



**VASTGOEDKEUR**

VOOR KWALITEIT VAN VASTGOED

## MEERJARENONDERHOUDSPAN (MJOP)

Adres	Voorbeeldstraat 156-157
Postcode	3003 AA
Plaats	Rotterdam
Datum inspectie	02-05-2018
Rapport	1810043



**VASTGOEDKEUR B.V.** | POSTBUS 3004 | 3003 AA ROTTERDAM



085 - 33 010 30 | [INFO@VASTGOEDKEUR.NL](mailto:INFO@VASTGOEDKEUR.NL) | [WWW.VASTGOEDKEUR.NL](http://WWW.VASTGOEDKEUR.NL)



KvK 66326494 | BTW NL856495803.B01 | IBAN NL55ABNA0618965300



# INHOUD

MEERJARENONDERHOUDSPLAN (MJOP)	1
INHOUD	2
ALGEMENE GEGEVENS	3
OPDRACHTGEVER	3
INSPECTIEGEGEVENS	3
GEGEVENS VAN HET COMPLEX	3
VERANTWOORDING	3
BOUWKUNDIGE INSPECTIE	4
DOEL	4
HET BOUWTECHNISCH RAPPORT	4
WERKWIJZE	4
RAMING VAN KOSTEN	4
TECHNISCHE STAAT TOELICHTING	5
INSPECTIE RESULTATEN	6
FUNDERING	6
GEVELCONSTRUCTIE	6
GEVELUITRUSTING	7
GEVELAFWERKING	10
DAKCONSTRUCTIE	13
DAKUITRUSTING	14
DAKAFWERKING	15
INTERIEURCONSTRUCTIE	16
INTERIEURUITRUSTING	16
INTERIEURAFWERKING	17
WATERINSTALLATIE	17

## 1 ALGEMENE GEGEVENS

### 1.1 OPDRACHTGEVER

Organisatie	VvE Voorbeeld
Contactpersoon	De heer P Mahutte
Adres	Postbus 3004
Postcode	3003 AA
Plaats	Rotterdam
E-Mail	info@vastgoedkeur.nl

### 1.2 INSPECTIEGEGEVENS

Soort inspectie	mjop
Aanwezig bij de inspectie	Bewoner
Weersgesteldheid	Goede weersomstandigheden
Ontvangen informatie	

### 1.3 GEGEVENS VAN HET COMPLEX

Gebouwtype	Appartementencomplex
Bouwjaar	1950
Bewoond	Ja
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	5
Aantal appartementen	8

### 1.4 VERANTWOORDING

Inspecteur	Alfred van Veen
Datum	11-05-2018
Handtekening	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:



## 2 BOUWKUNDIGE INSPECTIE

### 2.1 DOEL

Een MJOP wordt opgesteld om inzicht te verkrijgen in benodigde onderhoudsbudgetten en de termijnen waarop onderhoud planmatig uitgevoerd dient te worden. Zo kan de VvE of eigenaar van een vastgoedobject hiervoor gepast budget reserveren. Het te reserveren budget is bedoeld voor instandhouding van het vastgoed en blijvend functioneren op een redelijk niveau. Het inspectierapport is een momentopname en dient als basis voor het opstellen van de begroting MJOP.

Het onderzoek bestaat uit een visuele inspectie. Deze inspectie richt zich alleen op de bouwkundige beoordeling van het object ten aanzien van de gemeenschappelijke bouwdelen, en het onderhoud aan deze elementen binnen de termijn van de MJOP.

Tenzij anders overeengekomen wordt geen destructief onderzoek of demontage van onderdelen uitgevoerd.

De beoordeling vindt plaats vanaf toegankelijke locaties. Niet waarneembare elementen worden buiten beschouwing gelaten.

Bij de intake wordt met de opdrachtgever afgestemd welke elementen van toepassing zijn. Alle elementen welke beoordeeld zijn worden in de begroting vermeld. Ten aanzien van de beoordeling wordt een conditie-score ingevuld met vermelding van welke gebreken, maatregelen en kosten van toepassing zijn.

### 2.2 HET BOUWTECHNISCH RAPPORT

Indien de rapportage mede gebaseerd is op vooraf verkregen informatie wordt dit vermeld in de rapportage evenals de eventueel van toepassing zijnde normen of regelgeving.

De rapportage heeft een principeopbouw met een constatering, beoordeling, conclusie en eventueel advies of berekening van herstelkosten. Hierbij is de constatering een netto waarneming. Dit is een beschrijving van een onafhankelijke waarneming.

Bij de beoordeling wordt beschreven vanuit de visie (kennis en ervaring) van de inspecteur hoe de constatering gezien dient te worden en eventueel op basis waarvan e.e.a. beoordeeld is. Afhankelijk van wat de vraagstelling is, wordt research uitgevoerd naar referenties, regelgeving, of productinformatie. Indien informatie is gebruikt in de beoordeling wordt dit ook beschreven. In de conclusie wordt door de inspecteur een conclusie getrokken uit de beoordeling.

Ook afhankelijk van de vraagstelling kan een advies worden gegeven over mogelijke oplossingen. De advisering heeft, tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, alleen als doel om mogelijke oplossingen aan te reiken ter indicatie of richting. Het advies is geen bestekachtige omschrijving of volledige omschrijving van te nemen acties of maatregelen.

De begroting wordt geleverd in zowel Excel als in PDF. Deze laatste is door ons ondertekend en wordt geadviseerd aan te houden. De begroting in Excel is zelf te bewerken afhankelijk van de eigen prioriteiten of voorkeuren.

In de rapportage worden foto's gebruikt ter verduidelijking van beschrijvingen. Hierbij worden niet alle gemaakte foto's ingevoegd. De foto's worden alleen ingevoegd waar dit een toegevoegde waarde heeft als verduidelijking, of waar dit als bewijs kan dienen voor een constatering.

### 2.3 WERKWIJZE

Tijdens de inspectie worden technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Installaties worden niet op hun goede werking beoordeeld en niet vastgesteld of ze voldoen aan huidig geldende eisen/voorschriften.

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale ARBO-omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Als tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar voor de inspecteur bereikbaar zijn, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Er wordt een visuele inspectie verricht aan de hand van de vraagstelling naar functionaliteit en kwaliteit van de aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit, op grond van de staat van wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden tijdens de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

### 2.4 RAMING VAN KOSTEN

De herstelkosten zijn geschatte kosten inclusief btw, gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en kosten voor arbeid en materiaal inzet door professionele bedrijven. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het object terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen als indicatie te worden gehanteerd bij de beoordeling van het object en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een inschatting van het noodzakelijk herstel vast te stellen.

## 2.5 TECHNISCHE STAAT TOELICHTING

VastgoedKeur beoordeelt op basis van de NEN 2767 Conditie meting van bouw- en installatiedelen. Conditie meting is een erkend instrument voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van woningen en bouwdelen op basis van ernst en omvang van gebreken. Het is mogelijk dat aan één materiaal, één detaillering of één element meerdere gebreken zijn te constateren

De resultaten uit gebrek / omvang / intensiteit van het gebrek worden vastgelegd door middel van een waardering. De drie gebrekkenmerken samen bepalen de technische conditie van het element of het bouwdeel. Deze conditie gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht. De conditiescores zijn hierbij onder te verdelen in:

Conditie	Omschrijving
Uitstekend	Geen of zeer beperkte veroudering.
Goed	Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	Maximaal gebrekenbeeld. De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

### 3 INSPECTIE RESULTATEN

#### Opmerkingen inspecteur

De begane grond bestaat uit voormalige bedrijfspanden welke zijn verbouwd tot woningen. Het onderhoud van de dakbedekkingen bij de uitbouw aan de achterzijde van deze woningen valt volgens opgave van de contactpersoon (mw. van Lent) van de VvE niet onder de verantwoording van de VvE. Buitenschilderwerk en onderhoud aan buitenkozijnen vindt grotendeels plaats door de individuele eigenaren. Deels zijn door individuele eigenaars kozijnen, ramen en deuren vervangen (door kunststof), deze worden volgens binnen VVE gemaakte afspraken onderhouden door de betrokken eigenaar. Er is melding gemaakt van vochtklachten aan/van de achtergevel (begane grond niveau) bij de voormalige bedrijfsruimte. Aan de binnenzijde is (door de betrokken eigenaar) een voorzetwand geplaatst. Op het moment van de inspectie (droog weer) kon niet worden bevestigd of er sprake is van een actuele lekkage. Het (door de bewoner daar als mogelijke oorzaak aangewezen) voegwerk verkeert in een redelijke staat. Mede door de aanwezigheid van de voorzetwand waardoor een spouwconstructie ontstaat is het onwaarschijnlijk dat het voegwerk de oorzaak is van vochtproblemen. Advies is om dit nader te laten onderzoeken indien de klachten aanhouden. Hiervoor is nu een post in de begroting opgenomen bij de gevelconstructie.

#### FUNDERING

##### Fundering op palen



Conditie: Goed      Waarneembaar: Deels      Constatering: Scheuren in wanden en / of gevels

Toelichting: De scheurvorming is beperkt aanwezig. Deze scheuren kunnen een aanwijzing vormen van mogelijke funderingsproblemen. Omdat de scheuren beperkt aanwezig zijn en ook veroorzaakt kunnen zijn door een gebrek aan dilataties in het gehele woningblok wordt geadviseerd dat de VvE veranderingen in de scheurvorming monitort. Nu zijn geen kosten opgenomen voor nader onderzoek. Middels het periodiek uitvoeren van waterpasmetingen kan men ook controleren of er werkelijk sprake is van zetting. Voorsnog zijn geen kosten in de MJOP opgenomen.

Advies: Zie toelichting, geen maatregel noodzakelijk bij fundering

Algemeen: Funderingen zijn niet direct waarneembaar, de beoordeling van dit onderdeel vindt indirect plaats. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Indien er geen bouwtekeningen of concrete gegevens ten tijde van de keuring voorhanden zijn doet de inspecteur een aanneme op basis van bouwwijze en leeftijd van de woning. Concrete gegevens over de funderingsconstructie kan men opvragen bij de gemeente.

#### GEVELCONSTRUCTIE

##### Metselwerk



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Geringe/lokale scheurvorming

Advies: Dichtzetten scheuren inclusief plaatselijke reparatie



Algemeen: Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

##### Metselwerk



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Melding lekkage, tijdens opname niet verhoogd vochtig (droog weer)

Advies: Nader onderzoek geadviseerd indien vochtklachten blijven aanhouden

Algemeen: Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

## GEVELUITRUSTING

### Kunststof kozijnen, ramen en deuren



Conditie: Goed      Waarneembaar: Deels      Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Algemeen: Kunststofkozijnen worden in een houten stelkozijn geplaatst. De aansluiting tussen kunststofkozijn en de gevelconstructie dient door middel van een rubber strip of dergelijke spatwaterdicht aangesloten te zijn, zodat vocht niet (langdurig) bij het houten stelkozijn kan komen. Als de aansluiting tussen een kunststof kozijn en de gevelconstructie niet is afgewerkt middels een rubber strip, dient het houten stelkozijn op een andere wijze beschermd te worden (bijvoorbeeld door schilderwerk).

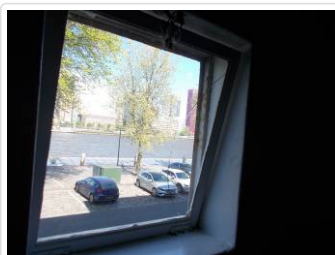
### Metalen kozijnen, ramen en deuren



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Corrosie / onderroest (sponningen)

Toelichting: Met schilderwerk is dit nog langere tijd in stand te houden, advies is wel om op zeer lange termijn rekening te houden met afschrijving/vervanging.

Advies: Vervangen inclusief afwerking



Algemeen: Bij metalen buitenkozijn, ramen en deuren dient rekening gehouden te worden met aantasting door corrosie. Corrosie kan op zeer lange termijn het kozijn, deuren en ramen verzwakken, waardoor deze uiteindelijk vervangen dient te worden. In het algemeen worden de bouwdeelen op 50 jaar afgeschreven.

### Beglazing; enkel / isolerend



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Breuk / mechanische schade

Algemeen: In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en / of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 15 jaar is. De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten, vervolgens wordt de omschrijving redelijk gegeven voor de volgende 5 jaar. Na deze periode kunnen verweerde glasafdichtingen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens). Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit.

### Metalen ondergronden (buitenschilderwerk)



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Corrosie/onderroest

### Betonnen ondergronden (buitenschilderwerk)



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Roestwerende bewapening

### Hout kozijnen, ramen en deuren



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Geheel      Constatering: Geen gebreken geconstateerd



**Algemeen:** Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

### Hang- en sluitwerk



**Conditie:** Redelijk      **Waarneembaar:** Geheel      **Constatering:** Normale veroudering/slijtage, geen functionele gebreken geconstateerd

**Advies:** Post onderhoud en afschrijving

**Algemeen:** Er wordt binnen de keuring niet beoordeeld of het aanwezige hang- en sluitwerk aan de huidige normen m.b.t. inbraakwerendheid voldoen.

### Balkon - hekwerk / borstwering



**Conditie:** Matig      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Roestvorming

**Toelichting:** Tevens post afschrijving op lange termijn, en schilderen.

**Advies:** Plaatselijk herstel, (vervangen geroeste delen/inlassen nieuwe delen)



**Algemeen:** Een balkonhek dient i.v.m. de veiligheid aan een minimale hoogte van 90 cm te voldoen. Bij een balkonhek is het belangrijk dat deze stevig is. Er zijn metselwerk balkonmuren, aluminium balkonhekken en houten balustrades. De bevestiging aan de vloer en de gevel verdienen extra aandacht. Veelal worden voor de bevestiging geen rvs schroeven / bouten gebruikt, waardoor er schade kan ontstaan aan vloerconstructie of gevelconstructie.

### Balkon - hekwerk / borstwering



**Conditie:** Redelijk      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Roestvorming

**Advies:** Afschrijving/vervanging



**Algemeen:** Een balkonhek dient i.v.m. de veiligheid aan een minimale hoogte van 90 cm te voldoen. Bij een balkonhek is het belangrijk dat deze stevig is. Er zijn metselwerk balkonmuren, aluminium balkonhekken en houten balustrades. De bevestiging aan de vloer en de gevel verdienen extra aandacht. Veelal worden voor de bevestiging geen rvs schroeven / bouten gebruikt, waardoor er schade kan ontstaan aan vloerconstructie of gevelconstructie.



## Balkon constructie / afwerking



Conditie: Matig      Waarneembaar: Deels      Constatering: Schade/aantasting beton, betonschade in de vorm van roestsporen en scheuren aanwezig

Toelichting: Post is een indicatie. Ervaring leert dat reparaties regelmatig terugkeren hierom is deze post cyclisch met het schilderwerk mee opgenomen. Bij deze post is in 2019 een post met een grotere omvang opgenomen om de 24 jaar en tussentijds deze kleinere reparatiepost.

Advies:      Reparatie met reparatiemortel

Algemeen: Balkon constructies worden beoordeeld op visuele gebreken zoals scheuren en aantastingen die wijzen op verzwakkingen van de constructies. Bij beton constructie wordt gelet op scheurvorming en roestsporen. Bij staalconstructies wordt e.e.a. beoordeeld op aanwezige corrosie. Houten balkconstructies worden beoordeeld op aanwezigheid van houtrot. Aangezien constructies van balkons veelal schuil gaan achter afwerkingen, kan de constructieve veiligheid van bijvoorbeeld betonvloeren alleen met een specialistisch onderzoek aangetoond worden (bijvoorbeeld onderzoeken van uitragende betonvloeren conform CUR 248). De visuele inspectie geeft alleen een eerste indicatie op mogelijke problemen. Bij eventueel constructief herstel wordt geadviseerd om altijd dit in overleg met een constructeur te doen. Kosten hiervoor zijn gemiddeld ca. € 500,- tot € 1000,-. Deze kosten zijn niet in de herstellpost opgenomen. De afwerkingen worden beoordeeld op veroudering en waterdichtheid.

## Beglazing; enkel / isolerend



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Geheel      Constatering: Breuk enkel glas, stopverfranden uitgehard

Advies:      Vervangen enkel glas



Algemeen: In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en / of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 15 jaar is. De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten, vervolgens wordt de omschrijving redelijk gegeven voor de volgende 5 jaar. Na deze periode kunnen verweerde glasafdichtingen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens). Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit.

## Balkon constructie / afwerking



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Schade/aantasting beton, betonschade in de vorm van roestsporen en scheuren aanwezig

Toelichting: Post is een indicatie en pas na nader onderzoek definitief vast te stellen. Ervaring leert dat reparaties regelmatig terugkeren hierom is deze post cyclisch met het schilderwerk mee opgenomen.

Advies:      Reparatie met reparatiemortel



**Algemeen:** Balkon constructies worden beoordeeld op visuele gebreken zoals scheuren en aantastingen die wijzen op verzwakkingen van de constructies. Bij beton constructie wordt gelet op scheurvorming en roestsporen. Bij staalconstructies wordt e.e.a. beoordeeld op aanwezige corrosie. Houten balkconstructies worden beoordeeld op aanwezigheid van houtrot. Aangezien constructies van balkons veelal schuil gaan achter afwerkingen, kan de constructieve veiligheid van bijvoorbeeld betonvloeren alleen met een specialistisch onderzoek aangetoond worden (bijvoorbeeld onderzoeken van uitkragende betonvloeren conform CUR 248). De visuele inspectie geeft alleen een eerste indicatie op mogelijke problemen. Bij eventueel constructief herstel wordt geadviseerd om altijd dit in overleg met een constructeur te doen. Kosten hiervoor zijn gemiddeld ca. € 500,- tot € 1000,-. Deze kosten zijn niet in de herstelpost opgenomen. De afwerkingen worden beoordeeld op veroudering en waterdichtheid.

#### Balkon constructie / afwerking



**Conditie:** Redelijk      Waarneembaar: Deels      **Constatering:** Schade/aantasting beton, betonschade in de vorm van roestsporen en scheuren aanwezig

**Advies:** Nader onderzoek geadviseerd

**Algemeen:** Balkon constructies worden beoordeeld op visuele gebreken zoals scheuren en aantastingen die wijzen op verzwakkingen van de constructies. Bij beton constructie wordt gelet op scheurvorming en roestsporen. Bij staalconstructies wordt e.e.a. beoordeeld op aanwezige corrosie. Houten balkconstructies worden beoordeeld op aanwezigheid van houtrot. Aangezien constructies van balkons veelal schuil gaan achter afwerkingen, kan de constructieve veiligheid van bijvoorbeeld betonvloeren alleen met een specialistisch onderzoek aangetoond worden (bijvoorbeeld onderzoeken van uitkragende betonvloeren conform CUR 248). De visuele inspectie geeft alleen een eerste indicatie op mogelijke problemen. Bij eventueel constructief herstel wordt geadviseerd om altijd dit in overleg met een constructeur te doen. Kosten hiervoor zijn gemiddeld ca. € 500,- tot € 1000,-. Deze kosten zijn niet in de herstelpost opgenomen. De afwerkingen worden beoordeeld op veroudering en waterdichtheid.

#### Balkon constructie / afwerking



**Conditie:** Redelijk      Waarneembaar: Deels      **Constatering:** Schade/aantasting beton, betonschade in de vorm van roestsporen en scheuren aanwezig

**Toelichting:** Post is een indicatie en pas na nader onderzoek definitief vast te stellen. Ervaring leert dat reparaties regelmatig terugkeren hierom is deze post cyclisch met het schilderwerk mee opgenomen.

**Advies:** Reparatie met reparatiemortel



**Algemeen:** Balkon constructies worden beoordeeld op visuele gebreken zoals scheuren en aantastingen die wijzen op verzwakkingen van de constructies. Bij beton constructie wordt gelet op scheurvorming en roestsporen. Bij staalconstructies wordt e.e.a. beoordeeld op aanwezige corrosie. Houten balkconstructies worden beoordeeld op aanwezigheid van houtrot. Aangezien constructies van balkons veelal schuil gaan achter afwerkingen, kan de constructieve veiligheid van bijvoorbeeld betonvloeren alleen met een specialistisch onderzoek aangetoond worden (bijvoorbeeld onderzoeken van uitkragende betonvloeren conform CUR 248). De visuele inspectie geeft alleen een eerste indicatie op mogelijke problemen. Bij eventueel constructief herstel wordt geadviseerd om altijd dit in overleg met een constructeur te doen. Kosten hiervoor zijn gemiddeld ca. € 500,- tot € 1000,-. Deze kosten zijn niet in de herstelpost opgenomen. De afwerkingen worden beoordeeld op veroudering en waterdichtheid.

### GEVELAFWERKING

#### Schilderwerk - dekkend systeem



**Conditie:** Redelijk      Waarneembaar: Deels      **Constatering:** Plaatselijk geringe barstvorming, krijten/verwerking, roest stalen kozijnen

**Advies:** Schilderen tot aan vervanging stalen portiekkozijnen



**Algemeen:** Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden drie fasen onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt van liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten). Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Ter indicatie de globale kosten bij uitvoering door een professioneel bedrijf, bij een gemiddelde vervolgbeurt voor een standaard eengezinswoning bedragen ca. € 1.100,- en bij een vervangingsbeurt (alle liggende delen kaal maken en overig grondig schuren, geheel 2-3 x behandelen) ca. € 3.200,-

### Voegwerk



**Conditie:** Redelijk      Waarneembaar: Deels      **Constatering:** Enige aantasting acceptabel (normale veroudering) achter, voor reeds vervangen

**Toelichting:** Bij de begane grond is een klacht over vochtdoorslag, gezien de kwaliteit van het voegwerk is de inschatting van de inspecteur dat dit niet de oorzaak van deze klacht is.

**Advies:** Nalopen waar nodig plaatselijk herstel voegwerk uitvoeren



**Algemeen:** Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is, dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.

### Voegwerk



**Conditie:** Redelijk      Waarneembaar: Geheel      **Constatering:** Veroudering dilatatievoegen

**Advies:** Vervangen dilatatievoegen achter

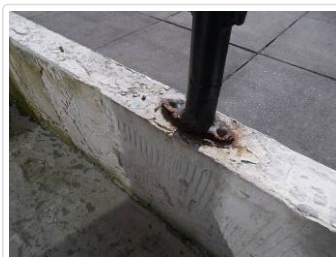
**Algemeen:** Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is, dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.

### Schilderwerk - dekkend systeem



**Conditie:** Redelijk      Waarneembaar: Deels      **Constatering:** Barst- en blaasvorming / krijten / verwerking, roest hekwerk

**Advies:** Aanbrengen vervolgsysteem



**Algemeen:** Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden drie fasen onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt voor liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten). Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Ter indicatie de globale kosten bij uitvoering door een professioneel bedrijf, bij een gemiddelde vervolgbeurt voor een standaard eengezinswoning bedragen ca. € 1.100,- en bij een vervangingsbeurt (alle liggende delen kaal maken en overig grondig schuren, geheel 2-3 x behandelen) ca. € 3.200,-

### Schilderwerk - steenachtige ondergrond



**Conditie:** Redelijk      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Barst- en blaasvorming / krijten / verwerking achter balkons

**Advies:** Aanbrengen vervolgsysteem



**Algemeen:** Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Een muurverfsysteem dient om de 10-15 jaar herhaald te worden. Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Om deze reden worden in de rapportage geen concrete kosten voor schilderwerk opgevoerd. Als u het schilderwerk laat uitvoeren door een schildersbedrijf moet u rekening houden met een gemiddelde prijs voor een vervolgsysteem van ca. € 45,- per m2 vlakvol gemeten. De kosten voor een vervangend muurverfsysteem bedragen ca. € 65,- per m2 vlakvol gemeten.

### Schilderwerk - transparant



**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Geheel      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Toelichting:** Korte cyclus aangehouden i.v.m. mechanische beschadigingen, in combinatie met ligging/representatie ingangspartij.

**Advies:** Schilderen voordeur incl. kozijn 2 zijdig



**Algemeen:** Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden drie fasen onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt voor liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten). Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Ter indicatie de globale kosten bij uitvoering door een professioneel bedrijf, bij een gemiddelde vervolgbeurt voor een standaard eengezinswoning bedragen ca. € 1.900,- en bij een vervangingsbeurt (alle liggende delen kaal maken en overig grondig schuren, geheel 2-3 x behandelen) ca. € 3.900,-.

### Schilderwerk - steenachtige ondergrond



**Conditie:** Redelijk      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Advies:** Aanbrengen vervolgsysteem in combinatie met schilderwerkzaamheden achtergevel.



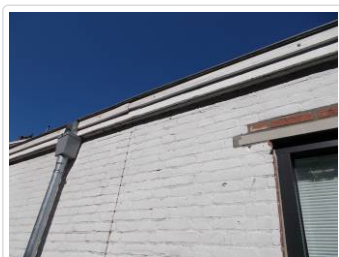
**Algemeen:** Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Een muurverfsysteem dient om de 10-15 jaar herhaald te worden. Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Om deze reden worden in de rapportage geen concrete kosten voor schilderwerk opgevoerd. Als u het schilderwerk laat uitvoeren door een schildersbedrijf moet u rekening houden met een gemiddelde prijs voor een vervolgsysteem van ca. € 45,- per m2 vlakvol gemeten. De kosten voor een vervangend muurverfsysteem bedragen ca. € 65,- per m2 vlakvol gemeten.

### Schilderwerk - dekkend systeem



**Conditie:** Redelijk      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Barst- en blaasvorming / krijten / verwerking

**Advies:** Aanbrengen vervangend systeem boeidelen/dakrand, nooduitgang dak.



**Algemeen:** Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden drie fasen onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt van liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten). Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Ter indicatie de globale kosten bij uitvoering door een professioneel bedrijf, bij een gemiddelde vervolgbeurt voor een standaard eengezinswoning bedragen ca. € 1.100,- en bij een vervangingsbeurt (alle liggende delen kaal maken en overig grondig schuren, geheel 2-3 x behandelen) ca. € 3.200,-

## DAKCONSTRUCTIE

### Dakconstructie schuin - houtachtig



**Conditie:** Redelijk      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd in relatie tot dakconstructie

**Algemeen:** De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Door aanwezige betimmeringen en huisraad is deze in het algemeen beperkt waarneembaar. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantastingen zoals houtrot of aantastingen door ongedierte zoals houtworm en boktor. Ook wordt de constructie beoordeeld op zichtbare lekkages, deze hoeven op zich geen constructief gebrek te vormen maar vormen wel een verhoogd risico op mogelijke aantastingen. Alleen de zichtbare aantastingen worden in de rapportage vermeld.

### Dakconstructie plat - houtachtig



**Conditie:** Redelijk      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Algemeen:** De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Door aanwezige betimmeringen en huisraad is deze in het algemeen beperkt waarneembaar. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantastingen zoals houtrot of aantastingen door ongedierte zoals houtworm en boktor. Ook wordt de constructie beoordeeld op zichtbare lekkages, deze hoeven op zich geen constructief gebrek te vormen maar vormen wel een verhoogd risico op mogelijke aantastingen. Alleen de zichtbare aantastingen worden in de rapportage vermeld.

**Schoorsteen uitpandig**

Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Verzanding / erosie / verwerking

Toelichting: Actie gelijk met inboetbeurt dakpannen aangehouden

Advies: Vervangen voegwerk



**Algemeen:** Vervuiling door nestmaterialen, specie, stenen of slechte kwaliteit van het kanaal kan er toe leiden dat de schoorsteen vervuild of verstopt raakt. Ook door het stoken kan een schoorsteenkanaal zodanig verstopt raken dat het dichtslibt. De verbrandingsgassen stromen bij een verstopte schoorsteen rechtstreeks uw woning binnen. Een schoorsteen waarbij kolen, olie of hout gestookt wordt moet tenminste 1 x per jaar geveegd worden. Een schoorsteen voor een gasgestookt kanaal moet ieder jaar worden nagezien en zonodig geveegd. Bij diverse doe-het-zelf zaken zijn sinds kort elektronische koolmonoxidemelders verkrijgbaar. De melder gaat af met een krachtige sirene, bij een te hoog percentage koolmonoxide in de lucht. Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

**Boeiboorden**

Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Geen gebreken geconstateerd

**Algemeen:** Volgens de voorschriften van de leverancier mag multiplex i.v.m. thermische werking (uitzettingscoëfficiënt) niet in verstek worden aangebracht. Tevens dienen kopse kanten bereikbaar te zijn voor schilder onderhoud.

**Lood slabben / kunststof slabben**

Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Klacht lekkage, t.p.v. ingeslepen loodslab

Advies: Nader onderzoek mogelijke lekkage, post voor nader onderzoek en post nader te bepalen herstel



**Algemeen:** Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1,2 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.

**Goten**

Conditie: Goed      Waarneembaar: Deels      Constatering: Geen gebreken geconstateerd en geen lekkage sporen waargenomen

Advies: Op lange termijn afschrijven



**Algemeen:** Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (ontimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Zinken goten hebben een levensduur van ca. 30 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden.

### Dakkapel (exclusief lood en zinkwerk)



**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd



**Algemeen:** De dakbedekking en de zijwangen van de dakkapel wordt middels een spiegel op stok geïnspecteerd. Hierdoor wordt aan de eisen van de Arbo dienst voldaan en wordt toch een voldoende duidelijk beeld verkregen van de te inspecteren elementen en de aansluitingen.

## DAKAFWERKING

### Hellende daken keramische pannen



**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Toelichting:** Inboetbeurt: Dit heeft betrekking op hellende dakvlakken voorzien van dakpannen. Hieronder wordt verstaan het recht leggen van de pannen, vervangen van de gebroken pannen en aanvullen daar waar een dakpan ontbreekt.

**Advies:** Periodieke inboetbeurt



**Algemeen:** Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot. Vochtdoorslag bij pannen kan geen kwaad bij voldoende ventilatie.

### Platte daken zink / metaal



**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Toelichting:** Uitgaande van zink op niet zichtbare daken aan voorzijde.

**Advies:** afschrijving

**Algemeen:** Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Platte daken zijn vaak voorzien van mastiek, bitumineuze- of kunststof dakbedekking. Mastiek wordt niet meer toegepast en is een milieubelastend materiaal. Kunststof dakbedekking heeft een gemiddelde levensduur van 30 jaar. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschoot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

## INTERIEURCONSTRUCTIE

### Begane grond vloeren steen

★★★★☆

**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Algemeen:** De begane grondvloer wordt alleen beoordeeld op constructieve gebreken. Bij vloerafwerkingen en/of niet toegankelijke ruimten onder de vloer worden niet zichtbare delen buiten beschouwing gelaten. De conditiescore betreft een inschatting.

### Verdiepingen steenachtige vloeren

★★★★☆

**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Algemeen:** Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde is afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

### Wanden - dragend

★★★★☆

**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Algemeen:** Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.

## INTERIEURUITRUSTING

### Trappen

★★★★☆

**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Algemeen:** Trappen worden beoordeeld op functionaliteit en constructieve gebreken. E.e.a. wordt niet getoetst aan normen zoals het huidige bouwbesluit. Vrijstaande/losstaande ladders en trappen worden niet opgenomen.

### Verlichting

★★★★☆

**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Geheel      **Constatering:** In overleg is dit onderdeel niet beoordeeld.

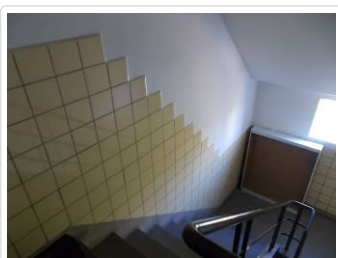
**Toelichting:** In overleg, buiten beschouwing MJOP, wordt zelf gedaan.

### Overige interieur uitrusting

★★★★☆

**Conditie:** Goed      **Waarneembaar:** Deels      **Constatering:** Geen gebreken geconstateerd

**Advies:** Interieur wand-, vloer- en plafondafwerkingen, geen onderhoud in komende 10-15 jaar





## Brievenbussen / intercom entree



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Geen functionele gebreken, intercom gedateerd

Advies: Afschrijving intercom



## INTERIEURAFWERKING

### Binnenschilderwerk steenachtig



Conditie: Goed      Waarneembaar: Geheel      Constatering: Deels hol/los klinkend tegelwerk

Algemeen: Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.

### Wanden binnenschilderwerk



Conditie: Goed      Waarneembaar: Geheel      Constatering: Geen gebreken geconstateerd

Algemeen: Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Om deze reden worden in de rapportage geen concrete kosten voor schilderwerk opgevoerd.

## WATERINSTALLATIE

### Rioleringen / afvoeren



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Geen zichtbare gebreken geconstateerd (normale veroudering)

Algemeen: Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

### Waterleidingen toevoer



Conditie: Redelijk      Waarneembaar: Deels      Constatering: Geen zichtbare gebreken geconstateerd (normale veroudering)

Algemeen: Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.