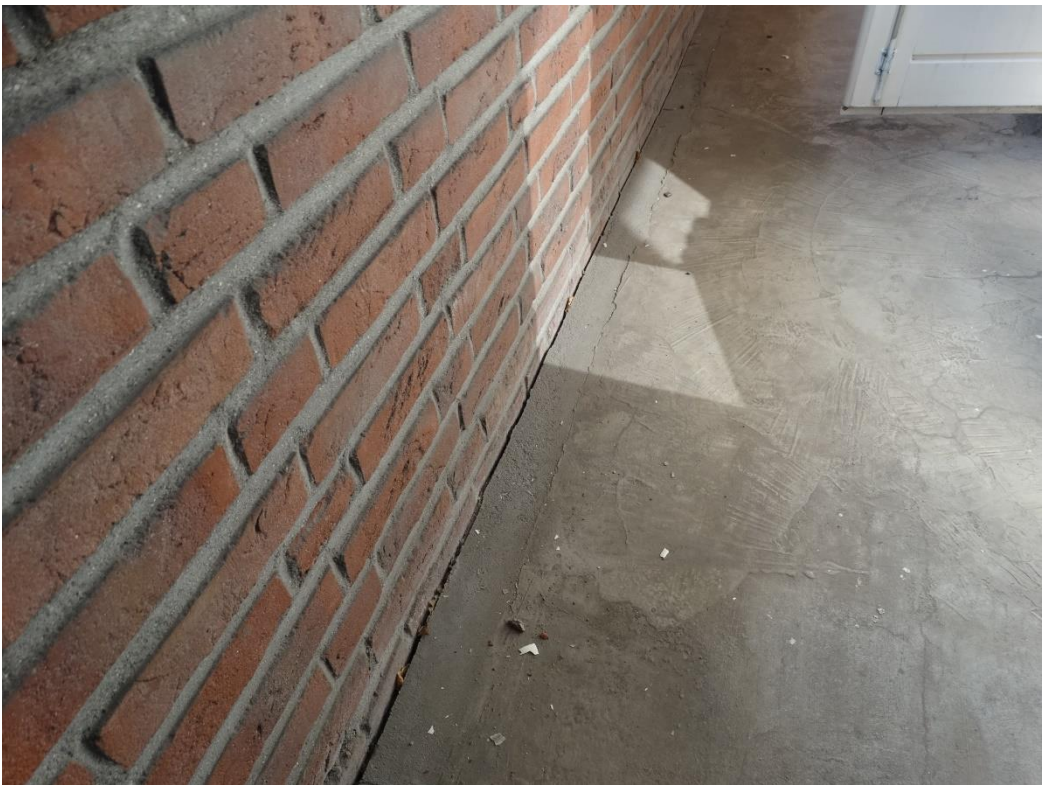
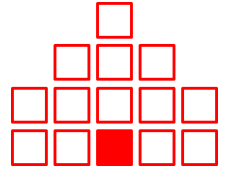


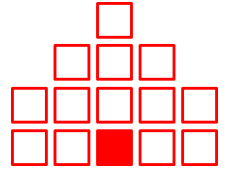


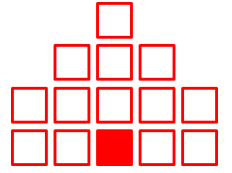


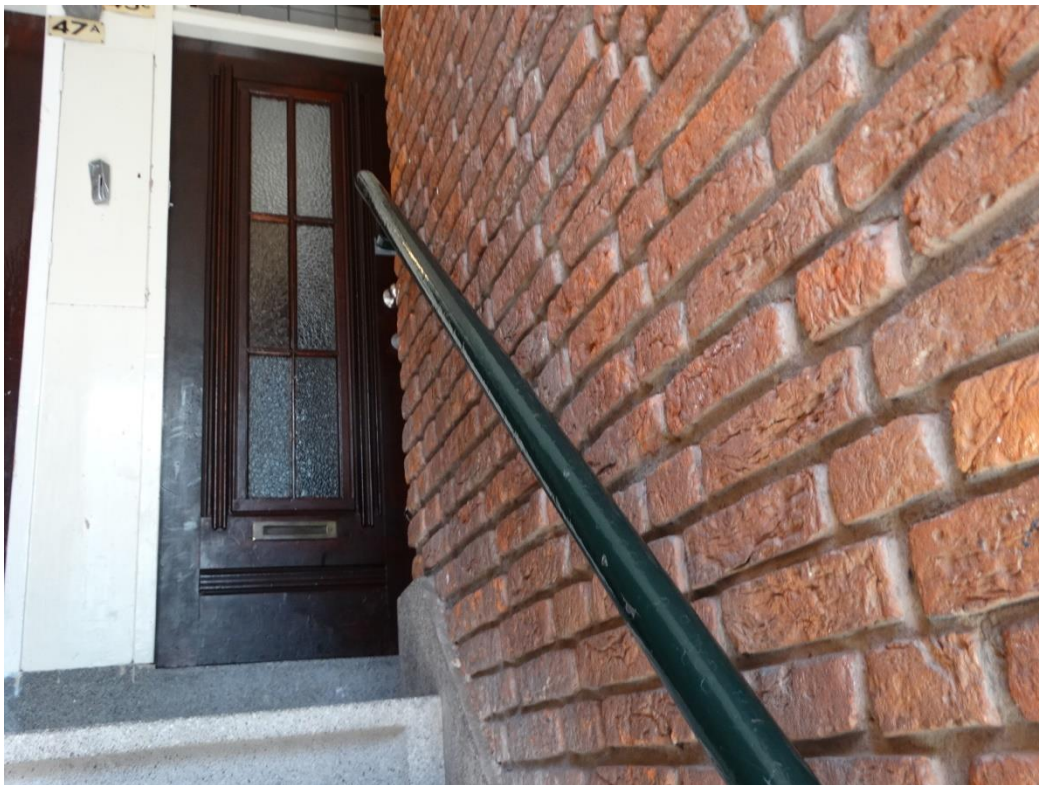
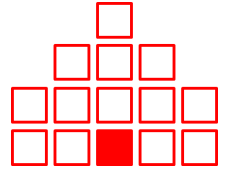
## 7.2 Voorgevel

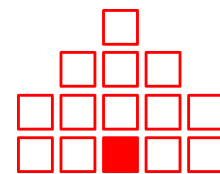






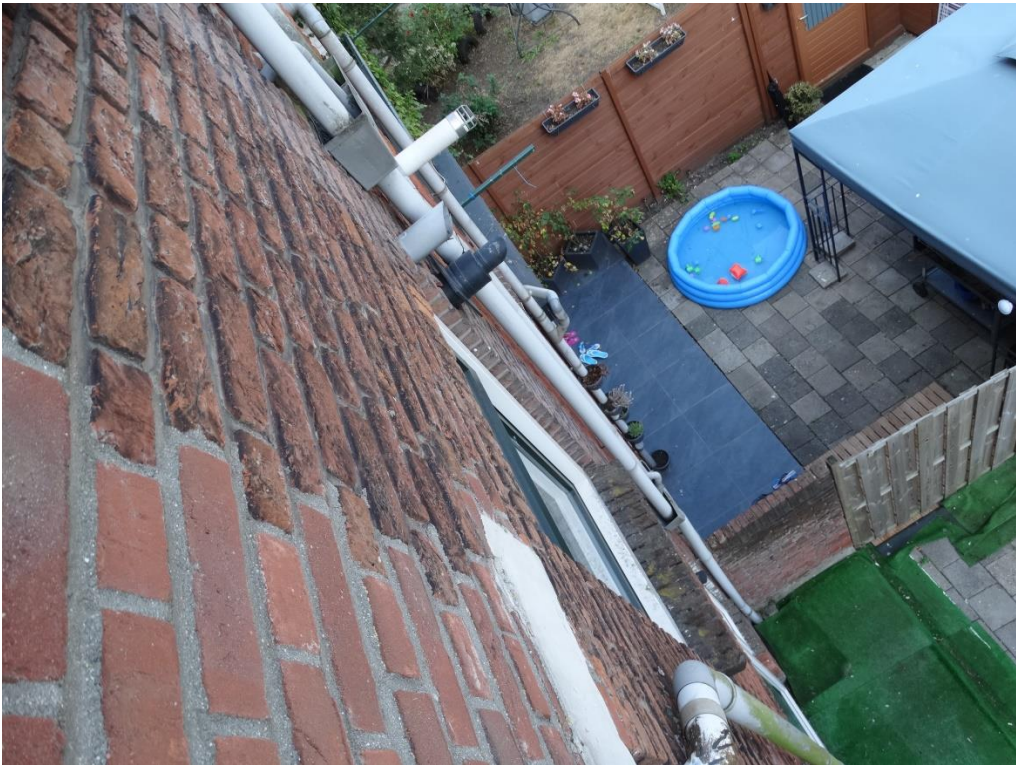
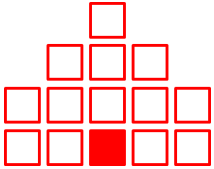


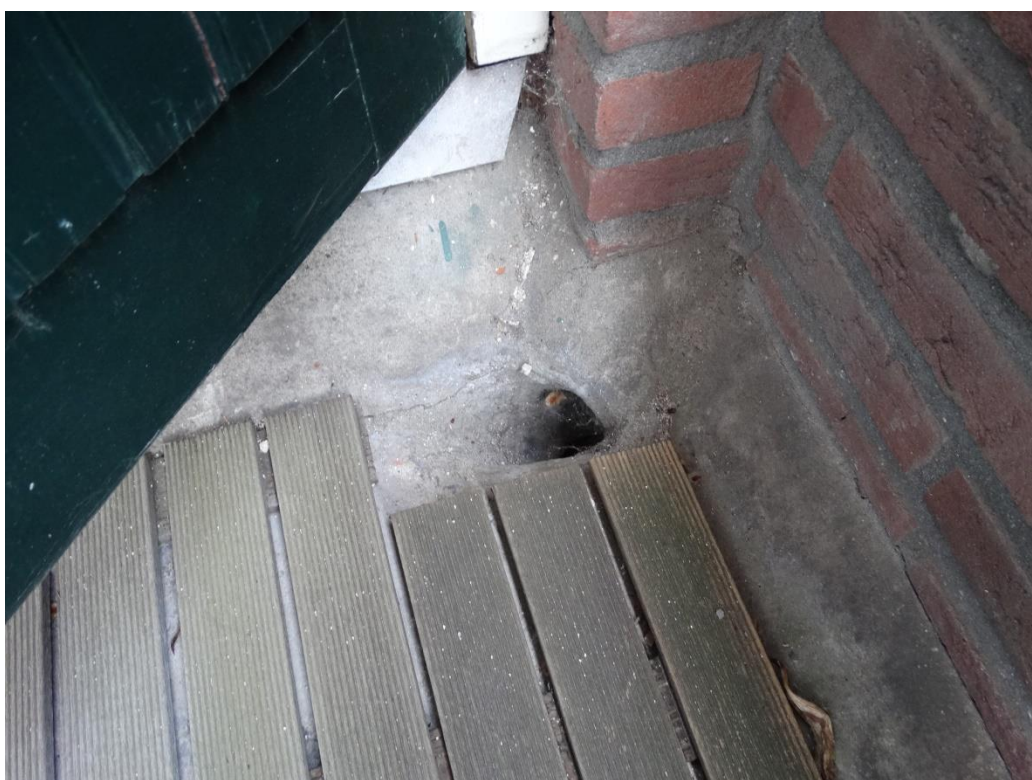
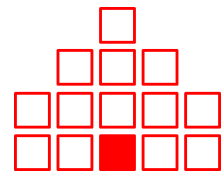




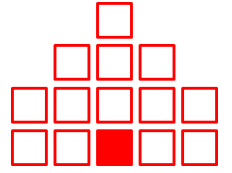
### 7.3 Achtergevel

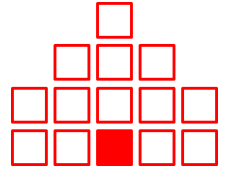


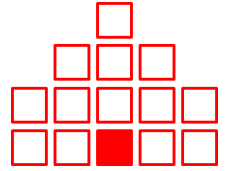












#### 7.4 Riolering

