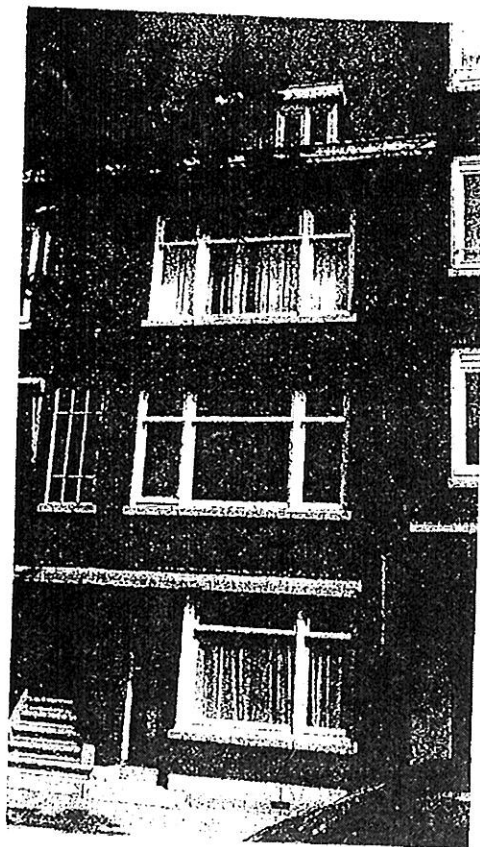


Meer Jaren Onderhouds Planning

Flakkeesestraat 17 A/B/C, Rotterdam



Samen werken

aan actieve Verenigingen van Eigenaren



Opdrachtgever : VVE 010

Opgesteld door: VVE 010

Bouwkundige : H. Keulemans

Project : "Samen werken aan actieve Verenigingen van Eigenaren"

Datum : 14-9-2010



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
2	Algemeen	5
2.1	Omschrijving	5
2.2	Voorgevel	5
2.3	Portiek	5
2.4	Achtergevel	5
2.5	Balkons achtergevel	6
2.6	Dak	6
2.7	Riolering	6
2.8	Kruipruimte	6
2.9	Opmerkingen betreffende VvE	7
2.10	Algemene opmerkingen	7
3	Overzicht noodzakelijk onderhoud	9
3.1	Gehanteerde prijzen	9
3.2	Planning en onderhoud	9
4	Specificatie activiteiten	10
4.1	Toelichting op de tabel "gedetailleerd overzicht kosten"	10
4.2	Toelichting op de categorieën van onderhoud	11
4.3	Vervolgstappen	11
4.4	Contact	12
5	Werkomschrijvingen	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Verklarende woordenlijst	13

BIJLAGEN

- o Gedetailleerd overzicht kosten
- o Overzicht 10 jaren planning
- o Werkomschrijvingen
- o Fotorapportage

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In dit rapport is de bouwkundige staat van uw woning is beschreven.

Uw woning kan samen met andere woningen een Vereniging van Eigenaren vormen. In dat geval staat al het onderhoud voor deze woningen in dit rapport beschreven.

In het rapport is het onderhoud opgenomen dat direct uitgevoerd moet worden (direct aanschrijvingswaardig). Daarnaast treft u hierin het onderhoud aan dat aanbevelenswaardig is en het onderhoud dat over een periode van 10 jaar nodig zal zijn. De vereniging van eigenaren (VvE) is gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van dit onderhoud.

Het benodigde onderhoud aan de woningen is bepaald door de kwaliteitseisen, zoals die zijn beschreven in het Bouwbesluit van de Rijksoverheid en zoals die door uw gemeente zijn vastgelegd voor alle woningen binnen de gemeentegrenzen.

In het rapport is een kostenoverzicht gemaakt van het onderhoud dat direct uitgevoerd moet worden, van aanbevelenswaardig onderhoud en van de kosten van het onderhoud voor de komende 10 jaar. In het rapport staan bouwkundige woorden. Deze worden verklaard in de woordenlijst achter in het rapport.

Aan het bouwkundige rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

2 Algemeen

2.1 Omschrijving

Het pand is gebouwd omstreeks 1940 en bestaat uit drie woningen verdeeld over vier bouwlagen. De appartementen op de begane grond en eerste verdieping hebben beide één etage. Het bovenste appartement bestaat uit twee verdiepingen. Het pand is voorzien van een schuin dak met houten dakranden aan de voor- en achterzijde.

2.2 Voorgevel

De gevel bestaat uit metselwerk met kozijnen van hout. Boven de kozijnen zijn in het metselwerk liggende stalen lateien en overtrokken stalen lateien aanwezig. Een stalen latei is door corrosie aangetast. Het voegwerk ter plaatse staat open en het metselwerk wordt licht naar buiten gedrukt. Het staal in de betonband met granito afwerking vertoont corrosie. De naden ter plaatse van diverse granito elementen staan open. Bovenstaande onderdelen moeten hersteld worden. Het schilderwerk van de houten onderdelen is verouderd en moet weer worden uitgevoerd.

2.3 Portiek

De portiek bestaat uit metselwerk, een betonnen trap met een granito afwerking, een granito bordes en stalen leuningen. Het portiekkozijn is van staal en de voordeurkozijnen zijn van hout. Het plafond is voorzien van stucwerk. Het plafond vertoont lichte scheurvorming en enkele beschadigingen. Dit moet hersteld worden. Enkele ruiten ter plaatse van het portiekkozijn zijn kapot. Deze moeten vervangen worden. Het schilderwerk van de houten en stalen onderdelen is verouderd en moet weer worden uitgevoerd.

De portiek wordt gedeeld met de naastliggende Vereniging van Eigenaren. In het rapport is daarom de helft van de kosten (en de hoeveelheden) voor het onderhoud aan de portiek opgenomen.

2.4 Achtergevel

De gevel bestaat uit metselwerk met kozijnen van hout. Boven de kozijnen zijn in het metselwerk liggende stalen lateien aanwezig. In het metselwerk is een aantal oude stalen bevestigingen aanwezig die problemen (kunnen) veroorzaken aan het voeg- en metselwerk. Het voegwerk vertoont enkele gebreken. Een stalen beugel van de hemelwaterafvoer is kapot. Bovengenoemde onderdelen moeten hersteld of vervangen worden. Enkele ruiten zijn kapot. Deze dienen vervangen te worden. Het schilderwerk van diverse houten onderdelen is verouderd en moet weer worden uitgevoerd.

2.5 Balkons achtergevel

De bovenwoningen zijn aan de achtergevel voorzien van een balkon. De balkons bestaan uit betonnen vloerplaten en gemetselde balustrades. Op het balkon van de eerste verdieping bevindt zich een gemetseld balkonscherm.

Het beton van de balkonvloeren, kimranden en de onderzijde van de balkons vertoont diverse gebreken. Deze gebreken moeten hersteld worden. Het voegwerk van een balustrade en het balkonscherm is plaatselijk verzand of afwezig. Dit voegwerk moet hersteld worden. De wapening van de betonnen balustradeafdekking vertoont ernstige corrosie waardoor het beton scheurt/afbrokkelt. Deze balustradeafdekking moet vervangen worden.

2.6 Dak

Het gebouw is voorzien van een schuin dak met keramische pannen, een gemetselde schoorsteen en zinken dakgoten. Aan de voor- en achterzijde van het dak bevinden zich dakkapellen met houten kozijnen, zinken zijwangen en houten dakranden.

De keramische pannen zijn verouderd en liggen plaatselijk scheef of los. Een aantal pannen is kapot. De kapotte pannen dienen vervangen te worden. De naden/aansluitingen van het zinken dak van een dakkapel dienen te worden nagelopen en hersteld. De loodslabbe onder een dakkapel is sterk verouderd en de bevestigingen roesten. Deze loodslabbe moet vervangen worden. Het kozijn van een dakkapel vertoont diverse gebreken en dient te worden hersteld. Het schilderwerk van de houten onderdelen is verouderd en moet weer uitgevoerd.

2.7 Riolering

Over de riolering van het pand, de zogenaamde grond- en standleidingen, zijn tijdens de opname geen klachten gemeld. Wanneer u overgaat tot het renoveren van uw keuken of badkamer is het raadzaam de standleiding voor dat gedeelte te laten vervangen. Dit kan u later breekwerk en kosten besparen.

2.8 Kruipruimte

De kruipruimte is schoon en droog.

Een kruipruimte moet schoon en droog zijn. Zo helpt u zwamvorming tegen te gaan. Zorg er daarom voor dat de kruipruimte goed is geventileerd en dat de ventilatieroosters regelmatig worden gereinigd. Rottend en vochtig afval dient u te verwijderen. Ander afval, zoals puin, bij voorkeur verwijderen of verspreiden over de ruimte, zodat leidingen goed zichtbaar en bereikbaar zijn en een goede ventilatie mogelijk is.

Het is aan te bevelen de kruipruimte regelmatig te controleren op lekkende leidingen/riolering of houtrot in de balken.

De stalen balken in de kruipruimte vertonen lichte roestvorming. Hier zijn geen herstel werkzaamheden voor opgenomen. Echter dienen eigenaren deze constructie regelmatig te controleren en aanbevolen wordt de stalen constructie te ontroesten en te behandelen.

2.9 Opmerkingen betreffende VvE

Tijdens de inspectie waren de bewoners van nummer 17C niet aanwezig. Het pand is via de burens en de straat geïnspecteerd. Hierdoor kunnen er kleine afwijkingen zijn tussen het rapport en de werkelijke situatie.

De meterkasten van de woningen zijn deels verouderd, deels reeds vervangen:

- woning nummer 17a heeft een nieuwe groepenkast met aardlekschakelaar;
- woning nummer 17b heeft oude groepen en geen aardlekschakelaar;

De stucwerk plafonds ter plaatse van van nummer 17A en 17B vertonen enkele scheuren en dienen in verband met brandveiligheid hersteld te worden.

De plafonds van nummer 17A zijn deels bekleed met EPS (geëxpandeerd polystyreen) oftewel piepschuim. Dit materiaal kan bij verbranding ernstige brandwonden veroorzaken. Tevens komen bij brand giftige gassen vrij. Derhalve wordt aanbevolen de plafondtegels te verwijderen en het onderliggende plafond te herstellen/ een nieuw gipsplatenplafond aan te brengen.

De plafonds ter plaatse van nummer 17B zijn deels bekleed met kunststof schroten. Bij brand komen bij dit materiaal giftige gassen vrij. Derhalve wordt aanbevolen de schroten te verwijderen en het onderliggende plafond te herstellen/ een nieuw gipsplatenplafond aan te brengen.

2.10 Algemene opmerkingen

De gasinstallatie in de appartementen dient te voldoen aan de eisen (model aansluitvoorwaarden) van het energiebedrijf.

De elektrische installatie in de appartementen dient te voldoen aan de eisen (model aansluitvoorwaarden) van NEN 1010. Meer informatie hierover kunt u vragen bij een erkend installateur.

De waterleidingen moeten deugdelijk zijn van kwaliteit en voldoen aan de eisen van NEN 1006, dit betekent onder andere dat in gebruik zijnde loden waterleidingen vervangen dienen te worden.

Wanneer u overgaat tot het vervangen van hang- en sluitwerk of complete draaiende delen (ramen of deuren in kozijnen) ter plaatse van de gevels of de entree, dient het nieuwe hang- en sluitwerk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Wanneer u overgaat tot het compleet vervangen van kozijnen of de indeling van de kozijnen wijzigt, dient u rekening te houden met het feit dat u hiervoor een (lichte) bouwvergunning dient aan te vragen. Meer informatie hierover via dS+V van de gemeente Rotterdam / VVE 010.

In het toilet, de keuken, maar met name de badkamer dient voldoende ventilatie aanwezig te zijn. Vaak is sprake van natuurlijke ventilatie door middel van een rooster in het plafond en de afvoer naar het dak. Belangrijk hierbij is dat aanvoer van verse lucht mogelijk is via een raam, een rooster in de deur of door middel van een kier onder de deur. Bij onvoldoende ventilatie dient deze aangepast of vernieuwd te worden.

Brandveiligheid is een belangrijk punt bij het gebruik van de woning. De brandveiligheid van uw woning kan vergroot worden door het aanbrengen van rookmelders op elke verdieping, een brandblusser op een centrale plek in het huis en ervoor te zorgen dat er geen spullen in of voor de vluchtroutes liggen. Plafonds van piepschuimen of kunststof (schroten) leveren extra gevaar bij brand. Daarom wordt aangeraden deze materialen niet toe te passen.

3 Overzicht noodzakelijk onderhoud

3.1 Gehanteerde prijzen

De prijzen in dit onderhoudsrapport voor het uit te voeren onderhoud zijn gebaseerd op prijzen zoals die door erkende aannemersbedrijven worden gehanteerd en gelden als indicatie voor de kosten van het onderhoud wanneer de werkzaamheden door erkende aannemers worden uitgevoerd.

Het gehanteerde prijspeil is januari 2010.

3.2 Planning en onderhoud

Voor de planning van de onderhoudsmaatregelen geldt het volgende:

Het *direct aanschrijvingswaardige onderhoud* is het achterstallig onderhoud dat eerst moet worden aangepakt.

Het *aan te raden onderhoud* is niet verplicht en kunt u het beste gelijktijdig met direct aanschrijvingswaardig onderhoud uitvoeren, om kosten te besparen. Denk aan steigerkosten. Pas enkele jaren daarna krijgt u te maken met het *cyclisch onderhoud*. Dat zijn onderhoudswerkzaamheden die telkens weer terugkeren. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het schilderen van houten kozijnen: om de paar jaar moeten deze weer geschilderd worden.

4 Specificatie activiteiten

4.1 Toelichting op de tabel "gedetailleerd overzicht kosten"

Code

In deze kolom staan de codes waarmee verwezen wordt naar de werkom beschrijvingen.

Element

Een omschrijving van de bouwkundige en/of installatietechnische elementen.

Locatie

In deze kolom wordt globaal aangegeven waar het element zich bevindt.

Handeling

Een verkorte omschrijving van de handelingen die moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid (Hvh) en eenheid (Ehd)

Het aantal met de betreffende meeteenheid dat verbeterd dient te worden. De eenheid wordt aangegeven in 'pst' (post), 'st' (stuks), m1 (streckende meter) of m2 (vierkante meter).

Prijs per eenheid

De gehanteerde prijs per eenheid. De kolom 'totaal prijs' is tot stand gekomen door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

Cyclisch jaar (Cy) en Startjaar (Stj)

In de kolom cyclisch jaar wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom startjaar staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer moeten worden uitgevoerd.

Aan het einde van de regel staat de prijs. Deze prijs is een totaal van de uitgevoerde werkzaamheden per regel. Dit hoeft niet de prijs te zijn van 1 maal uitvoeren, het kan namelijk zijn dat het cyclisch onderhoud, in de komende jaren, meerdere keren moet worden uitgevoerd. De prijs is dan ook het totaal van alle keren dat het onderhoud is uitgevoerd.

Gebrek

In deze kolom wordt de reden voor de uitvoering van de werkzaamheden - het gebrek - weergegeven.

Plaats

In deze kolom wordt de locatie van het gebrek en indien nodig het huisnummer vermeld. Aan de hand hiervan is de plaats van het door de bouwkundige geconstateerde probleem te achterhalen.

Cat

In de kolom Cat is de categorie aangegeven waarbinnen het onderhoud valt. Er zijn drie categorieën: direct aanschrijvingswaardig (DA), aanbevelingswaardig (AO) en cyclisch onderhoud (CO).

4.2 Toelichting op de categorieën van onderhoud

DA – direct aanschrijvingswaardig onderhoud

De gemeente heeft het basisniveau beschreven waaraan uw huis moet voldoen. Beschreven staat wat de minimale kwaliteitseisen zijn waaraan het pand/een element moet voldoen. Op het moment dat het pand/ een element niet meer aan deze criteria voldoet, is het aanschrijvingswaardig. Dit achterstallig onderhoud moet de VvE dan op korte termijn (laten) uitvoeren.

AO – aan te raden onderhoud

Het aan te raden onderhoud is niet direct verplicht, maar wel verstandig om uit te voeren. Vaak zijn het maatregelen waarmee schade op termijn kan worden voorkomen. Voorbeelden: beschermende coating op beton of het impregneren van metselwerk, ter voorkoming van vochtdoorslag.

CO - cyclisch onderhoud

Het cyclische onderhoud is het onderhoud dat regelmatig terugkomt. Hierbij moet u vooral denken aan het schilderwerk. Als in het eerste jaar schilderwerk wordt uitgevoerd, dan zal dat enkele jaren later weer uitgevoerd of nagelopen moeten worden.

4.3 Vervolgstappen

Met dit rapport is voor de leden van de Vereniging van Eigenaren en individuele woningeigenaren duidelijk welk onderhoud op korte en wat op langere termijn uitgevoerd moet worden.

De eigenaren hebben individueel en gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de werkzaamheden ook worden uitgevoerd.

Een actieve Vereniging van Eigenaren zorgt voor voldoende middelen op de bankrekening om probleemloos onderhoud te kunnen laten voeren.

Besluiten over toerekening van kosten neemt de VvE volgens de richtlijnen van de splitsingsakte en het bijbehorende reglement.

Wanneer onvoldoende middelen direct beschikbaar zijn voor het noodzakelijke onderhoud, stellen de leden van de VvE aan de hand van een goede aannemersofferte een extra bijdrage vast. De bestuurder incasseert deze vóór een afgesproken datum en kan vervolgens opdracht geven aan één of meerdere aannemers om de werkzaamheden uit te voeren.

Aan de hand van dit rapport kan de VvE een meerjarenbegroting opstellen, die uitgangspunt is voor het vaststellen van een verantwoorde maandelijkse bijdrage per appartement.

Met de bestuurder kan een meerjaren onderhoudscontract worden afgesloten waarmee al het onderhoud aan de woning voor de VvE wordt geregeld tegen een vast maandbedrag.

Een goed onderhouden woning is comfortabel, gezond en behoudt waarde. Veel goed onderhouden woningen samen maken een beter leefbare wijk.

4.4 Contact

Wilt u meer informatie over de inhoud van dit rapport, neemt u dan contact op met VVE 010. De adviseurs van VVE 010 kunnen u informeren over hoe u de onderhoudswerkzaamheden kunt (laten) uitvoeren.

VVE 010 is gevestigd op het volgende adres:

VVE 010
Pleinweg 218d
3008 PD Rotterdam

tel. (010) 423 79 79
fax. (010) 423 32 28

E-mail: info@vve010.nl

VVE 010 heeft de volgende openingstijden:

Maandag tot en met vrijdag 9:00 tot 17:00 uur

5 Werkomschrijvingen

5.1 Algemeen

In de bijlage "werkomschrijvingen", vindt u een overzicht met de werkomschrijvingen van het uit te voeren onderhoud. Deze werkomschrijvingen zijn gebaseerd op het onderhoudsniveau zoals omschreven in het basisniveau van de gemeente.

Samen met een overzicht van de hoeveelheden kunt u de werkomschrijvingen gebruiken om offertes bij aannemers op te vragen.

5.2 Verklarende woordenlijst

Afshot	Het aflopen van een plat dak of balkon t.b.v. de afwatering.
Anker (Gevel-, dakbalk-, kozijn)	Stalen verbindingselement tussen metselwerk en muur, dak of kozijn.
Balkonscherm	Muur of schot ter afscheiding tussen twee balkons.
Bitumen	Dakbedekking van bitumen (ter vervanging van teermastiek).
Boeiboord/boeideel	Horizontaal rechtopstaand houten betimmering tegen een dakgoot of bovenaan muur; ook wel daklijst genoemd.
Bordes	Portiekvloer boven aan de trap.
Casco	Constructieve deel (romp) van een pand.
Coating	Waterdichte deklaag voor betonnen elementen (balkonvloer/sierbanden).
Corrosie / gecorrodeerd	Aantasting van een materiaal door invloeden van buitenaf (zoals roestend staal).
Daklantaarn	Lichtdoorlatend raam(pje) dat op verhoogde zinken opstand in een plat dak is aangebracht om de ondergelegen woning van daglicht te voorzien.
Daktrim	Metalen profiel bovenop de dakrand of het boeideel waarmee de dakbedekking waterdicht op de dakrand wordt aangesloten.
Deklijst	Plank ter afdichting van naden tussen kozijnen en metselwerk.
Dilatatievoeg	Doorlopende verticale voeg in metselwerk bestemd om krimpen en uitzetten van grotere muurdelen op te vangen.
Doorvoer	Waterafvoer door balkonvloer of dak (zoals een regenpijp van pvc of zink).
Erkerconstructie	Stalen draagconstructie t.b.v. houten of gemetselde erker (meestal niet zichtbaar aangebracht).

Granito	Kunststeen bestaande uit kleine stukjes graniet of marmer en cement.
Keramisch	Glazuurlaag op dakpan of steen.
Kiezelbak	Zinken rand die fungeert op een dak als opvangbak voor puin, grind en vuil boven de hemelwaterafvoer.
Kim	Betonnen opstaande rand op een balkonvloer van beton.
Kitvoeg	Naadafdichting rond om kozijnen van kit.
Latei	Stalen draagbalk boven kozijnen (meestal niet zichtbaar aangebracht).
Leien	Plaat van leisteen waarmee daken gedekt worden.
Loketten	Loden stroken die in de voegen van een schoorsteen worden gemetseld en dan over de zinkranden worden geleid om het geheel waterdicht te maken.
Loodslabben	Strook lood die in een horizontale voeg van het metselwerk (van een schoorsteen) in de metselspecie wordt bevestigd waardoor kieren (tussen dak en schoorsteen) worden afgedekt.
Mortel	Metselspecie bestaande uit een mengsel van zand (kalk) en cement dat met water tot een smeulige massa is gemaakt.
Nokvorst	Bovenste liggende rij dakpannen aan de top van een schuin dak.
Overstek	Gedeelte van een plat dak dat voorbij de gevel steekt.
Platvol	Volledig aangesmeerde voeg. Gelijklopend met de gevel, geen verdieping.
Primer	Bescherm laag voor staal om het roestproces te stagneren en goede aanhechting voor afwerklaag te garanderen.
Randbalk	Stalen balk die aan de voorzijde van een betonnen balkon zit.
Randstrook	Bitumenrand rond om schoorstenen of ventilatiekanalen.
Rollaag	Rij staande metselstenen boven een kozijn of als gevelafdekking.
Shingles	Platen bitumineuze dakbedekking op schuin dak.
Specie	Aangemaakte stof waarmee men metselt, zie ook mortel.
Sponning	Uitsparing in de lengte van een dorpel of stijl waarin een deur of raam valt.
Standleiding	Verticale buis van de riolering.
Stootbord	Opstaand deel tussen twee traptreden.
Stucwerk	Ook wel pleisterwerk genoemd, afsmeerlaag op het metselwerk.
Teermastiek	Dakbedekking bestaande uit diverse lagen mastiek met een ballastlaag van minimaal 30 mm grind.
Uitbrenger	Stalen U- of I-bint die vanuit de gevel naar buiten steekt en waarop balkons worden aangebracht.

Ventilatierooster	Metalen/kunststof of bakstenen rooster dat de ventilatieopeningen in muren en onder dakoverstekken, naar dakbalklagen en kruipruimtes afsluit zodat geen ongedierte kan binnenkomen. Bij verstopping ontstaat verstikking van het houtwerk (rottingsverschijnselen).
Vloerbalkanker	Zie anker.
Voegwerk	Zandcement mengsel tussen de metselstenen.
Voetlood	Loodslabbe onder kozijnen ter afsluiting van de naad met het metselwerk.
Volkern	Kunststof plaatmateriaal (massief) dat niet geschilderd hoeft te worden.
Wapening	Stalen staven in beton.
Waterslag (raamdorpel)	Schuin aflopende en uitstekende rand van hout, steen of metaal onder een buitenraamkozijn die regenwater van de muur afleidt.