



Perfectkeur

**Maria Montessoripad 28
2331BL Leiden**



Rapportage beknopt onderhoudsplan

Spaarne VVE Beheer

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: 303546

16 februari 2021

Pagina 2 van 12

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Administratieve Gegevens

Opdrachtgever	Keuringsinstantie
Organisatie : Spaarne VVE Beheer	Organisatie : Perfectkeur B.V.
Naam : P. Jansen	Adres : Pruiwendijk 137
Adres : Postbus 2320	Postcode : 2989AH
Postcode : 2002 CH	Plaats : Ridderkerk
Plaats : Haarlem	Telefoon : 078-6849750
Telefoon : 0641686022	Email : planning@perfectkeur.nl
	K.v.K. : 24397277
Geïnspecteerd object	Verantwoording
Adres : Maria Montessoripad 2-8	Rapportnummer : 303546
Postcode : 2331BL	Combinatie met : N.v.t.
Plaats : Leiden	Datum inspectie : 16 februari 2021
Bouwjaar : 1993	Bouwkundige : J. van Namen 
	Autorisatie : D. Piccirillo
	Rapportdatum : 16 februari 2021
	Plaats : Ridderkerk

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 uittrekstaten 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.



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: **€ 8.172,-**

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	€ 35.047,-	€ 81.723,-

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: 303546

16 februari 2021

Pagina 5 van 12

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

1



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	2022	20 Jaar	€ 8.475,-

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 compleet vervangen van het dak d.w.z. alle oude lagen verwijderen en een nieuw pakket aanbrengen.

2



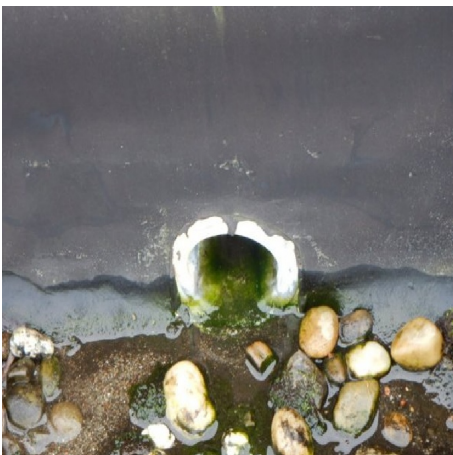
Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ bitumen	Bijgebouw(en)	2021	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.

3



Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Bladvangers	Hoofddak	2021	0 Jaar	€ 36,-

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: 303546

16 februari 2021

Pagina 6 van 12

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

4



Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Regenkap	Hoofddak	2021	15 Jaar	€ 50,-

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.

5



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud bitumineuze dakbedekking	Hoofddak	2021	5 Jaar	€ 44,-

Opmerkingen:

De bitumineuze dakbedekking is vervuild. Voor het reinigen hiervan zijn kosten opgenomen. Reinigen verlengt de levensduur en heeft een esthetische meerwaarde. Advies: nadat de bitumineuze dakbedekking is gereinigd een jaarlijks dakinspectie uitvoeren.

6



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Gevelbekleding/ stucwerk	Gehele object	2021	25 Jaar	€ 1.441,-

Opmerkingen:

Het stucwerk van de luifel verkeert in onvoldoende conditie, er zijn veel gebreken zichtbaar. Hierdoor kan het geheel niet als bedoeld functioneren en is er een verhoogd risico op inwatering of gevolgschade aanwezig. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van het stucwerk.



Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

7



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Gevelbekleding/ stucwerk	Gehele object	2021	0 Jaar	€ 9.601,-

Opmerkingen:

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

8



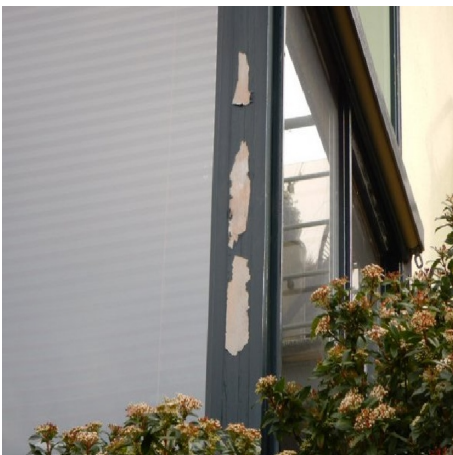
Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Gevelbekleding	Gehele object	2022	6 Jaar	€ 4.973,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de gevelbekleding verkeert in onvoldoende conditie. Los schilderwerk, bladders en vervuiling verwijderen waarna het geheel kan worden voorzien van een nieuw verfsysteem. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviser over het te gebruiken verfsysteem.

9



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Kozijnen/ ramen en/of deuren	Gehele object	2021	6 Jaar	€ 9.894,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren verkeren in onvoldoende conditie. Los schilderwerk, bladders en vervuiling verwijderen waarna het geheel kan worden voorzien van een nieuw verfsysteem. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviser over het te gebruiken verfsysteem.



Perfectkeur

Rapportnummer: 303546

16 februari 2021

Pagina 8 van 12

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

10



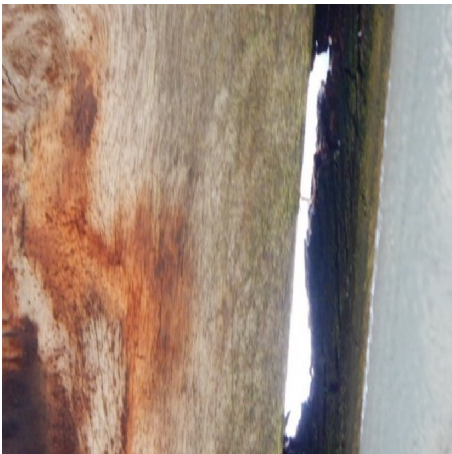
Schilderwerk/ binnen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Kozijnen en deuren	Trappenhuis	2021	6 Jaar	€ 3.783,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van kozijnen en deuren verkeert in onvoldoende conditie. Los schilderwerk, bladders en vervuiling verwijderen waarna het geheel kan worden voorzien van een nieuw verfsysteem. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

11



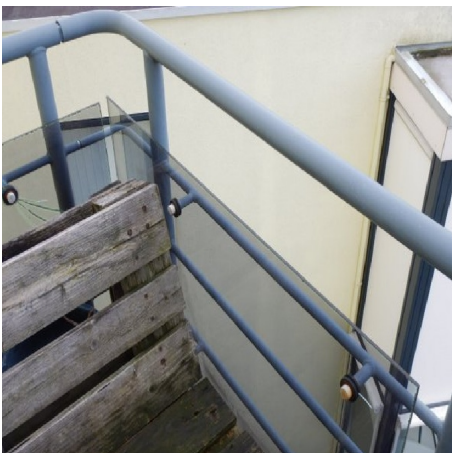
Balkons

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balkonvloer/ hout	Balkon	2021	15 Jaar	€ 2.250,-

Opmerkingen:

De balkonvloer(en) verkeren 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.

12



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balustrade	Balkon	2022	6 Jaar	€ 3.680,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de balustrades en andere staalconstructies verkeert in slechte conditie en dient op korte termijn opnieuw aangebracht te worden. Los schilderwerk, bladders en vervuiling verwijderen waarna het geheel kan worden voorzien van een nieuw verfsysteem. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.



Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

13



Dakterras

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balustrade/ glas	Balkon	2021	0 Jaar	€ 4.000,-

Opmerkingen:

De balustrade is zeer oud, de technische en economische levensduur is ten einde, het hekwerk dient te worden vervangen.

14



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud metselwerk	Gevels	2021	3 Jaar	€ 640,-

Opmerkingen:

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

15



Kruipruimte

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Bouw & sloopafval	Kruipruimte	2021	0 Jaar	€ 360,-

Opmerkingen:

In de kruipruimte ligt een hoeveelheid bouw- en/of sloopafval. Geadviseerd wordt om dit vuil te verwijderen en een gelijke minimale hoogte van 50 cm te creëren, een en ander ten behoeve van een constante en gelijkmatige ventilatie. In verband met kans op schimmelvorming is het noodzakelijk om alle organische stoffen zoals hout, papier, karton, textiel e.d. uit de kruipruimte te verwijderen. Schimmelgroei in een gebouw is schadelijk voor de gezondheid. Bepaalde schimmelsoorten produceren namelijk giftige stoffen, mycotoxinen genaamd. Bovendien worden bij schimmelgroei enzymen gevormd, die bepaalde afbraakprocessen bewerkstelligen, waardoor een muffe geur kan ontstaan.



Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

16



Kruipruimte

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Ventilatie	Kruipruimte	2021	0 Jaar	€ 1.100,-

Opmerkingen:

De ventilatie is onvoldoende. Per vijf strekkende meter gevel dient er één ventilatieopening (per compartiment in de kruipruimte) aanwezig te zijn (zowel in voor- als achtergevel).

17



Vloeren

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Kwaaitaal/ Manta	Kruipruimte	2021	24 Jaar	€ 403,-

Opmerkingen:

De begane grondvloer is een kwaaitaal of Mantavloer. Deze vloeren hebben een verhoogd risico op betonrot door het gebruik van te veel calciumchloride tijdens de productie van deze elementen. De vloer is beperkt en slechts visueel geïnspecteerd. Advies; een betonrot inspectie uit laten voeren om de schade en hiermee de bijkomende herstelkosten in kaart te brengen.

18



Kozijnwerk

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud hang- en sluitwerk	Gehele object	2021	3 Jaar	€ 1.320,-

Opmerkingen:

Het hang- en sluitwerk is vervuild. Voor het reinigen hiervan zijn kosten opgenomen. Reinigen verlengt de levensduur en heeft een esthetische meerwaarde.



Perfectkeur

Rapportnummer: 303546

16 februari 2021

Pagina 12 van 12

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Overzicht begroting komende 10 jaar

Onderhoud hang- en sluitwerk	Gehele object	€ 1.320			€ 1.320					€ 1.320			€ 1.320		€ 5.280
Totaal per jaar		€ 35.047	€ 17.253	€ 125	€ 2.085	€ 125	€ 169	€ 15.762	€ 8.778	€ 125	€ 2.085	€ 169	€ 81.723		

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.