



Perfectkeur

**Lumeijstraat 21HS
1056VT Amsterdam**



Rapportage beknopt onderhoudsplan

VvE Lumeijstraat

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.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 2 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Administratieve Gegevens

Opdrachtgever		Keuringsinstantie	
Organisatie	: Niet van toepassing	Organisatie	: Perfectkeur B.V.
Naam	: S. Vaassen	Adres	: Kerkstraat 36
Adres	: Lumeijstraat 21-HS	Postcode	: 3341LE
Postcode	: 1056 VT	Plaats	: Hendrik Ido Ambacht
Plaats	: Amsterdam	Telefoon	: 078-6849750
Telefoon	: 0651537630	Email	: planning@perfectkeur.nl
		K.v.K.	: 24397277
Geïnspecteerd object		Verantwoording	
Adres	: Lumeijstraat 21-HS	Rapportnummer	: 268240
Postcode	: 1056VT	Combinatie met	: N.v.t.
Plaats	: Amsterdam	Datum inspectie	: 03 februari 2020
Bouwjaar	: 1922	Bouwkundige	: J. van Namen
		Autorisatie	: D. Piccirillo
		Rapportdatum	: 03 februari 2020
		Plaats	: Hendrik Ido Ambacht

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 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 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 uittrekselen bevat voor aannemers, verwijzen we naar het uitgebreide meerjaren onderhoudsplan.

Om de geldigheid van het onderhoudsplan te waarborgen is het noodzakelijk dit iedere drie jaar te updaten. Daarmee worden schommelingen in de onderhoudstoestand ondervangen en blijft er zicht op toekomstige en/of nog onbekende onderhoudsposten.

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 onderhoudsplan. 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.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 3 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Samenvatting onderhoudsplan

Omschrijving van de opdracht:

Technische inspectie van de schil en de meest fundamentele onderdelen van het object. Het opstellen van een beknopt meerjaren onderhoudsplan (BOP) ten behoeve van het onderhouds- of reservefonds van de VvE. Het verwerken van de inspectie-resultaten in het BOP.

Opmerkingen opdrachtgever:

Geen.

Samenvatting van de bevindingen:

Het genoemde object is geïnspecteerd ten behoeve van een BOP. De bevindingen en een kosten overzicht zijn uitgewerkt in deze rapportage.

Jaarlijkse reservering onderhoud:

De jaarlijkse onderhoudsreservering, op basis van dit plan voor de komende 10 jaar, bedraagt gemiddeld: **€ 2.426,-**

Omvang onderhoudsplan

Het onderhoudsplan bevat de volgende onderdelen:

Omdat het een onderhoudsplan voor de schil van het gebouw betreft worden, 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)

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



Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Kosten

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Onderhoudskosten (0 tot 10 jaar)
Totaal	€ 17.112,-	€ 24.265,-

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in twee categorieën:

Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Onderhoudskosten : Onderhoudskosten die op termijn van 10 jaar kunnen optreden in het onderhoud van het object.

Belangrijke informatie m.b.t. kostenberekeningen. Prijzen zijn:

- * 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;
- * bij eenheidsprijzen gebaseerd op het Vastgoed Taxatiewijzer Onderhoudskostenkompas (VTW);
- * gebaseerd op gemiddeld luxe niveau, basisuitvoering en omvatten materiaal en arbeid.

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

Er kan bij de detail-informatie 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.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 5 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

1



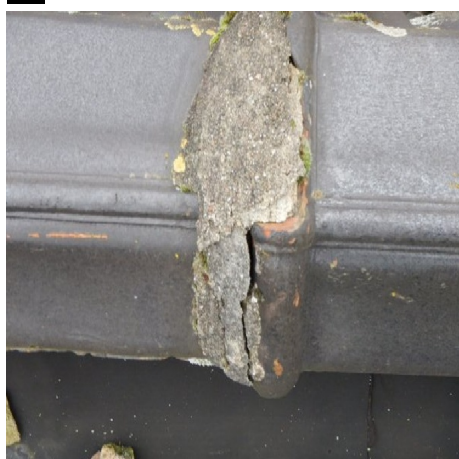
Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	2020	1 Jaar	€ 125,-

Opmerkingen:

De bitumineuze dakbedekking verkeert in een voldoende conditie. De technische conditie van de materialen is voldoende. Advies: een jaarlijkse dakinspectie uitvoeren.

2



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakpannen/ nokvorsten	Hoofddak	2020	60 Jaar	€ 900,-

Opmerkingen:

De nokvorsten zijn economisch afgeschreven. Advies; nieuwe nokvorsten aanbrengen. Door de slechte conditie van de nokvorsten is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschoot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de nokvorsten.

3



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakpannen/ keramisch	Hoofddak	2020	60 Jaar	€ 240,-

Opmerkingen:

De keramische dakpannen zijn economisch afgeschreven. Advies: nieuwe dakpannen aanbrengen. Door de slechte conditie van de dakpannen is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschoot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de dakpannen.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 6 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

4



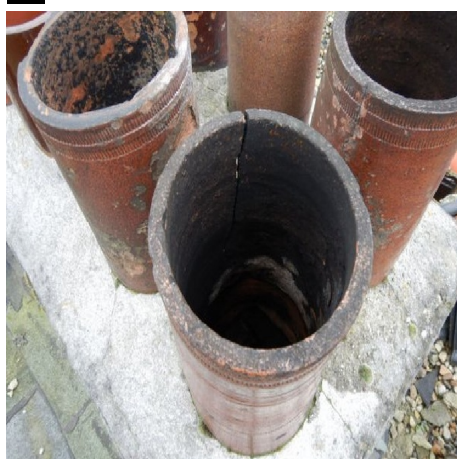
Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Afdekplaat/ metselwerk	Hoofddak	2020	50 Jaar	€ 502,-

Opmerkingen:

De afwerking van de bovenzijde van de schoorsteen verkeert in onvoldoende conditie en dient vervangen te worden. Door de slechte conditie van deze afwerking is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de schoorsteen de dakconstructie en het dakbeschoot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de afwerking van de bovenzijde van de schoorsteen.

5



Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Schoorsteenpot	Hoofddak	2020	24 Jaar	€ 196,-

Opmerkingen:

De schoorsteen pot(ten) verkeren in onvoldoende conditie, er zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het vervangen van één of meerdere schoorsteenpot(ten). Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig voegbedrijf.

6



Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Bladvangers	Hoofddak	2020	0 Jaar	€ 18,-

Opmerkingen:

Er zijn geen bladvangers aanwezig, geadviseerd wordt om bladvangers op het dak aan te brengen. Dit voorkomt verstopping van de afvoeren door blad en overige vervuiling. Voor het aanbrengen van bladvangers is een stelpost opgenomen.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 7 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

7



Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud	Hoofddak	2020	15 Jaar	€ 1.200,-

Opmerkingen:

De schoorstenen verkeren in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het herstellen van de gehele schoorsteen. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig metselbedrijf.

8



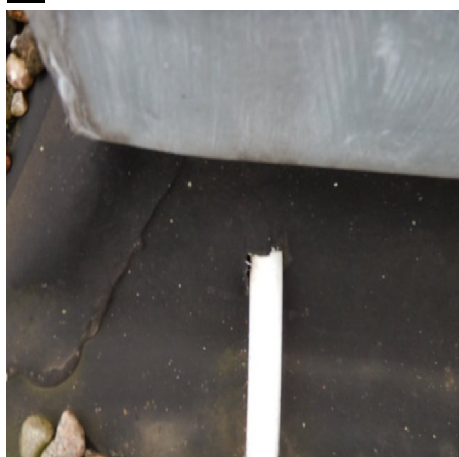
Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Regenkap	Hoofddak	2020	15 Jaar	€ 150,-

Opmerkingen:

1 of meerdere regenkap(pen) ontbreken, ter voorkoming van regeninslag, vocht en slijtage van de schoorsteen adviseren wij deze aan te brengen. Voor het aanbrengen van 1 of meerdere regenkappen is een stelpost opgenomen.

9



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	2020	20 Jaar	€ 75,-

Opmerkingen:

De bitumineuze dakbedekking is economisch afgeschreven. Advies; nieuwe dakbedekking aanbrengen. Door de slechte conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschoot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het herstellen van de doorvoer zichtbaar op de foto.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 8 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

10



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ zink/ dakrand	Hoofddak	2020	20 Jaar	€ 391,-

Opmerkingen:

De zinken dakrandafwerking (onderdeel van de afwerking de dakbedekking) verkeren in een onvoldoende conditie. Deze voorziening dient te worden vervangen.

11



Dakkapel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ bitumen	Dakkapel	2020	20 Jaar	€ 450,-

Opmerkingen:

De bitumineuze dakbedekking is economisch afgeschreven. Advies; nieuwe dakbedekking aanbrengen. Door de slechte conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van het dak d.w.z. alle oude lagen verwijderen en een nieuw pakket aanbrengen.

12



Installaties

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Algemeen	Hoofddak	2020	0 Jaar	€ 163,-

Opmerkingen:

Rookgasafvoer verankeren.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 9 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

13



Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Hemelwaterafvoer/ pvc	Hoofddak	2020	24 Jaar	€ 64,-

Opmerkingen:

De pvc hemelwaterafvoer verkeert in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken aanwezig. De hemelwaterafvoer kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor alleen het herstel van de gebreken.

14



Goten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud goten	Hoofddak	2020	1 Jaar	€ 50,-

Opmerkingen:

De goten zijn vervuild. Voor het reinigen hiervan zijn kosten opgenomen. Reinigen voorkomt verstopping en verlengt de levensduur en heeft een esthetische meerwaarde.

15



Binnenwanden

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Lekkagesporen	Gehele object	2020	0 Jaar	€ 500,-

Opmerkingen:

In het gebouw zijn lekkagesporen aangetroffen. Deze kunnen zijn ontstaan door een gebrek van buitenaf of door een lekkage van leidingen of afvoeren in het gebouw. Om de oorzaak te achterhalen en verdere vervolgschade tegen te gaan adviseren wij u een vervolgonderzoek door een lekdetectiebedrijf.



Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

16



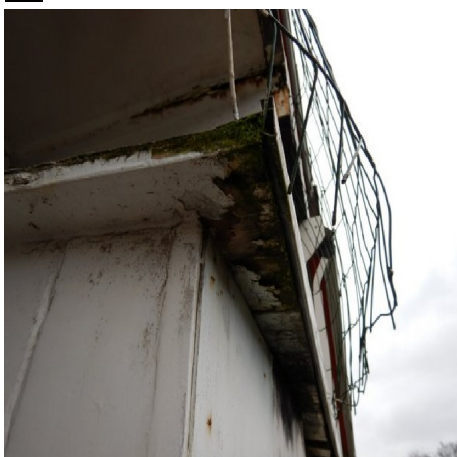
Balkons

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Constructie	Balkon	2020	15 Jaar	€ 1.500,-

Opmerkingen:

De balkonconstructie verkeert in onvoldoende conditie, er zijn gebreken aanwezig. De constructie kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor het herstel van alle zichtbare gebreken. Bij de herstelwerkzaamheden kunnen meer gebreken naar voren komen, hier is in de begroting geen rekening mee gehouden.

17



Balkons

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balkonkast	Balkon	2020	5 Jaar	€ 545,-

Opmerkingen:

De balkonkast verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting is het compleet renoveren van de balkonkast.

18



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Stucwerk	Balkon	2020	12 Jaar	€ 252,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van het stucwerk verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 11 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

19



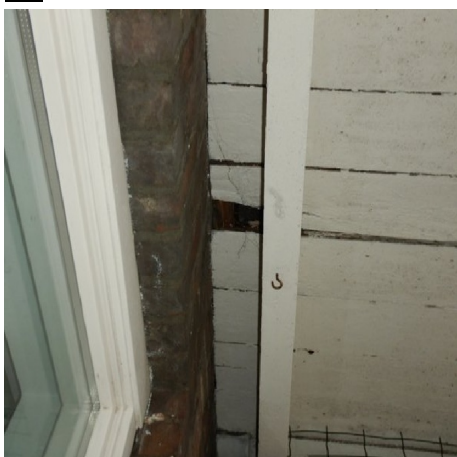
Balkons

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balkon/ coating	Balkon	2020	15 Jaar	€ 879,-

Opmerkingen:

De coating van het balkon is economisch afgeschreven. Advies: een nieuwe coating aanbrengen. Door de slechte conditie van de coating is er een verhoogd risico op actieve lekkage en vervolgschade aan de vloer en balkonconstructie. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de coating d.w.z. alle oude lagen verwijderen en een nieuwe coating aanbrengen.

20



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balkonconstructie	Balkon	2020	12 Jaar	€ 332,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de balkonconstructie verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

21



Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Hemelwaterafvoer/ pvc	Achterzijde	2020	24 Jaar	€ 32,-

Opmerkingen:

De pvc hemelwaterafvoer verkeert in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken aanwezig. De hemelwaterafvoer kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor alleen het herstel van de gebreken.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

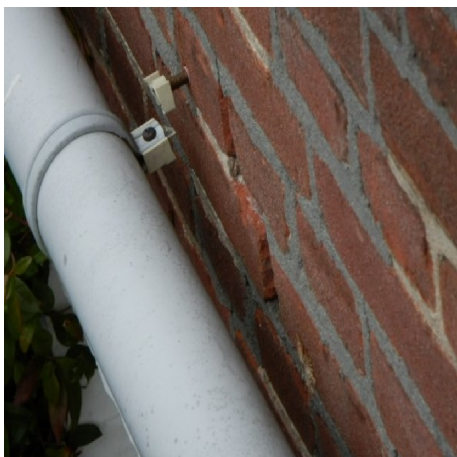
3 februari 2020

Pagina 12 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

22



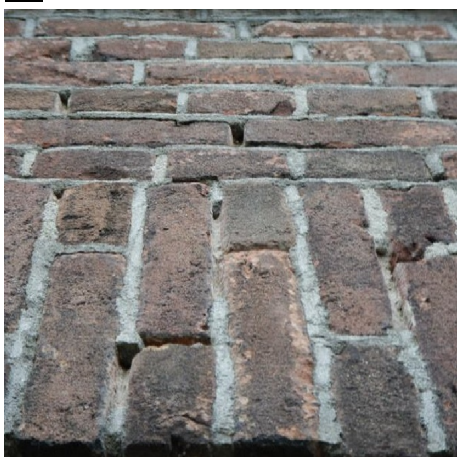
Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Hemelwaterafvoer/ pvc	Achterzijde	2020	24 Jaar	€ 48,-

Opmerkingen:

De pvc hemelwaterafvoer verkeert in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken aanwezig. De hemelwaterafvoer kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor alleen het herstel van de gebreken.

23



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Platvol gevoegd	Achterzijde	2020	35 Jaar	€ 1.020,-

Opmerkingen:

Het voegwerk (platvol gevoegd) verkeert in onvoldoende conditie, er zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het (deels) vervangen/ aanhelen van het bestaande voegwerk. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig voegbedrijf.

24



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Rollaag	Achterzijde	2020	40 Jaar	€ 750,-

Opmerkingen:

De rollaag verkeert in slechte conditie, er zijn veel gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen ernstige gevolgschade veroorzaken, repareren is niet meer mogelijk. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de rollaag. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een constructeur.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 13 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

25



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Overstek/ boeideel/ windveer	Achterzijde	2020	6 Jaar	€ 622,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de overstekken verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

26



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Platvol gevoegd	Zijkant	2020	35 Jaar	€ 544,-

Opmerkingen:

Het voegwerk (platvol gevoegd) verkeert in onvoldoende conditie, er zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het (deels) vervangen/ aanhelen van het bestaande voegwerk. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig voegbedrijf.

27



Goten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Bakgoot/ zink	Voorzijde	2020	0 Jaar	€ 182,-

Opmerkingen:

De zinken goot verkeert in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken aanwezig. Het zink kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor alleen het herstel van de gebreken.



Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

28



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Overstek/ boeideel/ windveer	Voorzijde	2025	6 Jaar	€ 829,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de overstekken verkeert in voldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

29



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Aansluiting lood	Voorzijde	2020	0 Jaar	€ 81,-

Opmerkingen:

De loodstroken in het opgaande metselwerk zijn economisch afgeschreven. Advies: nieuwe loodstroken aanbrengen. Door de slechte conditie van deze loodstroken is er een verhoogd risico op actieve lekkage en vervolgschade aan de gevel. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de loodstroken.

30



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dilatatie/ kitvoeg	Voorzijde	2020	12 Jaar	€ 133,-

Opmerkingen:

Tussen de gevelelementen is een dilatatie aanwezig. Een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen, bij voorkeur is deze dilatatie voorzien van een elastische kit. In dit geval zijn er gebreken aan deze dilatatie voeg(en) en dient de voeg te worden vervangen.



Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

31



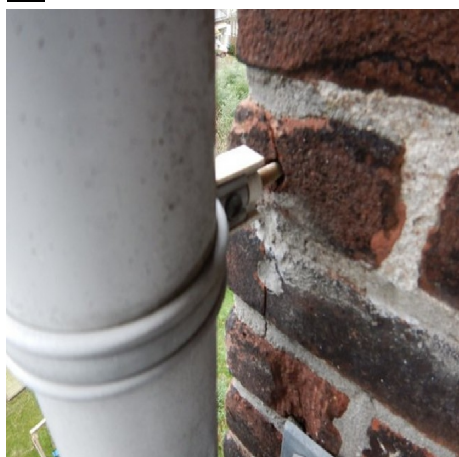
Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ loodstroken	Gevels	2020	30 Jaar	€ 550,-

Opmerkingen:

De loodstroken zijn economisch afgeschreven. Advies; nieuwe loodstroken aanbrengen. Door de slechte conditie van deze loodstroken is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de loodstroken.

32



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Metselwerk	Gevels	2020	15 Jaar	€ 150,-

Opmerkingen:

Het metselwerk verkeert in onvoldoende conditie, er is scheurvorming opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het herstellen van het metselwerk conform bestaand. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig metselbedrijf.

33



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Metselwerk	Gevels	2020	15 Jaar	€ 2.250,-

Opmerkingen:

Het metselwerk verkeert in onvoldoende conditie, er is scheurvorming opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het herstellen van het metselwerk conform bestaand. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig metselbedrijf.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 16 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

34



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Kozijnen/ ramen/ deuren	Gevels	2020	6 Jaar	€ 1.259,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

35



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Kozijnen/ ramen/ deuren	Gevels	2025	6 Jaar	€ 1.124,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren verkeert in voldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

36



Kozijnwerk

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud kunststof kozijnen	Gevels	2020	3 Jaar	€ 160,-

Opmerkingen:

De kunststofkozijnen zijn vervuild. Voor het reinigen hiervan zijn kosten opgenomen. Reinigen verlengt de levensduur en heeft een esthetische meerwaarde.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 17 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

37



Kozijnwerk

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Hang- en sluitwerk	Gehele object	2020	20 Jaar	€ 405,-

Opmerkingen:

Het hang- en sluitwerk functioneert slecht en is niet goed onderhouden. Voor het vervangen van het hang- en sluitwerk zijn kosten opgenomen.

38



Kelder

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Doorslaand vocht	Kelder	2020	0 Jaar	€ 395,-

Opmerkingen:

In verband met een te hoog gemeten vochtgehalte adviseren wij u een vervolgonderzoek te laten uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf. Voor kelders is het niet ongevoel dat de vloeren of de muren sporen van vocht vertonen. De oorzaak is in veel gevallen het grondwater. De opgenomen post in de begroting is voor een vervolgonderzoek.



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 18 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Overzicht begroting komende 10 jaar

Onderdeel	Locatie	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 1.375
Dakpannen/ nokvorsten	Hoofddak	€ 900											€ 900
Dakpannen/ keramisch	Hoofddak	€ 240											€ 240
Afdekplaat/ metselwerk	Hoofddak	€ 502											€ 502
Schoorsteenpot	Hoofddak	€ 196											€ 196
Bladvangers	Hoofddak	€ 18											€ 18
Onderhoud	Hoofddak	€ 1.200											€ 1.200
Regenkap	Hoofddak	€ 150											€ 150
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	€ 75											€ 75
Dakbedekking/ zink/ dakrand	Hoofddak	€ 391											€ 391
Dakbedekking/ bitumen	Dakkapel	€ 450											€ 450
Algemeen	Hoofddak	€ 163											€ 163
Hemelwaterafvoer/ pvc	Hoofddak	€ 64											€ 64
Onderhoud goten	Hoofddak	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 550
Lekaggespooren	Gehele object	€ 500											€ 500
Constructie	Balkon	€ 1.500											€ 1.500
Balkonkast	Balkon	€ 545					€ 545					€ 545	€ 1.634



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 19 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Overzicht begroting komende 10 jaar

Stucwerk	Balkon	€ 252		€ 252
Balkon/ coating	Balkon	€ 879		€ 879
Balkonconstructie	Balkon	€ 332		€ 332
Hemelwaterafvoer/ pvc	Achterzijde	€ 32		€ 32
Hemelwaterafvoer/ pvc	Achterzijde	€ 48		€ 48
Platvol gevoegd	Achterzijde	€ 1.020		€ 1.020
Rollaag	Achterzijde	€ 750		€ 750
Overstek/ boeideel/ windveer	Achterzijde	€ 622	€ 622	€ 1.243
Platvol gevoegd	Zijkant	€ 544		€ 544
Bakgoot/ zink	Voorzijde	€ 182		€ 182
Overstek/ boeideel/ windveer	Voorzijde		€ 829	€ 829
Aansluiting lood	Voorzijde	€ 81		€ 81
Dilatatie/ kitvoeg	Voorzijde	€ 133		€ 133
Dakbedekking/ loodstroken	Gevens	€ 550		€ 550
Metselwerk	Gevens	€ 150		€ 150
Metselwerk	Gevens	€ 2.250		€ 2.250
Kozijnen/ ramen/ deuren	Gevens	€ 1.259	€ 1.259	€ 2.519
Kozijnen/ ramen/ deuren	Gevens		€ 1.124	€ 1.124



Perfectkeur

Rapportnummer: 268240

3 februari 2020

Pagina 20 van 20

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Overzicht begroting komende 10 jaar

Onderhoud kunststof kozijnen	Gevels	€ 160			€ 160			€ 160		€ 160			€ 640
Hang- en sluitwerk	Gehele object	€ 405											€ 405
Doorslaand vocht	Kelder	€ 395											€ 395
Totaal per jaar		€ 17.112	€ 175	€ 175	€ 335	€ 175	€ 2.673	€ 2.216	€ 175	€ 175	€ 335	€ 719	€ 24.265

Om de geldigheid van dit onderhoudsplan te waarborgen is eens per drie jaar een update noodzakelijk. Daarmee worden schommelingen in de onderhoudstoestand ondervangen en blijft er zicht op toekomstige en/of nog onbekende onderhoudsposten.