

Voorbeeld Meerjarenonderhoudsplan Rapport



Projectnummer : 4522999
Datum : 01-01-2013



Inhoudsopgave

Gebouwinformatie.....	3
Adresgegevens.....	3
Gebouwkenmerken.....	3
Geconstateerde onderhoudsconditie.....	4
Doel meerjaren onderhoudsplanning.....	4
Geconstateerde onderhoudsconditie per bouwdeel.....	5
Meerjaren onderhoudsplanning.....	9
Bijlage 1 omschrijving begrippen.....	10



Gebouwinformatie

Adresgegevens:

Gebouwcode: 25356
Gebouwnaam: Voorbeeld MJOP gebouw
Straat: Voorbeeldstraat 1
Postcode: 1111 XX
Plaats: Amsterdam
Contactpersoon: Pietersen
Functie: VvE Beheerder
Telefoonnummer: 088-0034820

Gebouwkenmerken:

Opdrachtgever: VvE Voorbeeld
Soort gebouw: Appartement/ portiekflat
Bruto vloeroppervlak: 0
Bouwjaar: 1964
Stichtingsjaar: 1964
Inspectiedatum: 22-04-2013



Geconstateerde onderhoudsconditie

Op basis van een visuele inspectie op locatie op 22-04-2013 uitgevoerd door keurder zijn de onderhoudsgevoelige bouwelementen in kaart gebracht en de onderhoudsconditie bepaald. In dit hoofdstuk zal per bouwdeel de geconstateerde conditie worden toegelicht.

Doel meerjaren onderhoudsplanning

De gehanteerde onderhoudscondities zijn als volgt:

- Conditie 1: uitstekende onderhoudstoestand
- Conditie 2: goede onderhoudstoestand
- Conditie 3: redelijke onderhoudstoestand
- Conditie 4: matige onderhoudstoestand
- Conditie 5: slechte onderhoudstoestand
- Conditie 6: zeer slechte onderhoudstoestand

In bijlage 1 worden de onderhoudscondities toegelicht.



Geconstateerde onderhoudsconditie per bouwdeel

Buitenwanden

Buitenwanden metselwerk



Conditie 3 redelijk waarneembaar geheel

Toelichting:

Nieuwe stenen worden beschermd door een voldoende waterdichte laag. Na verloop van jaren komt er vuil (vet) vanuit de buitenlucht op de stenen terecht waardoor de waterdichtheid van de steen nog verder toeneemt.

Doordat men de gevel gestraald heeft, is de buitenzijde van de steen poreus geworden. Vorstschade ontstaat als er vocht in de stenen kan dringen, waarbij het in de steen opgesloten vocht tijdens een vorstperiode uitzet en de steen als het ware afschilfert. Afhankelijk van de porositeit van de steen zal de ernst van afschilfering plaatsvinden. De enige wijze waarop het afschilferen zal stoppen is door de gevel voldoende waterdicht te maken. Dit kan door de gevels te impregneren.



Buitenwandopeningen

Buitenkozijnen, hout



Conditie 1 uitstekend waarneembaar geheel

Toelichting:

Kozijnen kunnen, mits de aantasting niet te groot is, hersteld worden. Reparaties dienen echter uitgevoerd te worden met een kwalitatief goed vulmiddel en aangetast hout moet voldoende verwijderd worden. Reparatie betekent vaak uitstel van vervanging.

Buitenwandafwerking

Buitenwandafwerking, voegwerk



Conditie 5 slecht waarneembaar geheel

Toelichting:

Voegwerk moet in verband met de hechting uitgefreesd/ weggehakt worden tot een minimale diepte die gelijk is aan de breedte van de voeg. Bij deze gevels betekent dit bij 10 mm brede voegen dus minimaal 10 mm diep wegfreesen/ weghakken.



Als men het voegwerk te dun aanbrengt, zal reeds tijdens het aanbrengen het “nieuwe” voegwerk verbranden (te snel drogen). Hierdoor zal er onvoldoende hechting plaatsvinden en zal dit “nieuwe” voegwerk op korte termijn (binnen een aantal jaren) los komen. Het oorspronkelijke voegwerk (wat al niet goed van kwaliteit was) zal dan verder verzanden en door de inwerking van vocht verder degraderen.

Balustrades-leuningen

Balustrades, balkon



Conditie 3 Redelijk waarneembaar geheel

Balustrades, (verz.) staal



Conditie 3 Redelijk waarneembaar geheel

Trappen-hellingen afwerkingen

Trapafwerkingen, tegelwerk



Conditie 3 Redelijk waarneembaar geheel



Dakafwerkingen

Dakdekking hellend, betonpan (excl. lood/ zink)



Conditie 3 Redelijk waarneembaar geheel

Afvoeren en water

Afvoeren, hemelwater, pvc



Conditie 3 Redelijk waarneembaar geheel



Meerjaren onderhoudsplanning

De meerjaren onderhoudsplanning is een overzicht van de te verwachten onderhoudskosten van alle onderhoudsgevoelige bouwelementen. Van elk onderhoudsgevoelig bouwelement is de hoeveelheid bepaald alsmede de geconstateerde onderhoudsconditie. Op basis van de gewenste conditie en de te verwachte veroudering zijn de onderhoudsactiviteiten bepaald. Per onderhoudsactiviteit is aangegeven in welk jaar deze gepland is met de begrote kosten. Alle genoemde bedragen zijn in euro's inclusief btw.

Hoofdelement	Element	Aant.	Eenh.	Activiteit	Aant.	Eenh.	Prijs	Opslag	Totaal	Uitv.	Cyc.
Buitenwandopeningen	Buitenkozijnen, hout	1	post	Herstellen	1	post.	20.000,00	1,00	24.200,00	2015	0
Buitenwandafwerking	Buitenwand afwerking, voegwerk	110	M2	Herstellen	110	M2	28,00	5,00	18.634,00	2015	25
Ballustrades-leuning	Balustrades, balkon	18	M2	Vervangen/aanpassen pleisterwerk/voegwerk balustrades	18	M2	69,03	1,00	1.479,00	2019	25
Trappen-hellingen afwerkingen	Trapafwerking, tegelwerk	26	M2	Vervangen trapafwerking, tegelwerk	26	M2	99,45	1,00	3.077,00	2019	25
Dakafwerkingen	Dakbedekking hellend, betonpan (excl. lood/zink)	200	M2	Inboeten betonpannen	200	M2	19,89	1,00	4.734,00	2021	30
Dakafwerkingen	Dakbedekking hellend, betonpan (excl. lood/zink)	200	M2	Vervangen betonpannen	200	M2	93,60	1,00	22.277,00	2028	60
Afvoeren en water	Afvoeren, hemelwater pvc	48	M1	Vervangen hemelwater afvoer pvc	48	M1	29,84	1,00	1.704,00	2018	20




Bijlage 1 Omschrijving begrippen


Onderhoudscondities:

Conditie 1: uitstekende onderhoudstoestand 


Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en Materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek worden aangetroffen, veroorzaakt door een calamiteit (bijv. vandalisme) maar zeker niet als gevolg van veroudering.

Conditie 2: goede onderhoudstoestand 

Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in geringe mate. Het bouwelement is ingelopen, de nieuwigheid is eraf. De primaire functieverdeling is zonder meer gewaarborgd.

Conditie 3: redelijke onderhoudstoestand 

Invloeden van gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken, zoals houtrot, corrosie ed. Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de primaire functievervulling optreden.

Conditie 4: matige onderhoudstoestand 

Het verouderingsproces heeft het gebouwdeel duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.

Conditie 5: slechte onderhoudstoestand 

Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig worden ernstige gebreken aangetroffen. De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd. Het bouwdeel heeft het einde van zijn levensduur bereikt.

Conditie 6: zeer slechte onderhoudstoestand 

Het verouderingsproces is dusdanig ver gevorderd dat er geen sprake meer is van functievervulling. De conditie 6 wordt gebruikt voor gevallen die niet binnen de eerste vijf condities te kaderen zijn.



Gehanteerde eenheden:

M1: strekkende meter
M2: vierkante meter
M3: kubieke meter
PT: post
ST: stuks
KW: kilowatt
BVO: bruto vloeroppervlak

