

## Meerjarenonderhoudsplan

8255 • VvE Yours, Blok D

Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773

Leiden



### INHOUDSOPGAVE

- Inleiding
- Samenvatting
- Algemene objectgegevens
- Elementenoverzicht
- Bevindingen (NEN2767)
- Overzicht 25-jarenplan (**gedetailleerd**)
- Overzicht 25-jarenplan (**hoofdgroepen**)

### INLEIDING

#### **Meerjarenonderhoudsplan:**

Bouwwerken verouderen, slijten en beschadigen voortdurend door gebruik, blootstelling aan weersomstandigheden en andere factoren vanuit de omgeving. Hierdoor ontstaat een achteruitgang van de technische kwaliteit en de functie van het bouwwerk. Onderhoud is erop gericht om een bouwwerk in een acceptabele technische staat te houden of terug te brengen, zodat de veiligheid en functie behouden blijven.

Slecht onderhoud aan een bouwwerk leidt niet alleen tot bouwtechnische achteruitgang, maar ook tot hogere onderhoudskosten. Ad hoc herstel op basis van acuut optredende gebreken blijkt in de regel duurder te zijn dan het plegen van regelmatig onderhoud op basis van een onderhoudsplanning.

Het hebben van een meerjarenonderhoudsplan (MOP) met kostenbegroting, lost de gesignaleerde problemen op zich niet op, maar helpt de eigenaar(s) wel om tijdig over de benodigde financiële middelen te kunnen beschikken. Met een MOP is het onderhoud inzichtelijk en financieel in de hand te houden.

#### **Bouwkundige inspectie:**

Voor het opstellen van een MOP dient er een inspectie verricht te worden conform de systematiek conditiemeten (NEN 2767). Met deze inspectie wordt er een inventarisatie gemaakt van alle elementen en wordt de staat beoordeeld van de elementen middels een conditiescore. Door deze systematiek kan er objectief worden bepaald wat de verwachte resterende levensduur is van het betreffende element met de daarbij behorende vervangingskosten. Hierbij gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie/onderhoud.

#### **Methodiek conditiemeten**

De systematiek van conditiemeting is vastgelegd in de NEN2767. Van alle elementen wordt de 'conditie voor' vastgesteld. Voor de activiteiten die binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar onderhoud behoeven gebeurt dit door vastlegging van de ernst, omvang en intensiteit van gebreken. Om dit objectief te kunnen beoordelen wordt er gebruik gemaakt van een zgn. Intensiteit/ Omvang Matrix (I/O Matrix) hetgeen resulteert in een score voor de aangetroffen kwaliteit: de zgn. 'Conditie Voor'.

Hieraan wordt een (onderhouds)maatregel gekoppeld voor het betreffende element (bijv. vervangen).

| Gebrek      |           | Omvang      |             |            |             |          |
|-------------|-----------|-------------|-------------|------------|-------------|----------|
|             |           | < 2%        | 2-10%       | 10-30%     | 30-70%      | > 70%    |
|             |           | Incidenteel | Plaatselijk | Regelmatig | Aanzienlijk | Algemeen |
| Intensiteit |           |             |             |            |             |          |
| GERING      | Begin     | 1           | 1           | 1          | 1           | 2        |
|             | Gevorderd | 1           | 1           | 1          | 2           | 3        |
|             | Eind      | 1           | 1           | 2          | 3           | 4        |
| SERIEUS     | Begin     | 1           | 1           | 1          | 2           | 3        |
|             | Gevorderd | 1           | 1           | 2          | 3           | 4        |
|             | Eind      | 1           | 2           | 3          | 4           | 5        |
| ERNSTIG     | Begin     | 1           | 1           | 2          | 3           | 4        |
|             | Gevorderd | 1           | 2           | 3          | 4           | 5        |
|             | Eind      | 2           | 3           | 4          | 5           | 6        |

Op basis van het toepassen van het bovenstaande tabel, wordt de 'Conditie voor' bepaald en volgens onderstaande schaalverdeling ingedeeld:

- **Conditie 1** Uitstekend: nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit.
- **Conditie 2** Goed: een bouw- of installatiedeel dat kenmerken van een beginnende veroudering heeft.
- **Conditie 3** Voldoende: een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen.
- **Conditie 4** Matig: een element dat sterk onderhevig is aan het verouderingsproces.
- **Conditie 5** Onvoldoende: een element waarvoor het verouderingsproces onomkeerbaar is geworden.
- **Conditie 6** Slecht: een zodanige toestand dat deze niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Nadat de 'Conditie voor' van een element is vastgesteld, is een maatregel bepaald die, zoals reeds is aangegeven, uiterlijk binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar wordt uitgevoerd. Naast het uitvoeringsjaar zijn de kosten en een gedetailleerde onderbouwing van de maatregel genoteerd. Bij het definiëren van een maatregel is het 'motief' 'voor onderhoud opgegeven. Dit motief bepaalt namelijk de prioriteit van de maatregel. Het motief voor onderhoud is bepaald aan de hand van onderstaande aspecten.

#### Aspectscore

- veiligheid/gezondheid;
- cultuurhistorische waarde;
- gebruik en bedrijfsproces;
- technische vervolgschade;
- toename klachtenonderhoud;
- beleving/aesthetica;

De prioriteit geeft aan hoe belangrijk het is om een bepaalde activiteit uit te voeren. De schaal verloopt van 1 tot 9 en wordt bepaald middels bovenstaande aspectscore. Hierbij is de prioriteit 1 hoog, en de prioriteit 9 laag. Dit resulteert uiteindelijk in een aspect/prioriteiten matrix, ofwel AP-Matrix. Op basis van de score per aspect wordt de prioriteit van de maatregel berekend. Deze AP-Matrix kan voor elk gebouw anders zijn en worden aangepast naar de wensen van de gebruiker.

| Prioriteit / Risico        | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Veiligheid & Gezondheid    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Cultuur historische waarde |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Gebruik en bedrijfsproces  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Functionaliteit & Kosten   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Toename klachtenonderhoud  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Esthetica & Techniek       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Energie                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

#### Inventarisatie / inspectie

Onder inventariseren verstaan we het bepalen van hoeveelheden van onderhouds- en vervangingsgevoelige gebouwonderdelen. Onder inspecteren verstaan we het vastleggen van de staat van toestand van de geïnventariseerde gebouwonderdelen. Dit geschiedt door middel van een ter plekke uitgevoerd onderzoek.

#### Bereikbaarheid

De inventarisatie en inspectie omvatten de fysiek bereikbare en visueel waarneembare gebouwonderdelen

### **Gebouwonderdelen**

De inventarisatie en inspectie hebben (tenzij anders overeengekomen in de opdracht) betrekking op:

- bouwkundig interieur (gemeenschappelijke onderdelen, indien van toepassing);
- bouwkundig exterieur;
- technische installaties;
- verharde terreinen.

### **Begroting**

De prijzen in de begroting zijn zo nauwkeurig mogelijk bepaald, maar mogen slechts worden beschouwd als richtprijzen gebaseerd op het landelijk gemiddelde. De prijzen vermeld in de begroting zijn eindprijzen consument (dus inclusief allerlei toeslagen). Op de voorbladen van de overzichten staat aangegeven of de bedragen inclusief of exclusief BTW zijn.

In de begroting zijn de kosten van onderhoudscontracten, keuringen, certificeringen en dagelijks onderhoud niet opgenomen. Indien er gebreken/bevindingen in het plan genoemd zijn voor het bepalen van de conditiescores, waarbij de herstelkosten onder dagelijks onderhoud vallen zijn er geen herstelkosten in de begroting opgenomen. De herstelactiviteiten worden wel in het eerste planningsjaar benoemd.

### **Prijspeil**

Als prijspeil wordt de inspectiedatum aangehouden zoals u die per gebouw aantreft in de algemene objectgegevens.

### **Actualiseren onderhoudsplan**

Ten gevolge van prijsontwikkelingen, activiteiten die u wel of niet heeft uitgevoerd, verbouwingen, fysieke invloeden etc. zal het onderhoudsplan moeten worden aangepast teneinde zijn bruikbaarheid en betrouwbaarheid te behouden. Wij adviseren u het onderhoudsplan periodiek aan te passen aan de actualiteit en hierbij een tijdsbestek te hanteren van **vijf jaar** zodat men als VvE niet voor onverwachte uitgaven komt te staan.

### **Afkortingen**

In deze rapportage kunnen de onderstaande afkortingen gebruikt worden. Ter verduidelijking wordt hieronder aangegeven wat hier mee bedoeld wordt:

- BG, Begane Grond
- V1, 1<sup>e</sup> Verdieping
- V2, 2<sup>e</sup> Verdieping etc.
- VG, Vorgevel
- AG, Achtergevel
- KG, Kopgevel
- ZG, Zijgevel

### SAMENVATTING

#### Uitgangspunten:

Bij aanvang van de opdracht waren de onderstaande documenten voor handen:

- Tekeningen (plattegrond, gevelaanzichten en doorsneden)
- Splitsingsakte incl. tekeningen
- Meerjarenonderhoudsplan VvE, VT2000, 2015
- Onderhoudsrapportage dak, Oranjedak, 2019

De VvE heeft één reserve voor het groot-onderhoud:

- 10, Algemeen

#### Inspectie:

Aangezien het een relatief jong bouwwerk betreft, zijn er weinig bijzonderheden aangetroffen.

De bevindingen die noemenswaardig zijn en/of de conditiescore beïnvloeden en/of waarbij herstel noodzakelijk is (kosten), worden in het hoofdstuk bevindingen verder genoemd en beschreven.

Tijdens de inspectie was het bestuur aanwezig. Hierdoor waren alle gemeenschappelijke binnenruimtes, het dak en een balkon toegankelijk.

#### Onderhoudstoestand:

Het uitgangspunt van de onderhoudsstatus is niet door de opdrachtgever opgegeven.

Aangezien het nieuwbouw betreft, is het advies om deze minimaal in conditiescore 2 te behouden. Het laten vervallen naar een minimale conditiescore 3 en deze weer te herstellen naar conditiescore 2 is op lange termijn duurder dan het bouwwerk in minimaal conditiescore 2 te behouden.

#### Financieel:

Voor de financiële planning is getracht zoveel mogelijk werkzaamheden te bundelen met een bepaalde frequentie. Zo staat er niet elk jaar een steiger rondom het gebouw en zijn er mogelijkheden voor de VvE om te sparen naar een jaar toe waar onderhoud ingepland staat.

Wijzigingen t.o.v. voorgaande begroting:

- Bedragen geïndexeerd naar prijspeil 2021.
- Buitenschilderwerk hout jaar uitgesteld en onderhoudscyclus aangepast van 6jr. naar 7jr.
- Waxen kunststof kozijnen jaar uitgesteld en onderhoudscyclus aangepast van 6jr. naar 7jr.
- Conserveren metalen delen jaar uitgesteld en onderhoudscyclus aangepast van 6jr. naar 7jr.
- Bereikbaarheidsvoorzieningen toegevoegd.
- Gezien de keurige staat van het binnenschilderwerk, is de schildercyclus van de houten binnen kozijnen en deuren verlengt van 6jr. naar 12jr. en kan hiermee gecombineerd worden met het overige binnenschilderwerk.
- Oppervlakte Sedum dak verhoogd.
- Werkzaamheden liftinstallaties uitgebreid conform richtlijnen Kone.
- Op de middellange termijn een budget toegevoegd ter voorbereiding van elektrisch laden van de auto's. Dit betreft een eenmalige investering voor de VvE waarna de verdere kosten voor de betreffende eigenaars zijn. Voor een specifiekere PVA dient er vervolgonderzoek uitgevoerd te worden door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.
- Kleine repeterende onderhoudsposten als; reinigen en verbeteren dakbedekking, conserveren daktrim en verbeteren mos Sedum incl. tegels uit de begroting verwijderd. Dit wordt uitgevoerd middels een dak-onderhoudscontract en behoort niet in de PO begroting.
- Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast hoofddak vervroegd van 2045 naar 2039 en gewijzigd in overlagen dakbedekking. Theoretisch gaat bitumen zonder ballast minder lang mee als bitumen met ballast. Daarnaast valt het onderhoud dan samen met het vervangen van de individuele PV panelen.

- Vervangen schoorstenen op de lange termijn toegevoegd.
- Groot onderhoud riool afvoerleidingen op de lange termijn toegevoegd. Deze werkzaamheden vallen nog buiten de planningshorizon van 25jr.
- Vervangen hydrofoor in de begroting toegevoegd.
- Periodiek onderhoud hydrofoor uit de begroting verwijderd. Dit wordt uitgevoerd middels een onderhoudscontract en behoort niet in de PO begroting.
- Binnenschilderwerk stucwerk aangepast naar glasvliesbehang.
- Automatische deurdrangers toegevoegd in de begroting.
- Noodverlichtingsarmaturen toegevoegd in de begroting.
- Vervangings- en reinigingscyclus schoonloopmat entree verkort.
- Reinigen en waxen vloerafwerking linoleum toegevoegd in de begroting.
- Actualiseren en warme opnames MJOP toegevoegd in de begroting.

8255 • VvE Yours, Blok D  
 Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773 • Leiden

### Algemene Objectgegevens

#### Code

Code 8255

#### Object

Naam VvE Yours, Blok D  
 Aantal eenheden 91  
 Adres Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773  
 Postcode 2321  
 Plaats Leiden

Inspecteur Ing. E. van Kleeff  
 Inspectiedatum 27-2-2021

#### Opdrachtgever

Naam VvE Yours, Blok D  
 Contactpersoon Dhr. D. Brouwer

#### Technisch

Monumentaal Nee  
 Ligging van het object Stedelijk  
 Bouwjaar 2014

#### Financieel

Saldo € 282.744,00  
 Prijspeil 27-3-2021  
 BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW  
 BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

#### Overige

Niet te inspecteren onderdelen Alle elementen met een 9 als conditiescore.

Opmerkingen Op verzoek van het bestuur is in de akte gecontroleerd of het hang- en sluitwerk wel/niet bij de VvE behoort. Onderstaand de tekst uit de akte :

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:  
 Artikel 17, lid 6: Zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk.



8255 • VvE Yours, Blok D  
Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773 • Leiden

**Algemene Objectgegevens**

Weersgesteldheid

Zonnig

### Elementenoverzicht

8255 • VvE Yours, Blok D

Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773  
2321 Leiden

#### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

|                           |
|---------------------------|
| 1 = Uitstekende conditie  |
| 2 = Goed                  |
| 3 = Redelijk              |
| 4 = Matig                 |
| 5 = Slecht                |
| 6 = Zeer slecht           |
| 8 = Nader onderzoek nodig |
| 9 = Niet te inspecteren   |

8255 • VvE Yours, Blok D  
 Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773 • Leiden

| Code      | Element                             | Locatie                     | Hvh Ehd    | Conditie |
|-----------|-------------------------------------|-----------------------------|------------|----------|
| <b>21</b> | <b>Buitenwanden</b>                 |                             |            |          |
| 2110      | Gevelconstructie metselwerk         | gevel Lambda                | 1231,33 m2 | 2        |
| 2110      | Gevelconstructie metselwerk         | gevel Sigma                 | 2295,83 m2 | 2        |
| 2110      | Loodslabben opgaand werk            | buitengevels                | 1,00 pst   | 2        |
| 2110      | Dilatatie kitvoeg gevels en vloeren | gevel- en betonconstructies | 91,00 st   | 2        |
| <b>22</b> | <b>Binnenwanden</b>                 |                             |            |          |
| 2221      | Binnenwanden metselwerk onbehandeld | bergingsgangen              | 130,80 m2  | 2        |
| <b>23</b> | <b>Vloeren</b>                      |                             |            |          |
| 2321      | Betonvloer onafgewerkt              | bergingsgangen              | 90,00 m2   | 2        |
| 2322      | Balkonconstructie beton             | balkons Lambda              | 240,00 m2  | 2        |
| 2322      | Balkonconstructie beton             | balkons Sigma               | 192,00 m2  | 2        |
| 2323      | Galerijconstructie beton            | galerijen                   | 168,00 m2  | 2        |
| <b>24</b> | <b>Trappen en hellingen</b>         |                             |            |          |
| 2410      | Binnentrappen beton                 | trappenhuisen               | 1,00 pst   | 2        |
| 2413      | Spiltrap staal                      | trappenhuis                 | 2,00 st    | 2        |
| <b>31</b> | <b>Buitenwandopeningen</b>          |                             |            |          |
| 3120      | Raamdorpel metaal                   | gevel Lambda                | 102,60 m1  | 2        |
| 3120      | Raamdorpel metaal                   | gevel Sigma                 | 132,30 m1  | 2        |
| 3120      | Ventilatioerooster aluminium        | buitengevels                | 17,00 st   | 2        |
| 3120      | Hang en sluitwerk gevelkozijnen     | appartementen               | 91,00 st   | 2        |
| 3120      | Gevelkozijn buiten kunststof        | gevel Lambda                | 637,56 m2  | 2        |
| 3120      | Gevelkozijn buiten kunststof        | gevel Sigma                 | 544,32 m2  | 2        |
| 3120      | Gevelkozijnen buiten aluminium      | entreekozijnen              | 21,00 m2   | 2        |
| 3120      | Hardglas enkel                      | franse balkons              | 135,00 m1  | 2        |
| 3131      | Overige deuren staal                | gevel Sigma                 | 4,80 m2    | 2        |
| 3150      | Lateiconstructie staal              | gevelkozijnen               | 1,00 pst   | 2        |
| <b>32</b> | <b>Binnenwandopeningen</b>          |                             |            |          |
| 3220      | Automatische deurdrangers           | entreehallen                | 3,00 st    | 2        |
| 3230      | Hang en sluitwerk kozijnen          | verkeersruimten             | 35,00 st   | 2        |
| <b>34</b> | <b>Balustrades en leuning</b>       |                             |            |          |
| 3410      | Balustrade (verz.) staal/glas       | balkons Lambda              | 127,00 m1  | 3        |

**8255 • VvE Yours, Blok D**  
**Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773 • Leiden**

| Code      | Element   | Locatie              | Hvh Ehd    | Conditie |
|-----------|---|----------------------|------------|----------|
| 3410      | Balustrade afdekking metaal                                   | dakterrassen         | 30,00 m1   | 3        |
| 3410      | Windscherm staal 120x180                                      | erfafscheidingen     | 4,00 st    | 2        |
| 3410      | Balkonrailing (verz.) staal                                   | balkons Lambda       | 63,00 m1   | 2        |
| 3410      | Balustrade (verz.) staal/geperforeerd                         | balkons Lambda       | 70,00 m1   | 3        |
| 3410      | Balkonrailing (verz.) staal                                   | balkons Sigma        | 15,00 m1   | 2        |
| 3410      | Balustrade (verz.) staal/hekwerk                              | balkons Sigma        | 84,00 m1   | 3        |
| 3410      | Balustrade (verz.) staal/hekwerk                              | balkons Sigma        | 112,00 m1  | 3        |
| 3410      | Balustrade (verz.) staal/hekwerk                              | galerij Lambda       | 168,00 m1  | 3        |
| 3411      | Binnentraphek (verz.) staal                                   | trappenhuisen        | 127,60 m1  | 2        |
| <b>37</b> | <b>Dakopeningen</b>   |                      |            |          |
| 3720      | Dakluik (verz.) staal   | bovendak             | 1,00 pst   | 2        |
| <b>41</b> | <b>Buitenwandafwerkingen</b>                                  |                      |            |          |
| 4111      | Gevelafwerking voegwerk platvol                               | gevel Lambda         | 1231,33 m2 | 2        |
| 4111      | Gevelafwerking voegwerk platvol                               | gevel Sigma          | 2295,83 m2 | 2        |
| <b>43</b> | <b>Vloerafwerkingen</b>                                       |                      |            |          |
| 4321      | Vloerafwerking tapijt schoonloopmat                           | entreehal            | 16,00 m2   | 2        |
| 4321      | Vloerafwerking linoleum                                       | verkeersruimten      | 520,00 m2  | 2        |
| 4322      | Vloerafwerking tegels   | entreehal            | 40,00 m2   | 2        |
| <b>45</b> | <b>Plafondafwerkingen</b>                                     |                      |            |          |
| 4511      | Plafondafwerking hwc-plaat                                    | bergingsgangen       | 1,00 pst   | 2        |
| 4511      | Plafondafwerking hwc-plaat                                    | parkeerterrein       | 1,00 pst   | 2        |
| 4512      | Systeemplafond  | verkeersruimten      | 1,00 pst   | 2        |
| 4521      | Plafondafw. mineraal systeem                                  | entreehal            | 1,00 pst   | 2        |
| <b>46</b> | <b>Schilderwerk</b>   |                      |            |          |
| 4621      | Buitenschilderwerk deur en kozijn hout dekkend                | entree appartementen | 106,56 m2  | 2        |
| 4621      | Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend                | verkeersruimten      | 27,40 m2   | 2        |
| 4621      | Buitenschilderwerk stucwerk                                   | topgevels            | 81,00 m2   | 2        |
| 4622      | Binnenschilderwerk hout dekkend                               | trappenhuisen        | 14,00 m2   | 2        |
| 4622      | Binnenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend                | bergingsdeuren       | 199,20 m2  | 2        |
| 4622      | Binnenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend (dubbelzijdig) | verkeersruimten      | 61,20 m2   | 2        |

8255 • VvE Yours, Blok D  
 Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773 • Leiden

| Code      | Element  | Locatie                     | Hvh Ehd    | Conditie |
|-----------|--|-----------------------------|------------|----------|
| 4622      | Binnenschilderwerk glasvliesbehang                     | verkeersruimten             | 1698,30 m2 | 2        |
| 4631      | Buitenschilderwerk gevelkozijnen hout dekkend beschut  | bergingsdeur/parkeerterrein | 24,00 m2   | 2        |
| 4632      | Binnenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend         | verkeersruimten             | 28,40 m2   | 2        |
| 4632      | Binnenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend         | entree appartementen        | 100,80 m2  | 2        |
| 4634      | Binnenschilderwerk hek verzinkt staal                  | trappenhuisen               | 127,60 m2  | 2        |
| <b>47</b> | <b>Dakafwerkingen</b>                                  |                             |            |          |
| 4711      | Dakterras afwerking bitumen + tegel                    | dakterrassen                | 70,00 m2   | 2        |
| 4711      | Dakbedekking bitumen ongeballast                       | bovendak                    | 1242,50 m2 | 2        |
| 4711      | Randstrook bitumineus                                  | bovendak                    | 315,00 m2  | 2        |
| 4711      | Dakrandafwerking aluminium trim                        | bovendak                    | 315,00 m1  | 2        |
| 4711      | Loodslabben plat dak                                   | bovendak                    | 1,00 pst   | 2        |
| 4711      | Dakbedekking mos sedum                                 | daktuin                     | 1246,00 m2 | 4        |
| <b>51</b> | <b>Warmteopwekking</b>                                 |                             |            |          |
| 5124      | Schoorsteen aluminium                                  | bovendak                    | 18,00 st   | 3        |
| <b>52</b> | <b>Afvoeren</b>  |                             |            |          |
| 5211      | Hemelwaterafvoer staal gegalvaniseerd                  | parkeerterrein              | 1,00 pst   | 2        |
| 5211      | Hemelwaterafvoer pvc                                   | buitengevels                | 99,00 m1   | 2        |
| 5211      | H.W.A. doorvoertputjes                                 | balkons en galerijen        | 1,00 pst   | 2        |
| 5231      | Standleidingen pvc                                     | vuilwaterafvoeren           | 91,00 won  | 9        |
| <b>53</b> | <b>Water</b>   |                             |            |          |
| 5314      | Hydrofoor  | technische ruimte           | 1,00 pst   | 2        |
| 5321      | Boiler close-in 10 liter                               | technische ruimte           | 1,00 st    | 2        |
| <b>56</b> | <b>Warmtedistributie</b>                               |                             |            |          |
| 5610      | Warmte opwekking en distributie<br><i>niet begroot</i> | bovendak                    | 1,00 pst   | 0        |
| <b>57</b> | <b>Luchtbehandeling</b>                                |                             |            |          |
| 5721      | Mechanische ventilatieunit                             | technische ruimte           | 1,00 pst   | 9        |
| 5741      | Ventilatiekanaal aluminium                             | ventilatiekanalen           | 1,00 pst   | 9        |
| <b>61</b> | <b>Centrale elektrotechnische voorzieningen</b>        |                             |            |          |
| 6111      | Aardlekschakelaar inclusief groepenkast                | technische ruimte           | 1,00 pst   | 9        |
| 6111      | Elektrisch laden                                       | technische ruimte           | 1,00 pst   | 9        |

8255 • VvE Yours, Blok D  
 Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773 • Leiden

| Code      | Element                                   | Locatie           | Hvh Ehd    | Conditie |
|-----------|---|-------------------|------------|----------|
| <b>63</b> | <b>Verlichting</b>                        |                   |            |          |
| 6311      | Elektra armaturen binnenlamp              | verkeersruimten   | 150,00 st  | 2        |
| 6311      | Elektra armaturen buiten TL               | parkeerterrein    | 30,00 st   | 2        |
| 6311      | Elektra armaturen buitenlamp              | galerij           | 35,00 st   | 2        |
| <b>64</b> | <b>Communicatie</b>                       |                   |            |          |
| 6411      | Deuropener                                | verkeersruimten   | 4,00 pst   | 2        |
| 6422      | Intercominstallatie videofoon             | entree            | 1,00 st    | 2        |
| 6422      | Huistelefoon-installatie                  | appartementen     | 83,00 pst  | 9        |
| <b>65</b> | <b>Beveiliging</b>                        |                   |            |          |
| 6511      | Brandmeldinstallatie accu's               | verkeersruimten   | 1,00 pst   | 2        |
| 6511      | Brandmeldinstallatie rookmelder           | verkeersruimten   | 18,00 st   | 2        |
| <b>66</b> | <b>Transport</b>                          |                   |            |          |
| 6611      | Personenlift (Electrisch) (Kone)          | verkeersruimten   | 1,00 st    | 9        |
| <b>74</b> | <b>Vaste sanitairvoorzieningen</b>        |                   |            |          |
| 7411      | Sanitair uitstortgootsteen                | technische ruimte | 1,00 st    | 2        |
| <b>81</b> | <b>Losse verkeersinventarisatie</b>       |                   |            |          |
| 8111      | Postkasten                                | entreehal         | 83,00 st   | 2        |
| <b>90</b> | <b>Terrein</b>                            |                   |            |          |
| 9021      | Prefab garage beton                       | parkeerterrein    | 1,00 pst   | 2        |
| 9032      | Hekwerk, spijlhek algemeen                | daktuin           | 330,00 m1  | 2        |
| 9034      | Schuifpoorten algemeen elektrisch         | toegangshek       | 1,00 pst   | 2        |
| 9041      | Betonklinkers                             | parkeerterrein    | 2356,00 m2 | 2        |
| 9042      | Groenvoorziening                          | parkeerterrein    | 1,00 pst   | 2        |
| 9052      | Inspectieputten terrein algemeen          | parkeerterrein    | 1,00 pst   | 2        |
| 9071      | Terreinmeubilering betonnen plantenbakken | daktuin           | 7,00 st    | 2        |
| <b>99</b> | <b>Algemeen</b>                           |                   |            |          |
| 9999      | Meerjarenonderhoudsplan                   |                   | 1,00 pst   |          |
| 9999      | Rolsteiger tot 15 meter hoog              | achtergevel       | 1,00 pst   | 0        |
| 9999      | Hoogwerker tot 18 meter hoog              | voorgevel         | 1,00 pst   |          |
| <b>ZZ</b> | <b>Staartkosten</b>                       |                   |            |          |
| ZZZZ      | Directievoering (7%)                      |                   | 1,00 pst   | 0        |

### Bevindingen NEN 2767

8255 • VvE Yours, Blok D

Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773  
2321 Leiden

#### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

|                           |
|---------------------------|
| 1 = Uitstekende conditie  |
| 2 = Goed                  |
| 3 = Redelijk              |
| 4 = Matig                 |
| 5 = Slecht                |
| 6 = Zeer slecht           |
| 8 = Nader onderzoek nodig |
| 9 = Niet te inspecteren   |

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 24-3-2021

### Conditie 4

#### 4711 Dakbedekking mos sedum

B6EB03 Waterhuishouding incorrect

| Ernst   | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|---------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Ernstig | 3           | 3      | 4        |                   |



| Activiteit:  | 2022 | Hvh      | Totaal   |
|--|------|----------|----------|
| Herstellen conform offerte 'Hovenier v.d. Heijden' |      | 1,00 pst | € 52.651 |

Door een incorrecte waterhuishouding, groeit er onkruid en grassen op het sedum dakbedekking. In de begroting is de offerte van de firma 'Hovenier v.d. Heijden' aangehouden:

Betreft het herstellen en vernieuwen van het vegetatiedak oppervlakte ca. 1173 m2.

- Verwijderen beschermdoek, substraatlaag en Sedummat;
- Afvoeren beschermdoek;
- Verwijderen en afvoeren 200 m2 slechte met mos volgroeide vegetatiematten;
- Leveren en aanbrengen van 1.173 m2 drainage type C20;
- Leveren en aanbrengen van 1.173 m2 substraatrol D11 20 mm;
- Her gebruik vrijgekomen substraat en vegetatiematten
- Leveren en aanbrengen van 200 m2 nieuwe Sedummixmatten;
- Verwijderen onkruid uit bestaande vegetatiemat;
- Bemesten vegetatiemat;
- Inclusief afleverkosten en verticaal transport;
- Afwerken geheel en opruimen werkplek.

### Conditie 3

#### 3410 Balustrade (verz.) staal/glas

B2EC04 Onthechting van de ondergrond

| Ernst   | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|---------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Ernstig | 3           | 2      | 3        |                   |



| Activiteit:                                       | 2022 | Hvh       | Totaal |
|---|------|-----------|--------|
| Nazien en plaatselijk herstellen balustrade staal |      | 127,00 m1 | € 439  |

Ter plaatse van de verzinkte balustrades zijn op enkele plekken schades geconstateerd welke ontstaan zijn door onthechting van de ondergrond. Gezien de leeftijd van het complex treden deze schades al erg vroeg op. Om een toename van de gevolgschade te voorkomen, wordt er geadviseerd om de balustrades in zijn geheel na te lopen en daar waar nodig plaatselijk te herstellen.

#### 5124 Schoorsteen aluminium

B2SM03 Onthechting van de ondergrond

| Ernst  | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|--------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Serius | 3           | 3      | 3        |                   |



| Activiteit: | 2022 | Hvh      | Totaal |
|-------------|------|----------|--------|
| Herstellen  |      | 1,00 pst | € 802  |

Ter plaatse van de metalen schoorstenen zijn op enkele plekken schades geconstateerd welke ontstaan zijn door onthechting van de ondergrond. Gezien de leeftijd van het complex treden deze schades al erg vroeg op. Om een toename van de gevolgschade te voorkomen, wordt er geadviseerd om de schoorstenen na te lopen en daar waar nodig plaatselijk te herstellen.



### Conditie 2

#### 2110 Gevelconstructie metselwerk

B2GA01 Aangroei mos, algen

| Ernst  | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|--------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Gering | 3           | 3      | 2        |                   |

| Activiteit:                                 | 2022 | Hvh      | Totaal  |
|---|------|----------|---------|
| Reinigen en impregneren uitkragende balkons |      | 1,00 pst | € 1.296 |

Mosgroei geconstateerd bij voornamelijk de uitkragende balkons aan de voorzijde van het complex. Een vochtige ondergrond is hiervan de oorzaak. Geadviseerd wordt om tijdens de eerstvolgende gevelonderhoudsbeurt het mos te verwijderen en de kwetsbare delen te impregneren. Met het impregneren van het metselwerk wordt er een bescherm laag aangebracht welke vocht- en vuilafstotend is. Hiermee kan nieuwe mosvorming mogelijk voorkomen worden.



#### 2323 Galerijconstructie beton

B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

| Ernst  | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|--------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Gering | 3           | 3      | 2        |                   |

| Activiteit:                               | 2022 | Hvh       | Totaal  |
|---|------|-----------|---------|
| Reinigen en impregneren diktekanten beton |      | 168,00 m2 | € 2.322 |

De diktekanten van de galerijvloeren zijn vervuild. De VvE kan overwegen om in combinatie met het overige gevelonderhoud de diktekanten te reinigen en te impregneren. Hiermee wordt het beton vuil- en vochtafstotend en kan toekomstige vervuiling verminderd worden.



#### 3120 Raamdorpel metaal

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

| Ernst  | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|--------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Gering | 3           | 3      | 2        |                   |

| Activiteit:                               | 2022 | Hvh       | Totaal  |
|---|------|-----------|---------|
| Reinigen en conserveren raamdorpel metaal |      | 132,30 m1 | € 1.829 |

Vervuiling op de lekdorpels. Geadviseerd wordt deze mee te reinigen tijdens de eerst volgende gevelonderhoudsbeurt.



### Conditie 2

#### 4621 Buitenschilderwerk deur en kozijn hout dekkend

B11SB07 Glansverlies

| Ernst   | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|---------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Serieus | 3           | 2      | 2        |                   |

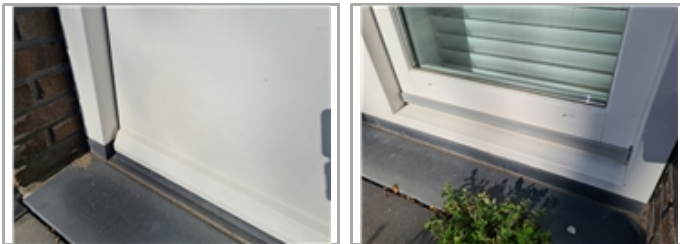


|                                |      |           |         |
|--------------------------------|------|-----------|---------|
| Activiteit:                    | 2022 | Hvh       | Totaal  |
| Schilderwerk deur hout dekkend |      | 106,56 m2 | € 5.971 |

Conform de voorgaande begroting stond het buitenschilderwerk van de houten delen in 2021 gepland. Tijdens de inspectie was zichtbaar dat het schilderwerk nog in een prima conditie verkeerd. Enkel wat glansverlies en lichte verpoedering van het schilderwerk is zichtbaar op de zonbelaste zijdes. Geadviseerd wordt het schilderwerk nog een jaar uit te stellen.

In de begroting is nu 2022 als uitvoeringsjaar gehanteerd. Hierbij is het advies om na de zomer het schilderwerk nogmaals te inspecteren middels een warme opname of met een VTA (Verf Technisch Advies).

In de begroting is de schildercyclus opgerekt van 6jr. naar 7jr.



#### 4621 Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend

B11SM01 Beschadiging

| Ernst   | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|---------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Serieus | 3           | 2      | 2        |                   |



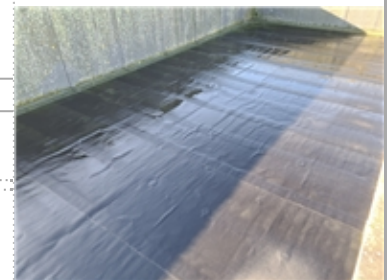
|  |          |
|--|----------|
| Activiteit:                                    | Hvh      |
| Schilderwerk (kosten opgenomen in regulier PO) | 1,00 pst |

Mechanische schades geconstateerd op de gemeenschappelijke buitendeuren. In de begroting is een extra budget opgenomen voor het tussentijds schilderen (bijwerkbeurt) van deuren met een hoge gebruikersgraad.

#### 4711 Dakbedekking bitumen ongeballast

B6SM03 Blazen, plooiën

| Ernst  | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|--------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Gering | 3           | 3      | 2        |                   |



|                     |          |
|---------------------|----------|
| Activiteit:         | Hvh      |
| Geen actie benodigd | 1,00 pst |

Plooiën in het dakbedekking geconstateerd. Geen actie benodigd daar waar dit voornamelijk een esthetisch nadeel betreft.

8255 • VvE Yours, Blok D  
 Lambdakade 90-96, Sigmaplantsoen 599t en 601-773 • Leiden

### Conditie 2

#### 5211 H.W.A. doorvoerputjes

B5GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

| Ernst  | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|--------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Gering | 3           | 3      | 2        |                   |

Activiteit: 2022 Hvh  
 Reinigen 1,00 pst

Om verstoppingen te voorkomen, is het raadzaam de doorvoer putjes en de afwateringsgoot schoon te houden. Eventueel kan de VvE overwegen om dit voor de galerijvloeren op te nemen in het schoonmaakcontract.



#### 6511 Brandmeldinstallatie accu's

E15GV06 Defecte accu

| Ernst  | Intensiteit | Omvang | Conditie | Risico/prioriteit |
|--------|-------------|--------|----------|-------------------|
| Gering | 3           | 3      | 2        |                   |

Activiteit: 2022 Hvh  
 Vervangen accu (dagelijks onderhoud) 1,00 pst

Bij één van de noodverlichtingsarmaturen is geconstateerd dat de accu vervangen moet worden. Dit is te herkennen aan een oranje of rood lampje. Geadviseerd wordt dit te melden bij de onderhoudscontractant.



Totaal object

€ 65.310

voerd dienen te worden. In de  
uitgevoerd moeten worden.

|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|----------|-----|-----|-----|-----|---------|
| € 1.286  | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0      | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0      | € 1.710  | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 7.595 |
| € 0      | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0      | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0      | € 0      | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 7.595 |
|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
| € 3.318  |     |     |     |     |     |     | € 3.811  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 4.377  |     |     |     |     |         |
| € 2.654  |     |     |     |     |     |     | € 3.049  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 3.502  |     |     |     |     |         |
| € 2.322  |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 3.064  |     |     |     |     |         |
| € 8.284  | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 9.527  | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 10.944 | € 0      | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |         |
|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
|          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |          |     |     |     |     |         |
| € 1.829  |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 2.413  |     |     |     |     |         |
| € 6.289  |     |     |     |     |     |     | € 7.225  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 8.299  |     |     |     |     |         |
| € 145    |     |     |     |     |     |     | € 167    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 192    |     |     |     |     |         |
| € 290    |     |     |     |     |     |     | € 333    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 383    |     |     |     |     |         |
| € 1.418  |     |     |     |     |     |     | € 1.629  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 1.871  |     |     |     |     |         |
| € 11.286 |     |     |     |     |     |     | € 12.964 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          | € 14.892 |     |     |     |     |         |



€ 1.757

€ 2.228

€ 6.675

€ 108.576

€ 118.056

€ 30.485

€ 16.070

€ 52.651

€ 1.297

€ 1.645

€ 13.514

€ 6.597

€ 52.651

€ 186.365

€ 802

€ 41.272

€ 802

€ 41.272

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 2.707

€ 23.525

€ 5.148

€ 0 € 0

€ 1.090

€ 1.382

€ 534

€ 602

€ 677

€ 0 € 0

€ 602

€ 2.066

€ 1.179

€ 1.437

€ 851

€ 1.038

€ 2.881

€ 36.721

€ 3.512

€ 11.959

€ 14.012

€ 16.418

€ 589

€ 718

€ 2.358

€ 2.874

€ 3.078

€ 3.752

€ 10.085

€ 12.294

€ 0

€ 21.021

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 16.418

€ 11.959

€ 21.021

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 16.418

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 200

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 200

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 0

€ 200



|           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| € 2.777   | € 3.190  | € 3.664   |
| € 5.771   | € 378    | € 385     |
|           | € 393    | € 1.295   |
|           | € 409    | € 417     |
|           | € 6.629  | € 434     |
|           | € 1.430  | € 451     |
|           | € 460    | € 470     |
|           | € 479    | € 498     |
|           | € 8.704  | € 508     |
|           | € 518    | € 3.664   |
| € 8.236   | € 1.574  | € 1.845   |
|           | € 2.034  | € 2.034   |
|           | € 245    | € 245     |
|           | € 4.909  | € 4.909   |
|           | € 55     | € 55      |
|           | € 8.060  | € 8.060   |
|           | € 5.365  | € 5.365   |
|           | € 1.914  | € 1.914   |
|           | € 173    | € 173     |
|           | € 1.871  | € 1.871   |
|           | € 62     | € 62      |
|           | € 5.277  | € 5.277   |
|           | € 6.026  | € 6.026   |
|           | € 35     | € 35      |
|           | € 67     | € 67      |
|           | € 33.495 | € 33.495  |
| € 8.236   | € 1.574  | € 1.845   |
|           | € 2.034  | € 2.034   |
|           | € 245    | € 245     |
|           | € 4.909  | € 4.909   |
|           | € 55     | € 55      |
|           | € 8.060  | € 8.060   |
|           | € 5.365  | € 5.365   |
|           | € 1.914  | € 1.914   |
|           | € 173    | € 173     |
|           | € 1.871  | € 1.871   |
|           | € 62     | € 62      |
|           | € 5.277  | € 5.277   |
|           | € 6.026  | € 6.026   |
|           | € 35     | € 35      |
|           | € 67     | € 67      |
|           | € 33.495 | € 33.495  |
| € 125.074 | € 24.065 | € 28.042  |
|           | € 31.098 | € 31.098  |
|           | € 3.561  | € 3.561   |
|           | € 69.004 | € 69.004  |
|           | € 846    | € 122.247 |
|           | € 82.010 | € 29.252  |
|           | € 2.647  | € 28.211  |
|           | € 953    | € 80.662  |
|           | € 533    | € 91.024  |
|           | € 1.031  | € 500.238 |



