



**Hagedoornstraat 9 a
3051NE Rotterdam**



Rapportage meerjaren onderhoudsplan kleine VvE's

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Perfectkeur B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Perfectkeur B.V. verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Perfectkeur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Perfectkeur B.V. is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten.

Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 4 maanden na rapportage datum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 3 jaar na datum. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Perfectkeur B.V. nadrukkelijk van de hand gewezen.



Bevindingen meerjaren onderhoudsplan

Administratieve Gegevens

Opdrachtgever		Keuringsinstantie	
Organisatie	: V.v.E Hagedoornstraat 5-11	Naam	: Perfectkeur B.V.
Naam	: M. Roobol	Adres	: Kerkstraat 36
Adres	: Hagedoornstraat 9 a	Postcode / Plaats	: 3341LE Hendrik Ido Ambacht
Postcode	: 3051 NE	Telefoon	: 078-6849750
Plaats	: Rotterdam	Email	: planning@perfectkeur.nl
Telefoon	: 0651298711	K.v.K.	: 24397277
		Bouwkundige	: B. Hollaar
Geïnspecteerd object		Verantwoording	
Soort object	: Appartement/Portiekflat	Datum inspectie	: 05 oktober 2017
Adres	: Hagedoornstraat 9 a	Rapportnummer	: 203218
Postcode	: 3051NE	Combinatie met	: N.v.t.
Plaats	: Rotterdam	Autorisatie	: A.C. Vuijk 
Bouwjaar	: 1928		
		Hendrik Ido Ambacht	05 oktober 2017

Het beknopt meerjaren onderhoudsplan

Doel van het onderhoudsplan:

Het doel van dit beknopt meerjaren onderhoudsplan is om een beeld te krijgen van de bouwkundige staat en de te verwachten onderhoudskosten, van de meest wezenlijke onderdelen van het geïnspecteerde gebouw. Dit ten behoeve van het onderhouds- of reservefonds van de VvE. Het onderhoudsplan bevat alle te verwachten kosten voor de komende 10 jaar van de schil van het gebouw en/of van de onderdelen die vallen onder verantwoordelijkheid van de VvE. Geldverstrekkers hebben hiermee zicht op de te verwachten kosten en risico's bij financiering van het object.

Vanwege de scope van het onderzoek is deze rapportage daarom beperkt tot genoemd doel. Omdat met de gebreken aan de gecontroleerde onderdelen vaak hoge kosten gemoeid zijn, geeft deze rapportage een indicatie van het achterstallig onderhoud en/of risico's alsmede inzicht in het te verwachten onderhoud. Als blijkt dat er een risico aanwezig is, dat vanwege de scope van het onderzoek niet uitputtend kan worden onderzocht, zal een nader onderzoek worden geadviseerd. Voor een onderhoudsplan dat een periode tot 50 jaar beslaat en/of uittrekstaten bevat voor aannemers, verwijzen we naar het uitgebreide meerjaren onderhoudsplan.

Belangrijke informatie m.b.t. deze opname:

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Uitgebreide inspectie van elektra- en gasinstallatie, overige installaties, fundering en asbest, zijn geen onderdeel van het. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit niet dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd. Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of de NEN normen. Uitgangspunt is de staat van de woning in relatie tot de leeftijd en de redelijkerwijs te verwachten staat van onderhoud.



Bevindingen meerjaren onderhoudsplan

Omvang onderhoudsplan

Het onderhoudsplan bevat de volgende onderdelen:

Omdat het een onderhoudsplan van de schil van het gebouw betreft worden, zijn indien van toepassing, de volgende onderdelen meegenomen. Het gaat daarbij dan niet om de individuele woningen, maar alleen om die delen die daadwerkelijk onder verantwoordelijkheid van de VvE vallen:

- Fundering en gevels
- Constructie en vloeren
- Balkons
- Daken, goten en hemelwaterafvoeren (HWA)
- Kozijnen en schilderwerk
- Kruipruimte (indien toegankelijk)
- Installaties

Als er bijzonderheden aangetroffen zijn die een nader onderzoek vragen, zijn die bij de bevindingen vermeld.

Samenvatting onderhoudsplan

Omschrijving van de opdracht:

Opname van het object mbt een Beknopte Meerjaren Onderhouds Begroting

Opmerkingen opdrachtgever:

Geen

Samenvatting van de bevindingen:

Het object aan de Hagedoornstraat 5a t/m 9b te Rotterdam is geïnspecteerd tbv een Beknopte meerjaren onderhouds begroting. In deze rapportage vindt u de bevindingen en de daarbij behorende (herstel)kosten.

De kruipruimtes en riolering zijn in overleg niet geïnspecteerd. Er kunnen dus geen uitspraken over de technische staat hiervan worden gedaan.



Bevindingen meerjaren onderhoudsplan

Kosten

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Onderhoudskosten (0 tot 10 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten
Zie bevinding/foto 1	€ 0,00	€ 16.353,03	€ 0,00	€ 16.353,03
Zie bevinding/foto 2	€ 0,00	€ 6.954,11	€ 0,00	€ 6.954,11
Zie bevinding/foto 3	€ 0,00	€ 3.346,86	€ 0,00	€ 3.346,86
Zie bevinding/foto 4	€ 0,00	€ 1.512,50	€ 0,00	€ 1.512,50
Zie bevinding/foto 5	€ 0,00	€ 390,39	€ 0,00	€ 390,39
Zie bevinding/foto 6	€ 0,00	€ 5.575,50	€ 0,00	€ 5.575,50
Zie bevinding/foto 7	€ 0,00	€ 1.600,00	€ 0,00	€ 1.600,00
Zie bevinding/foto 8	€ 0,00	€ 1.453,92	€ 0,00	€ 1.453,92
Zie bevinding/foto 9	€ 0,00	€ 784,95	€ 0,00	€ 784,95
Zie bevinding/foto 10	€ 0,00	€ 2.479,97	€ 0,00	€ 2.479,97
Zie bevinding/foto 11	€ 0,00	€ 2.346,53	€ 0,00	€ 2.346,53
Zie bevinding/foto 12	€ 2.560,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.560,00
Zie bevinding/foto 13	€ 0,00	€ 7.651,08	€ 0,00	€ 7.651,08
Zie bevinding/foto 14	€ 0,00	€ 18.362,59	€ 0,00	€ 18.362,59
Totaal	€ 2.560,00	€ 68.811,43	€ 0,00	€ 71.371,43

Totaal jaarlijkse reservering voor VvE:

€ 7.137,14

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Onderhoudskosten : Niet reguliere kosten die op termijn van 10 jaar kunnen optreden in het onderhoud van het object.
Verbeterkosten : Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan het object wilt aanbrengen.

Belangrijk informatie m.b.t. kostenberekeningen.

- * afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
- * gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid (geen doe het zelf werkzaamheden);
- * vermeld inclusief btw.
- * slechts bedoeld ter indicatie.
- * indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- * vastgesteld met als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- * gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit diverse officiële databanken voor bouwkosten.
- * gebaseerd op gemiddeld luxe niveau, basisuitvoering en omvatten materiaal en arbeid.

Overige opmerkingen m.b.t. kostencalculaties en vervolgonderzoek.

Er kan bij de detailinformatie worden verwezen naar vervolgonderzoek om risico's uit te sluiten. Kosten van stut, sloop, steigerwerk en van ver- en/of gevolgschade zijn niet opgenomen. Genoemde bedragen zijn indicaties, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte te vragen. U dient nog rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud.

Bevindingen meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen



Er zijn gebreken en/of breuken aan de dakpannen van het hele object. Dit kan lekkage veroorzaken. Herstellen is nog wel mogelijk, maar op termijn moeten de dakpannen compleet vervangen worden.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 16.353,03 Verbeter: € 0,00



Het zink van de dakkapellen verkeert in een matige conditie. Op termijn moet het zink vervangen worden.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 6.954,11 Verbeter: € 0,00



Het zink van de goten is in een matige conditie. Op termijn moet het zink worden vervangen

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 3.346,86 Verbeter: € 0,00

Bevindingen meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen



In de overstek, het boeiboord e.d. is houtrot zichtbaar aanwezig. Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden. De genoemde kosten zijn voor de zichtbare plekken. Gezien de staat van het schilderwerk moet er rekening worden gehouden met meer slechte plekken wat nu niet zichtbaar is. Hou dus rekening met mogelijk oplopende kosten.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 1.512,50 Verbeter: € 0,00



Het lood van de schoorstenen verkeren in een matige conditie. Vervangen op termijn.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 390,39 Verbeter: € 0,00



Er is vervuiling aanwezig op het gevel metselwerk. Geadviseerd wordt om dit te verwijderen i.v.m. de vochtthuishouding en de versnelling van het vervuilingproces. Vochtintreding met aantasting en dus schade van het metselwerk tot mogelijk gevolg is ook een aanwezig risico. Als preventieve maatregel adviseren wij u tevens na het verwijderen van de vervuiling de gevelafdekking te hydrofoberen zodat vocht niet kan intrekken in de gevel.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 5.575,50 Verbeter: € 0,00

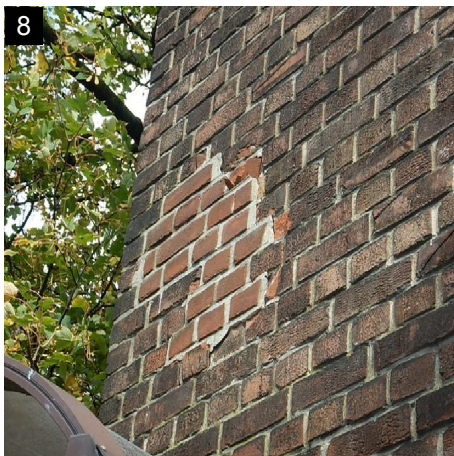
Bevindingen meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen



In de gevels zijn diversen scheuren waarneembaar. Dit lijken geen constructieve scheuren. De scheuren zijn een gevolg van zetting en werking van het object. De scheuren moeten hersteld worden conform het bestaande werk. De genoemde kosten zijn een indicatie en ter signalering. Wij adviseren een specialistisch gevelbedrijf een passende offerte te laten opstellen voor de gebreken (zie ook de volgende regels in deze rapportage) aan de gevel voor een exacte prijsopgave.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 1.600,00 Verbeter: € 0,00



Op diversen locaties wordt het metselwerk naar voren gedrukt. Het kan zijn dat achter het metselwerk nog een stalen latei aanwezig is. Meestal is deze niet zichtbaar. Bij oudere objecten en vochtdoorlatende gevels kan deze latei gaan roesten en dus verzwakken of roesten en uitzetten, waardoor weer scheurvorming kan gaan ontstaan in het metselwerk. Als dit mocht blijken tijdens het herstel, dient u rekening te houden met sterk oplopende kosten om dit herstel uit te voeren c.q. de stalen balk achter het metselwerk te vervangen. De genoemde kosten is alleen voor het herstellen van het gescheurde metselwerk.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 1.453,92 Verbeter: € 0,00



Het stucwerk aan de zijgevel verkeert in matige conditie. Het eea moet op termijn vervangen worden.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 784,95 Verbeter: € 0,00

Bevindingen meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

10



De stalen balkonconstructie onder de balkonnen zijn in lichte mate verroest. Op termijn onderhoud uitvoeren.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 2.479,97 Verbeter: € 0,00

11



De balkonvloeren zijn voorzien van bitumen afwerking. Deze verkeren in matige conditie. Op termijn vervangen.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 2.346,53 Verbeter: € 0,00

12



Op diversen locaties in het object is houtrot in de kozijnen aangetroffen. Dit kan hersteld worden. De genoemde kosten zijn een indicatie en ter signalering. De kozijnen zijn steekproefgewijs gecontroleerd. Het zou goed kunnen dat er meer houtrot tevoorschijn komt op plekken die nu niet zijn gecontroleerd. Hou rekening dat de kosten in dat geval sterk kunnen oplopen.

Kosten Direct: € 2.560,00 Termijn: € 0,00 Verbeter: € 0,00

Bevindingen meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen



13

Het schilderwerk van de boeiborden van het hele complex is in matige tot slechte conditie. Onderhoud uitvoeren op korte termijn om vervolg schade te voorkomen.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 7.651,08 Verbeter: € 0,00



14

Het schilderwerk van de gevelkozijnen van het hele complex verkeert in matige tot slechte conditie. Enkele kozijnen zijn van kunststof en een enkel kozijn is in goede staat qua schilderwerk. Het genoemde bedrag is voor het schilderen van alle kozijnen grondig. Omdat schilderen om de 6 jaar moet worden uitgevoerd komt het bedrag 2x in de begroting.

Kosten Direct: € 0,00 Termijn: € 18.362,59 Verbeter: € 0,00



Beknopte Meerjaren onderhoudsbegroting

VVE : Hagedoornstraat 5a t/m 9b te Rotterdam

Rapportnummer: 203218
5 oktober 2017

Onderdeel	Locatie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal kosten
Vervangen dakpan keramisch exclusief panlatten	Hoofdak										€ 16.353,03	€ 16.353,03
Vervangen dakbedekking zink	Dakkapel					€ 6.954,11						€ 6.954,11
Vervangen gootbekleding zink	Hoofdak					€ 3.346,86						€ 3.346,86
Herstellen gootconstructie zachthout (125 euro p/st)	Hoofdak		€ 1.512,50									€ 1.512,50
Vervangen loodslab/loket schoorsteen	Hoofdak							€ 390,39				€ 390,39
Reinigen/ Hydrofoberen / impregneren metselwerk	Gevels								€ 5.575,50			€ 5.575,50
Herstellen scheuren metselwerk/stucwerk	Gevels			€ 1.600,00								€ 1.600,00
Vervangen metselwerk	Voorzijde			€ 1.453,92								€ 1.453,92
Vervangen stucwerk	Zijkant			€ 784,95								€ 784,95
Onderhoud/herstel stalen balkon constructie	Achterzijde		€ 2.479,97									€ 2.479,97
Vervangen afwerking bitumen/zink balkon	Gehele object				€ 2.346,53							€ 2.346,53
Herstellen kozijn houtrot	Gehele object		€ 2.560,00									€ 2.560,00
Schilderwerk boeiboard hout dekkend	Hoofdak		€ 3.825,54						€ 3.825,54			€ 7.651,08
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Gehele object		€ 9.181,30						€ 9.181,30			€ 18.362,59
TOTAAL												
Totaal per jaar		€ 0,00	€ 19.559,30	€ 3.838,87	€ 2.346,53	€ 10.300,97	€ 0,00	€ 390,39	€ 18.582,33	€ 0,00	€ 16.353,03	€ 71.371,43