Nr. 36.612

PROCES-VERBAAL VAN SPOEDPLAATSOPNEMING

1. 5.1,2,e
2. 5.1,2,e
3. 5.1,2,e

hierna gezamenlijk te noemen "opdrachtgevers" of individueel: "opdrachtgever 1", "opdrachtgever 2" of "opdrachtgever 3",

v e r z o e k e r s,

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid EPS BOUW NEDERLAND B.V., gevestigd te Venray,

hierna te noemen "aanneemster",

g e r e k e s t r e e r d e.

1. Bij verzoek per mail van 6 februari 2019 hebben opdrachtgevers sub 1 en 2 verzocht om vastlegging in een proces-verbaal van de opname van de woningen in aanbouw aan de Schokkersjachtdijk 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e te Amsterdam. Bij mail van 7 februari 2019 heeft opdrachtgever sub 2 laten weten dat opdrachtgever sub 3 eigenaar is van de woning aan Schokkersjachtdijk 5.1,2,e en dat deze tevens opdrachtgever is voor deze spoedplaatsopneming.

2. De voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw verleende verlof tot spoedbehandeling van de gevraagde plaatsopneming en benoemde als enig lid van de commissie tot 5.1,2,e wonende te 5.1,2,e lid-deskundige van het College van Arbiters van de Raad. Ondergetekende heeft zijn benoeming schriftelijk aanvaard. Van het voorgaande is partijen bij brief van 6 februari 2019 mededeling gedaan. Aan de commissie is toegevoegd 5.1,2,e secretaris van de Raad.

3. Ondergetekende heeft aan de plaatsopneming op 18 februari 2019 een korte bespreking laten voorafgaan op het bouwterrein, waarbij behalve ondergetekende en de secretaris de volgende personen aanwezig waren:
   - aan de kant van opdrachtgevers: opdrachtgevers 1 en 2 voornoemd;
   - aan de kant van aanneemster: de 5.1,2,e

4. Tijdens de voorbespreking heeft ondergetekende partijen laten weten in het kader van de plaatsopneming alleen feiten te zullen vastleggen en beoordelingen, in welke vorm dan ook, achterwege te zullen laten.

5. Aansluitend op de voorbespreking heeft de plaatsopneming plaatsgevonden in aanwezigheid van de bovengenoemde personen en op aanwijzing van opdrachtgevers 1 en 2 aan de hand van de door opdrachtgevers per mail van 17 februari 2019 overgelegde lijst (bijlage). De woningen zijn daarbij per woning opgenomen, eerst kavel 5.1,2,e toen 5.1,2,e en tot slot 5.1,2,e De 5.1,2,e heeft circa halverwege de opname van kavel 5.1,2,e het gezelschap verlaten. Tijdens de opname van de woningen heeft opdrachtgever 3 zich kort bij het gezelschap gevoegd.

6. Ondergetekende legt de van hem gevraagde plaatsopneming vast in de navolgende notities met verwijzing naar de aan dit proces-verbaal gehechte door de secretaris gemaakte foto's. Daarbij is hij uitgegaan van de genoemde op 17 februari jl. van opdrachtgevers ontvangen lijst met punten. Deze bevat 68 punten (ter plekke door opdrachtgever sub 1 aangevuld tot 70 en tot 71 met betrekking tot kavel 5.1,2,e). Door vermelding van een kruisje in een drietal kolommen (voor iedere kavel) achter die punten is door opdrachtgevers op die lijst steeds per kavel aangegeven of dit punt voor die kavel van toepassing is. Tijdens de bezichtiging is dit in een enkel geval nog aangepast door opdrachtgever 2. Indien een punt bij een kavel, blijkens de lijst van opdrachtgevers, niet van toepassing is, heeft de ondergetekende hier onder de omschrijving van dat punt slechts vermeld: "Nvt".

7. Hieronder wordt de lijst van 70 (71 bij kavel 5.1,2,e) punten, per kavel behandeld. Daarbij is van de lijst van opdrachtgevers de indeling, de locatie en de omschrijving van het op te nemen punt letterlijk overgenomen. Die van opdrachtgevers overgenomen teksten zijn, ter onderscheid van de daaronder vermelde constateringen van de ondergetekende bij elk punt, steeds cursief vermeld.

8. De in de constatering genoemde foto's staan steeds direct onder de tekst vermeld, met links onder of rechts onder ernaast het nummer van de foto.

KAVEL 5.1.2.e

Algemeen

Bouwplaats

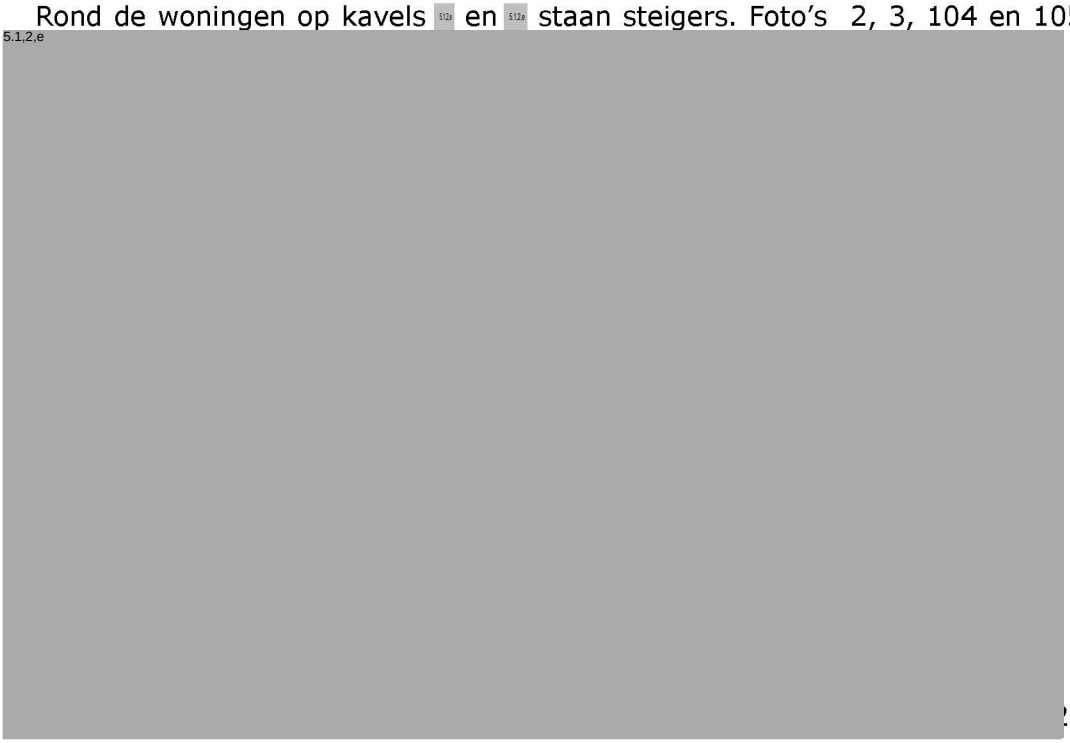
1 hekken door opdrachtgever geplaatst

Rond de kavels 5.1.2.e en 5.1.2.e staan bouwhekken.

2 steigers door opdrachtgevers geplaatst

Rond de woningen op kavels 5.1.2.e en 5.1.2.e staan steigers. Foto's 2, 3, 104 en 105.

5.1.2.e




5.1,2,e


5.1,2,e

5.1,2,e



5

3 rijplaten door opdrachtgevers geplaatst

Bij de woning op kavel 512a liggen rijplaten. Foto's 100 en 104 (zie punt 2 voor deze foto).

5.1,2,e



4 bouwkeet door opdrachtgever geplaatst

Nvt.

5 grond geëgaliseerd door opdrachtgever

Rond de kavel was een goed beloopbare laag schoon zand aanwezig. Foto 2 (zie bij punt 2).

6 afvalcontainer geplaatst door opdrachtgever

Nvt.

7 stroomvoorziening geplaatst door opdrachtgever

"Nvt" volgens de lijst van opdrachtgevers, overigens was een stroomvoorziening bij kavel 5.1.2.i en 5.1.2.e aanwezig. Foto 5.



8 bouwwater/waterput geplaatst door opdrachtgever

Bij de kavels 5.1,2,e en 5.1,2,e was een bouwwaterput aanwezig. Foto 6.



Kavels

Terrassen

9 isolatie aan onderkant laat los

Meerdere, aan de onderzijde van het terras aangebrachte, isolatieplaten hebben langs de randen losgelaten. Verder was een plaat niet aanwezig. Foto's 9 en 13.





10 afbrokkelend beton aan randen

Dit is op één locatie gebleken, hierbij was ook een deel van de isolatieplaat niet aanwezig. Foto 14.



11 betimmering aangebracht door opdrachtgever

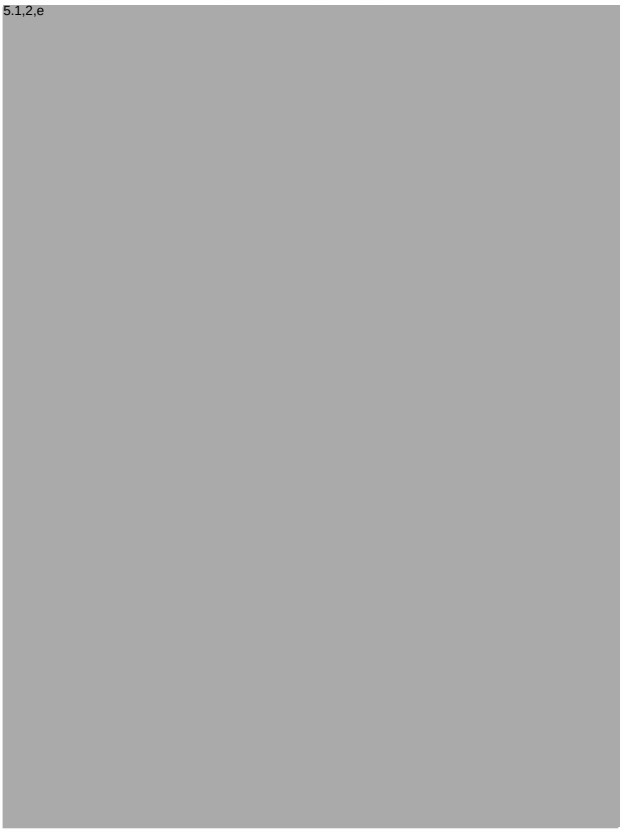
Op het terras was een betimmering aanwezig. Foto 15.



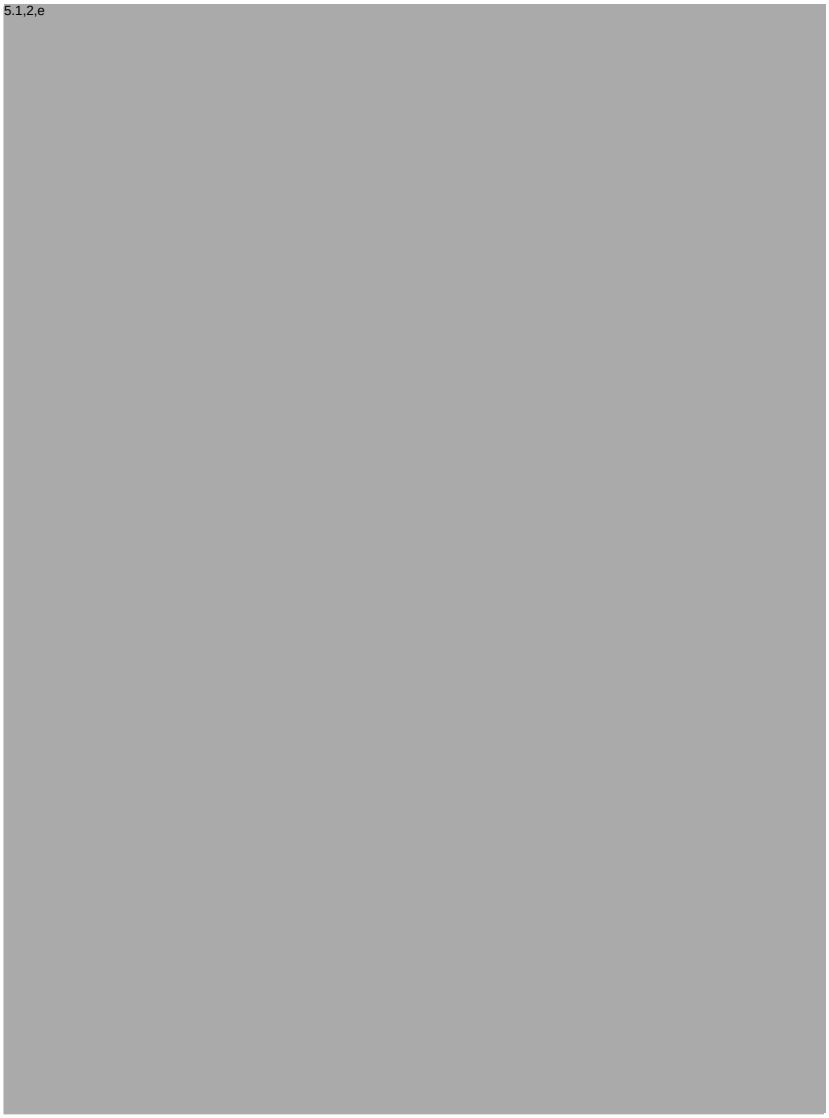
Serres en balkons

12 ontbrekend wanddeel

Ter plaatse was een houten constructie aanwezig. Foto's 16 en 17 (begane grond), foto 44 (verdieping).



10



17

13 ontbreken bouwkundige voorzieningen voor plaatsen serre/kozijnen/ schuifpuien/balkon

Ter plekke was een houten constructie aanwezig. Foto's 20 (begane grond), 44 (verdieping).

5.1,2,e



5.1,2,e



14 serretimmerwerk uitgevoerd en uitgewerkt door opdrachtgever

Zie 13.

15 ruimte tussen bovenkant stelkozijn en onderkant overstek minder dan 16 cm (minimale isolatielaag)

Deze ruimte bedroeg circa 130 mm. Foto's 21 en 22.

5.1.2,e



5.1.2,e



<u>Stelkozijnen</u>

16 stelregels op begane grondvloer op verkeerde locatie (reeds verplaatst door opdrachtgevers)

Foto 24 toont een van de bedoelde stelregels.

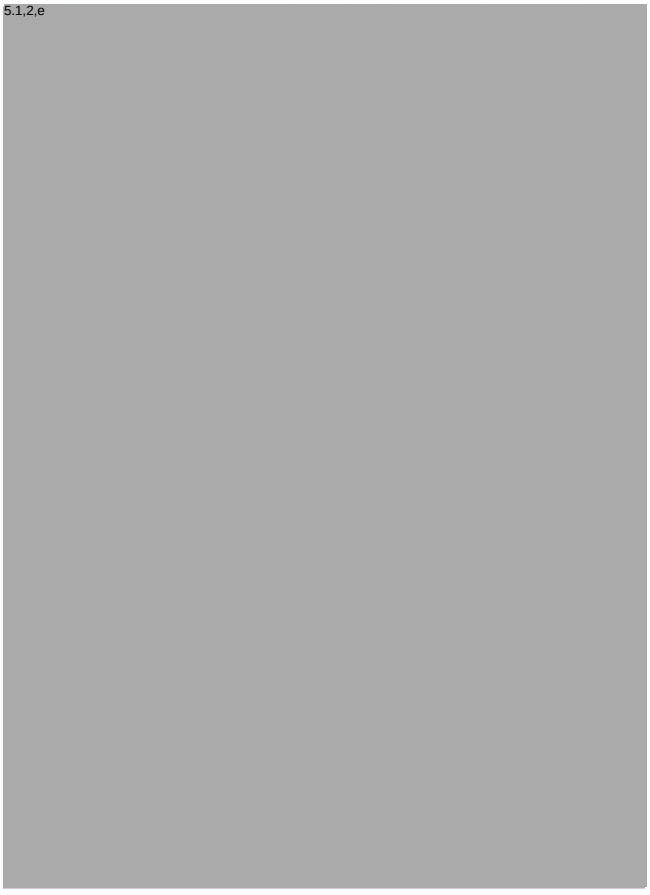


17 stelkozijnen niet haaks en/of waterpas

Opdrachtgevers sub 1 en 2 lieten weten dat dit al door hen was hersteld.

Tussen het binnenste stelkozijn en het buitenste stelkozijn waren vulstukjes zichtbaar en een schuin verlopende met purschuim gevulde rand. Foto's 26-27-28.


5.1,2,e


5.1,2,e



18 stelregels 1ste verdieping zijgevel niet goed, aangepast door opdrachtgever

Nvt.

Gipsplaat

19 ontbrekende gipsplaten

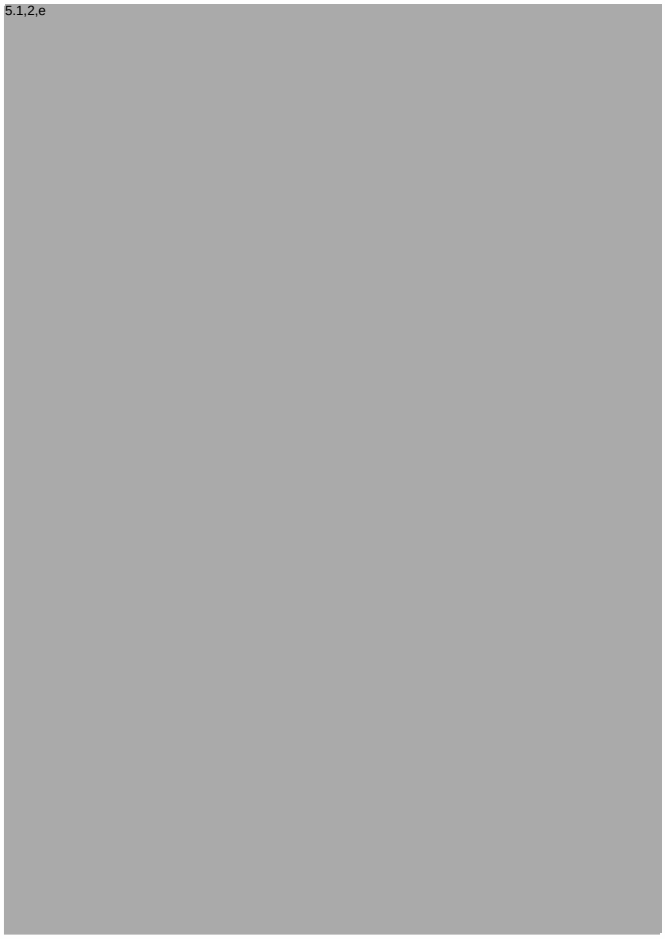
Op een aantal plaatsen waren geen gipsplaten aanwezig. Foto's 58-59-63

5.1,2,e



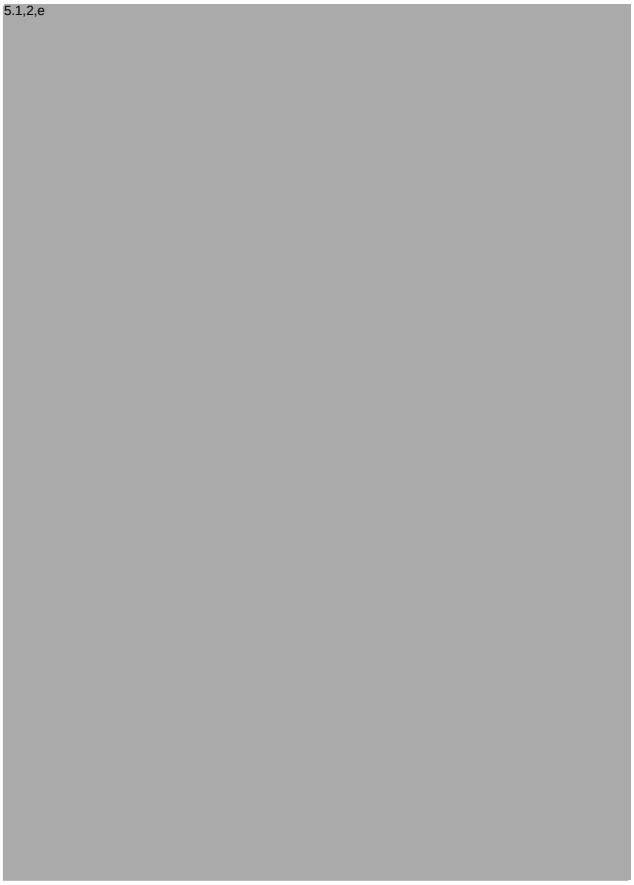
5.1,2,e

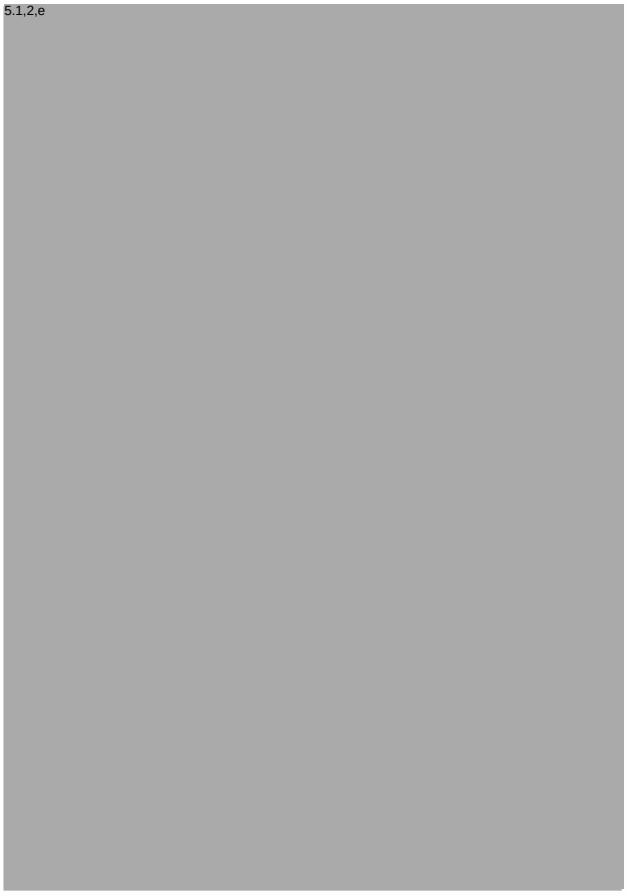




20 opgezwollen gipsplaten

Niet van toepassing volgens lijst; tijdens bezichtiging aangewezen. Op een aantal plaatsen waren opgezwollen gipsplaten aanwezig. Foto's 64, (op de 2e verdieping) 66, 67 en 68


5.1,2,e


5.1,2,e

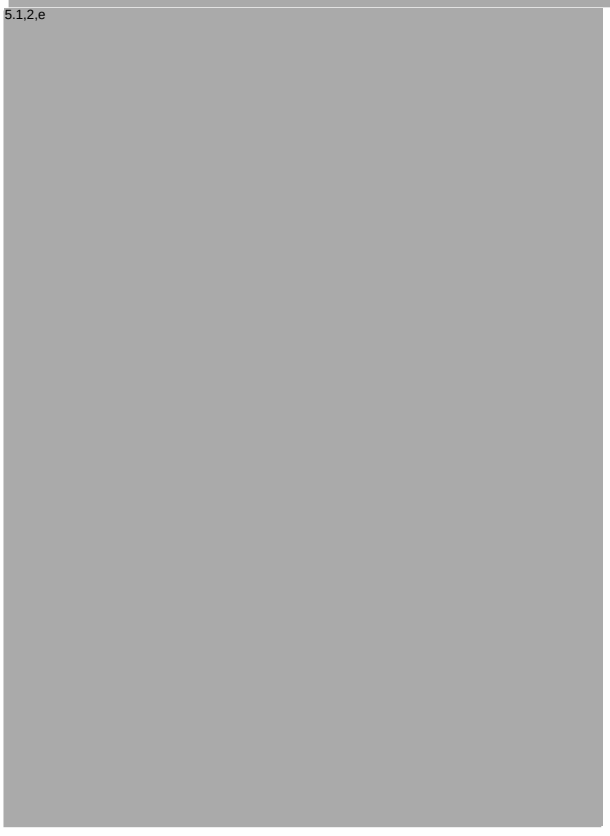

5.1,2,e

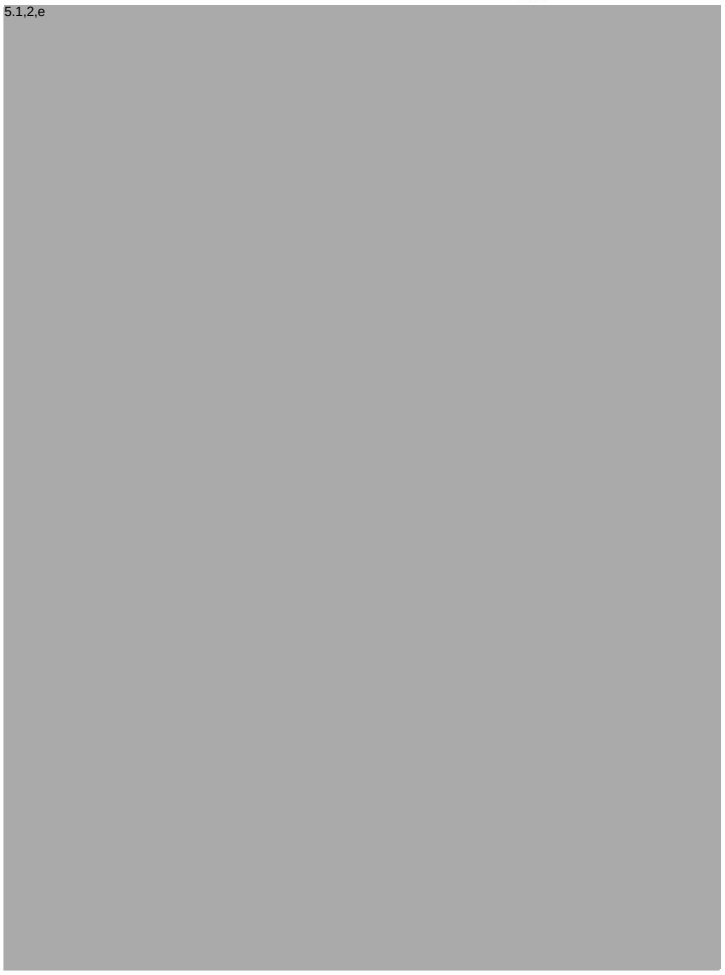

5.1,2,e

21 beschimmelde gipsplaten

Op een aantal plaatsen waren beschimmelde gipsplaten aanwezig. Foto's 81 en 82 (detail van die gipsplaat: foto 84)



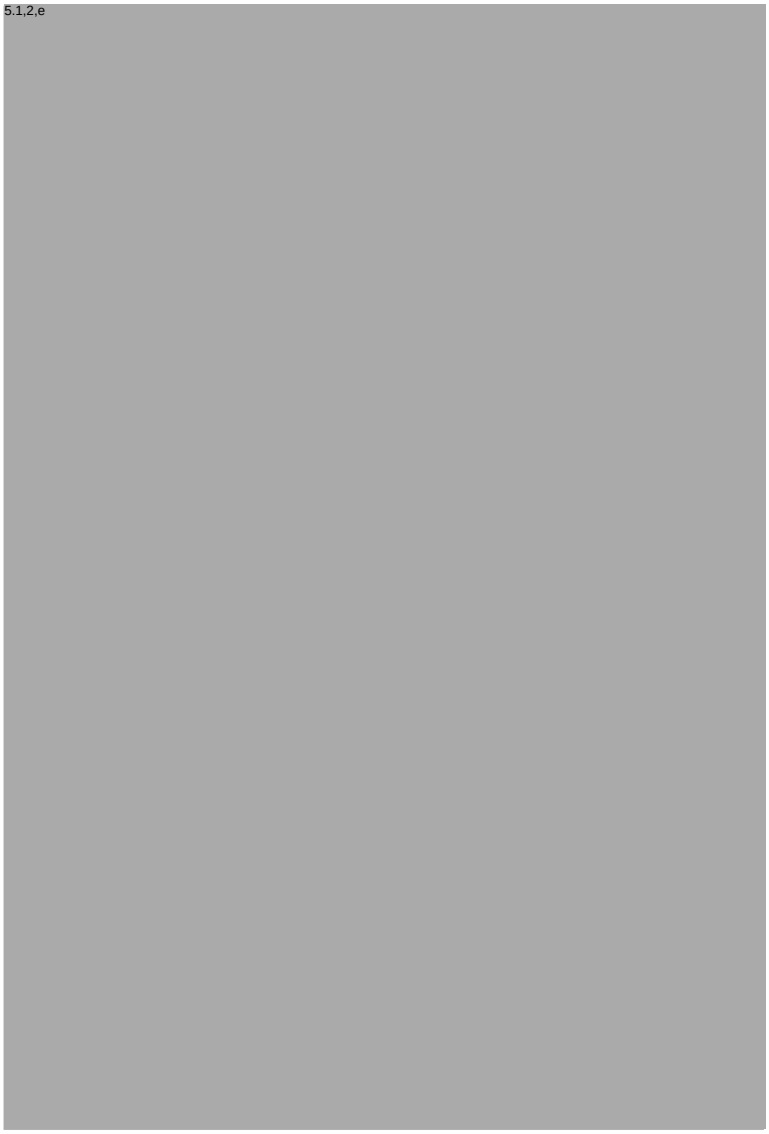




22 gebroken gipsplaten

Op een aantal plaatsen waren gebroken gipsplaten aanwezig. Foto's 57 en 70.





23 gipsplaten zijn niet van permox maar van gyprox

Er is geen merk getoond van de toegepaste gipsplaten.

Constructie

24 doorbuigen gevel (wand met 2 ramen), extra profiel en strips nodig

Beide raamopeningen bleken aan de bovenzijde door te buigen. Foto's 48 (raam links) respectievelijk 53 en 55 (raam rechts). De afwijking bedroeg >3 mm per m'.


5.1,2,e


5.1,2,e



25 plafond rust niet op wand (naast balkon eerste verdieping): extra profiel nodig

Ter plaatse steunt de plafondplaat niet op de wand. Foto 45.



26 holddownanker in deuropening, waardoor normale deur niet mogelijk is

Nvt.

27 staalconstructie 2 cm verhoogd door opdrachtgever

Boven op de schetsplaten van de pilaren van de staalconstructie zijn circa 20 mm dikke opvulplaten zichtbaar. Foto's 92 en 93.

5.1,2,e



5.1,2,e



28 vloer kavel 5.1.2.e *bij wenteltrap rust op raamopening*

Nvt.

Betonnen vloeren

29 uitstekend wapeningsstaal, vooral op plekken waar in het werk met slijptol vloerdelen moesten worden aangepast. Betonnen vloerdelen pasten niet

Aan de onderzijde van een vloerdeel van de eerste verdieping is plaatselijk wapeningsstaal zichtbaar. Foto 30.

5.1.2,e



30 afbrokkelende randen

Aan de onderzijde van een vloerdeel van de eerste verdieping is plaatselijk afgebrokkeld beton zichtbaar. Foto 31. Dit geldt ook voor het op foto 50 getoonde vloerdeel van de tweede verdieping, waarbij ook het wapeningsstaal zichtbaar is. Foto 50.



31



50

31 grote kieren en gaten tussen betonplaten

Ook is bij het onder punt 29 genoemde vloerdeel een grote kier tussen de vloerdelen zichtbaar. Ook bij het vloerdeel met de afbrokkelende rand (punt 30) doet zich dit voor. Foto's 30 (bij punt 29) en 31 (bij punt 30).

32 betonplaten niet op gelijke hoogte

De onderzijde van enkele vloerdelen van de eerste verdieping wisselen plaatselijk onderling circa 30-40 mm in hoogte. Foto's 37, 38, 39, 40. Dit geldt ook voor enkele vloerdelen van de tweede verdieping. Foto 79 (van boven gefotografeerd).

5.1,2,e



37

5.1,2,e



38

29



39



40



79

33 betonplaten zijn krom

Zie 32

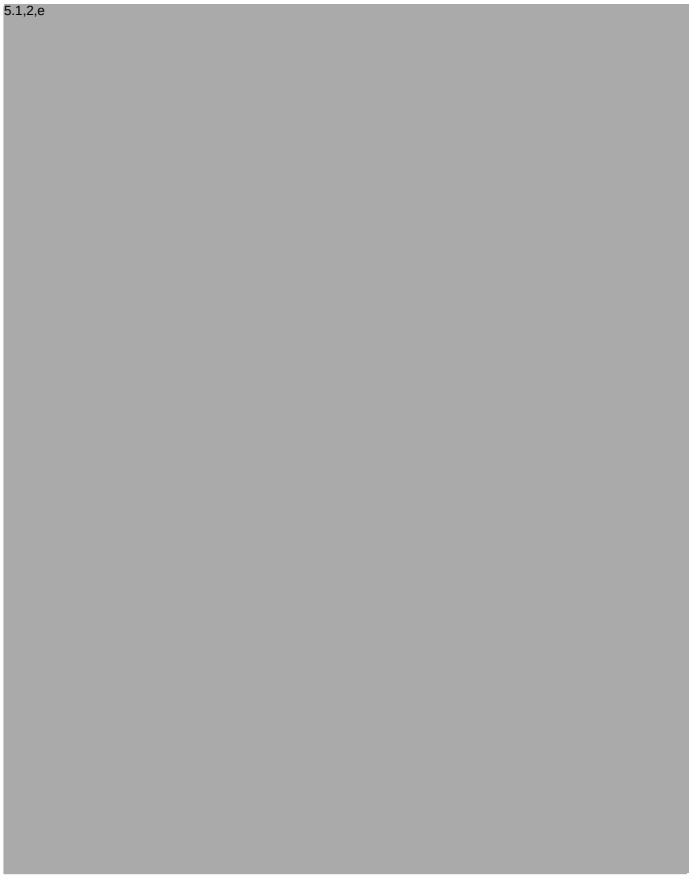
34 1 stuclaag is niet mogelijk door kwaliteit van de plafonds

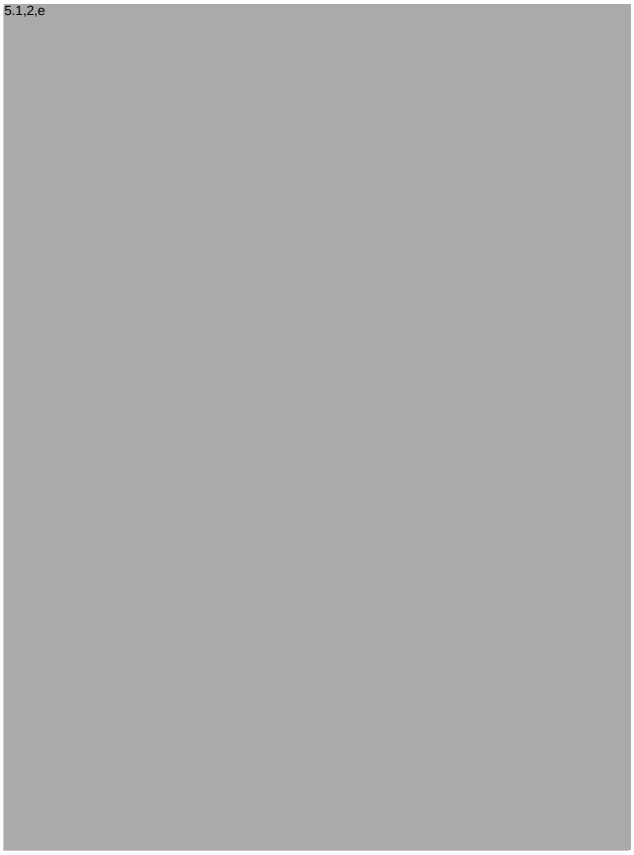
Dit betreft geen in het kader van een spoedplaatsopneming te constateren feit.

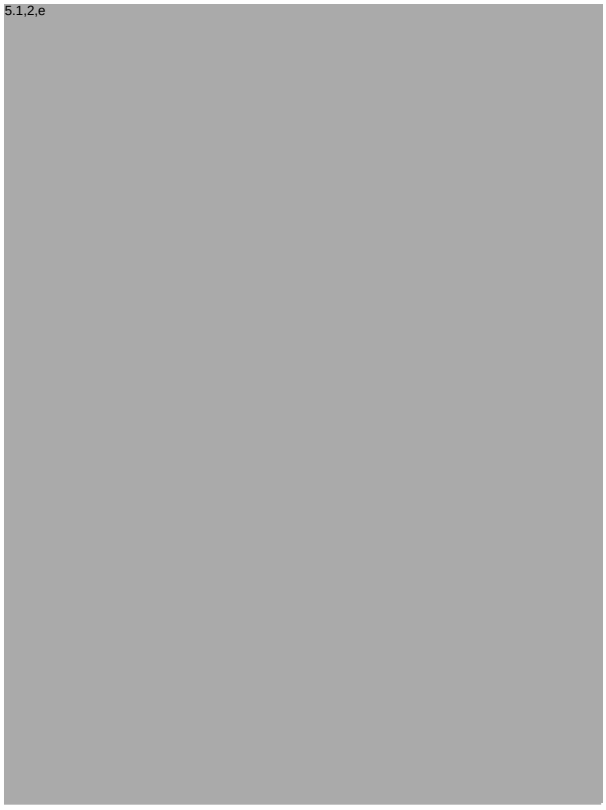
35 sparingen voor doorvoeren staan niet boven buisjes

"Nvt." volgens de lijst. Tijdens de bezichtiging aangewezen. Op de op de foto's afgebeelde plaatsen bevinden zich de sparingen in de vloerdelen niet boven electra-dozen. Foto's 32, 33, 34.

5.1,2,e




5.1,2,e


5.1,2,e

36 vloeren bovenop wanden geplaatst, waarbij electradoorvoeren geplet zijn (zie bijvoorbeeld bij trap kavel)

Opdrachtgevers toonden hier het door hen genoemde voorbeeld, hetgeen echter al door hen was hersteld, zo vertelden zij. Foto's 35 en 36.

5.1,2,e



5.1,2,e



37 ontbrekende centraaldozen

Ter zake zijn de ondergetekende geen zaken getoond

38 te ver volgestorte centraaldozen

Ondergetekende zijn twee te ver volgestorte centraaldozen getoond. Foto's 43 en 62. Ook is hem een nieuw geboord gat voor een centraaldoos getoond. Foto 41 (onderzijde).

5.1,2,e



5.1,2,e





39 centraaldozen op verkeerde plek

Ondergetekende is een plek getoond waar een centraaldoos geboord was naast de sparing daarvoor. Foto 56.



<u>Schuurtje</u>

40 wanddelen niet conform tekening

Ter plaatse is een wanddam van circa 90 mm aanwezig. Foto’s 94 en 95.

5.1,2,e



94

5.1,2,e



95

41 ontbrekende gipsplaten

Ter plaatse was geen gipsplaat aanwezig. Foto 96.



42 ontbrekende stelregel bovenzijde

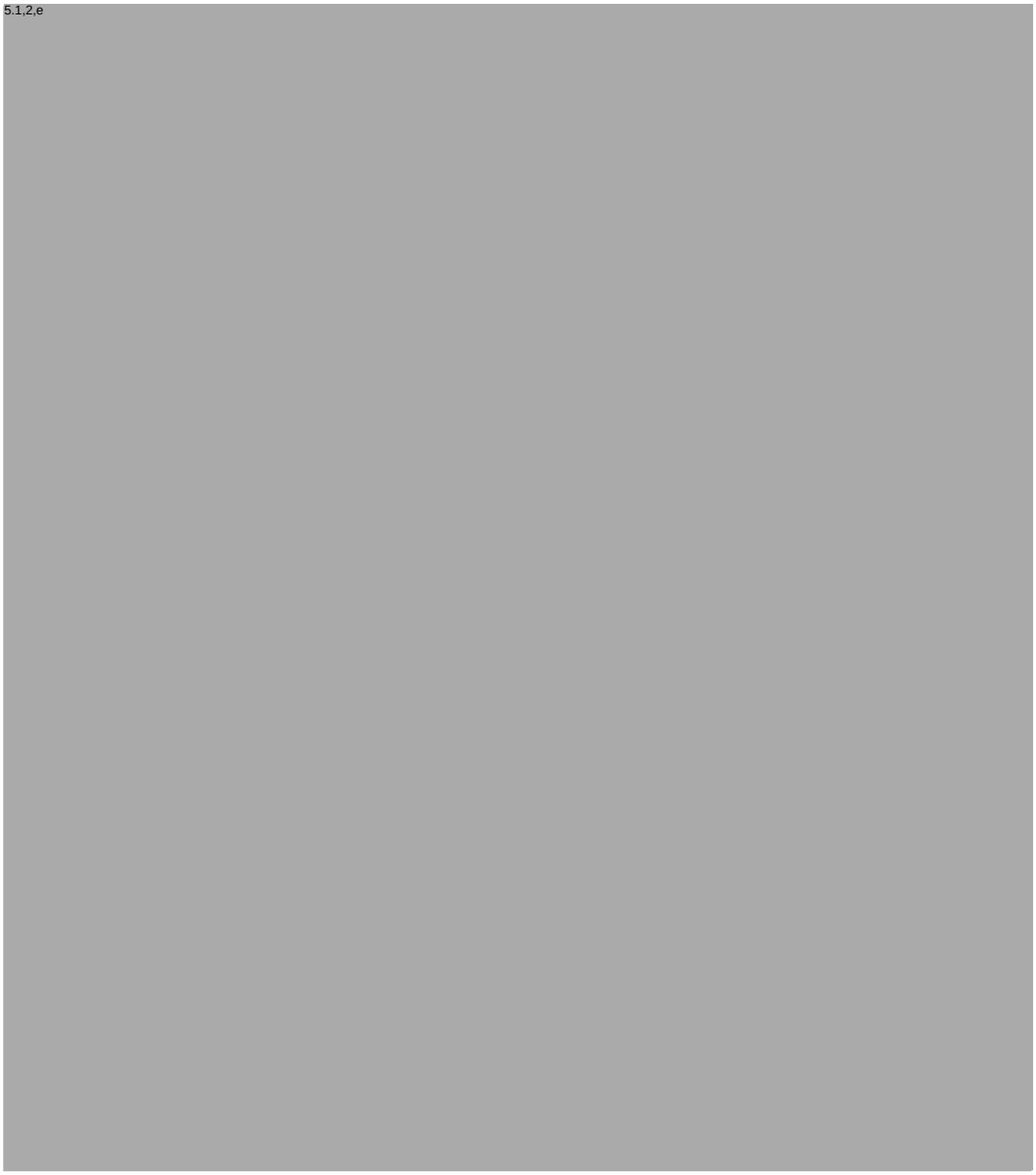
Ter plaatse was een stelregel aanwezig die naar zeggen van opdrachtgevers door hen was aangebracht. Foto 97.



43 fundering te kort of te lang

Ter plaatse stak de fundering circa 200 mm voor de gevel uit.

Foto 98.



44 meterkast te ver van wand af

De meterkastvoorziening bevond zich circa 250 mm van de wand, vermoedelijk omdat ter plaatse van de ruimte voor de wand een funderingsbalk aanwezig is. Foto 89.



Installatie

45 beschadiging leidingen K& door omgevallen wand en rondom uitgehakt door opdrachtgever

Nvt.

46 afgeplette elektrische leidingen

Dit is de ondergetekende eenmaal getoond. Foto 29.

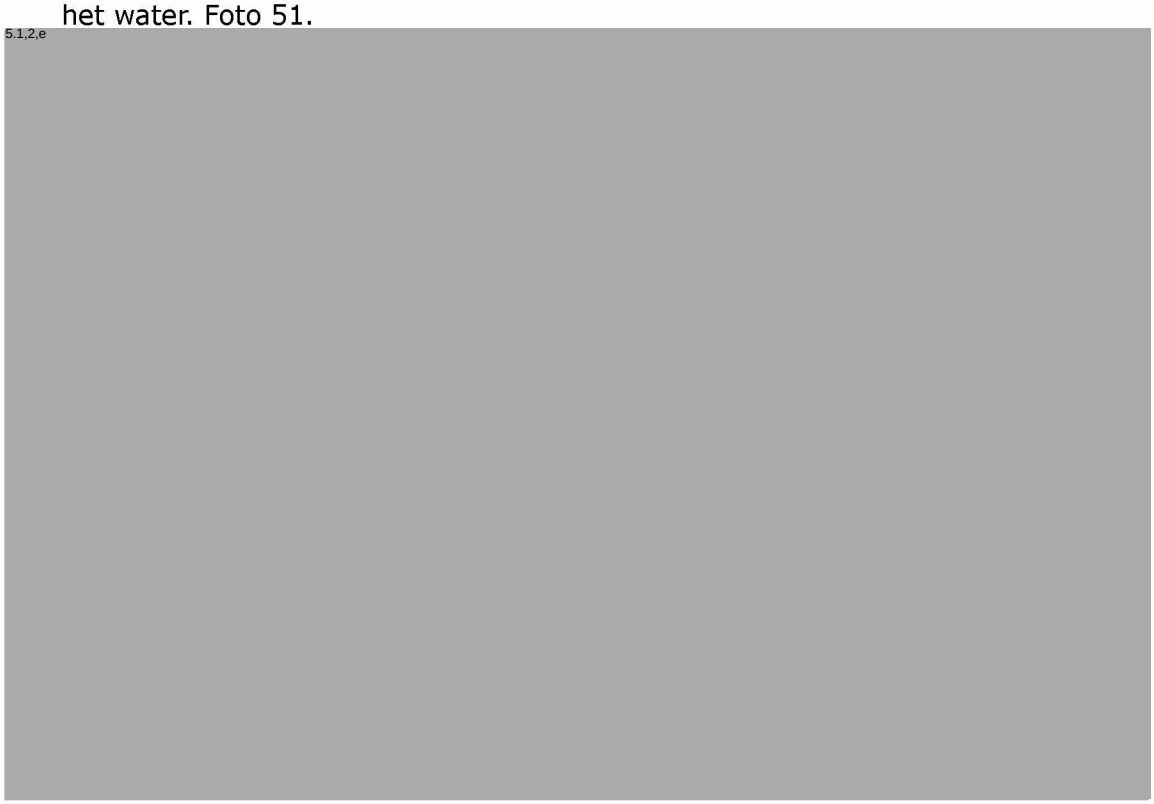
5.1,2,e



47 wandcontactdozen aan verkeerde kant (slaapkamer)

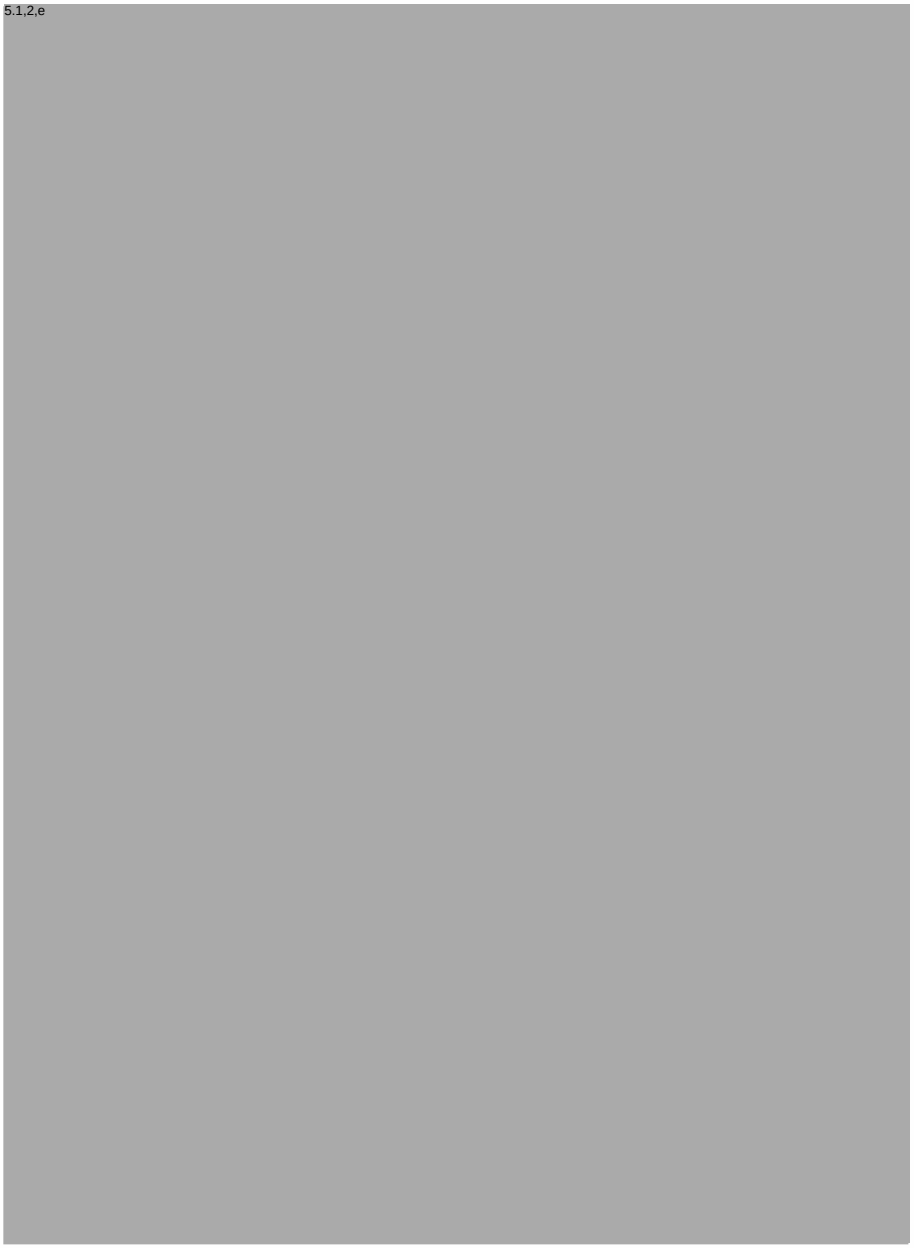
In de betreffende slaapkamer constateerde de ondergetekende dat de wandcontactdozen aan de zijde van de wand waren aangebracht die uitkijkt op het water. Foto 51.

5.1,2,e



48 gasbeton voor LED op verkeerde plek, serre/terras

De (gasbeton)sparingen in de vloerplaten boven de serre/terras bevinden zich niet in één lijn. Foto 91.



49 aansluiting niet mogelijk door stalen balken, sparingen door opdrachtgever uitgehakt

Zie onder punt 35.

<u>Wanden</u>

50 ontbreken OSB plaat bij toilet

In de aldaar voor de ontluchting gemaakte opening in de gipsplaat was geen OSB-plaat zichtbaar. Foto 61.



51 wanden eerste verdieping voorgevel passen niet en daardoor opgeschoven naar links. Hierdoor zijn de kozijnen niet meer uitgelijnd met kozijnen eerste verdieping en ontstaat er een spleet tussen wand en warmgewalst staal.
Nvt.

52 voorgevel te ver naar voren geplaatst
De voorgevel steekt circa 55 mm over de funderingsbalk. Foto 99.



53 scheluwstand aangepast

Nvt.

54 voorgevel gedemonteerd en opnieuw geplaatst

Nvt.

54a voorgevel 5.1,2,e *zelf geplaatst en niet passende gevelelementen zelf vervangen*

De foto (100) toont het volgens opdrachtgevers door hen vervangen niet passende gevelelement.



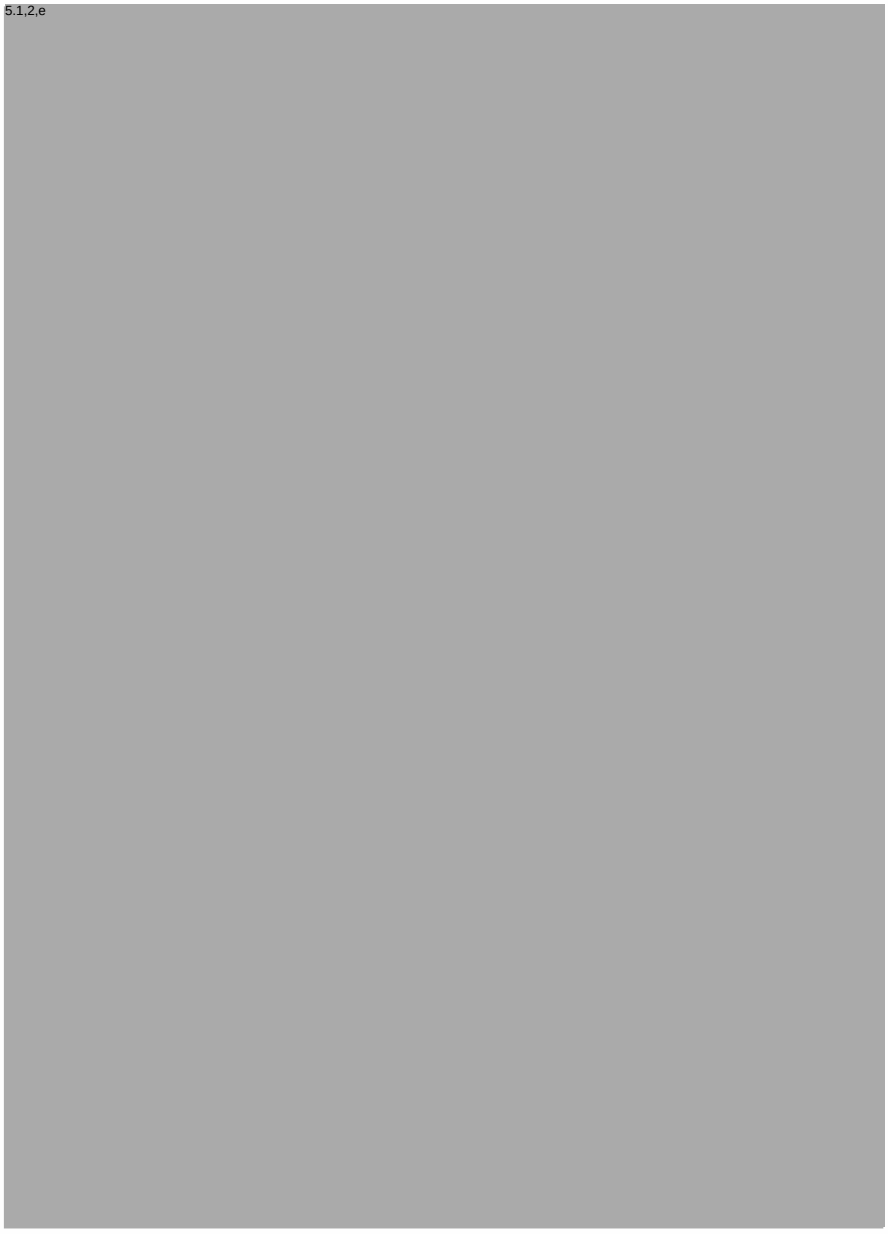
54b hoekaansluiting voor- en zijgevel moet nog opgelost worden.

De foto's 102 en 103 tonen de onder 52 geconstateerde circa 55 mm uitstekende gevel. Foto 102 en 103. Verder is geen betimmering aanwezig ter plaatse van de hoek.

5.1,2,e



2



55 aansluiting hoek wand/gang/keuken/vide zeer grof

Nvt.

56 kozijn trapkast zeer scheef

Nvt.

57 dakopstanden te laag (=30 had >430 mm moeten zijn)

De hoogte van de dakopstand is circa 300 mm. Foto 75b.

5.1,2,e



Dakopbouw

58 ontbrekende geveldelen

Foto's 71, 72, 73 en 74, 76, 77 en 78 tonen de geconstateerde uitvoering van de gevel van de dakopbouw.

5.1,2,e




5.1,2,e


5.1,2,e


5.1,2,e





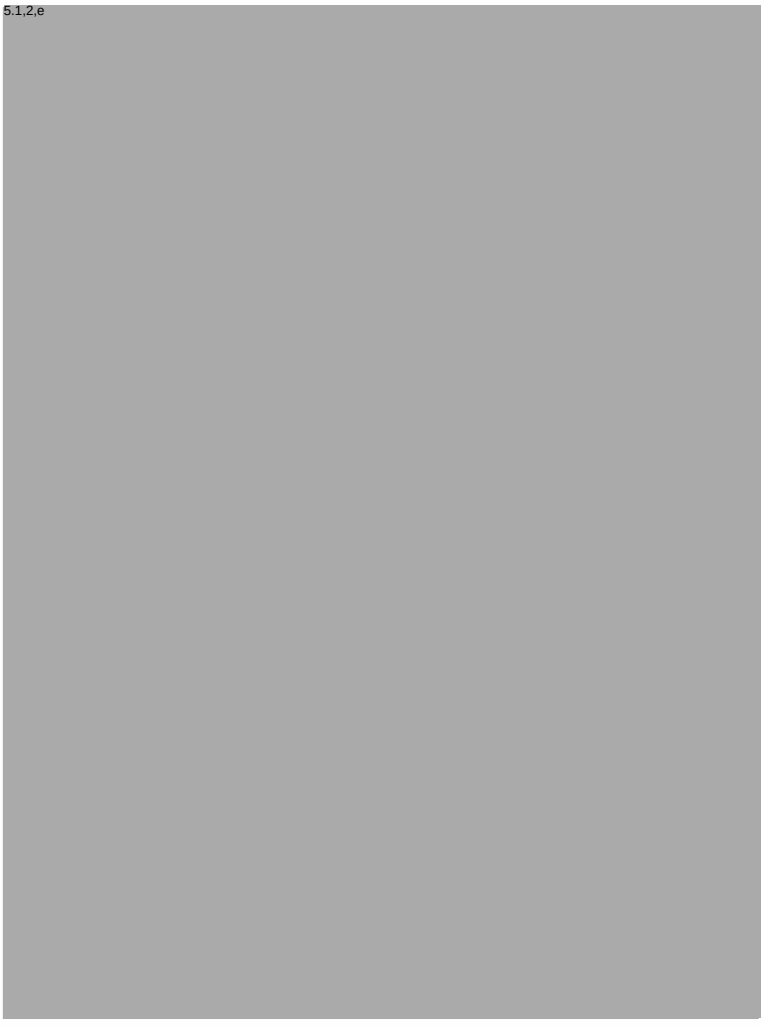
7



59 in wand is ipv een raamopening een volledige opening gemaakt, van vloer tot plafond. Opdrachtgevers moeten zelf ontbrekende wanddelen aanvullen
Zie onder punt 58.

60 trapgat te groot
De lengte van het trapgat bedraagt 3000 mm.

61 OSB plaat randen met vloeibaar rubber ingesmeerd door opdrachtgever
De randen van de OSB-platen waren ingesmeerd met een rubberpasta. Foto 80 (voorbeeld).



Algemeen

Bouw algemeen

62 casco niet gereed

Foto's 104 en 105 geven naast de andere foto's een beeld van de toestand van de woning.

5.1,2,e



5.1,2,e



63 woning niet wind en waterdicht
De woning was niet wind en waterdicht. Zie voor foto's onder 62.

64 gevelbekleding niet af (of aan begonnen)
Er was geen gevelbekleding aanwezig. Zie voor foto's onder 62.

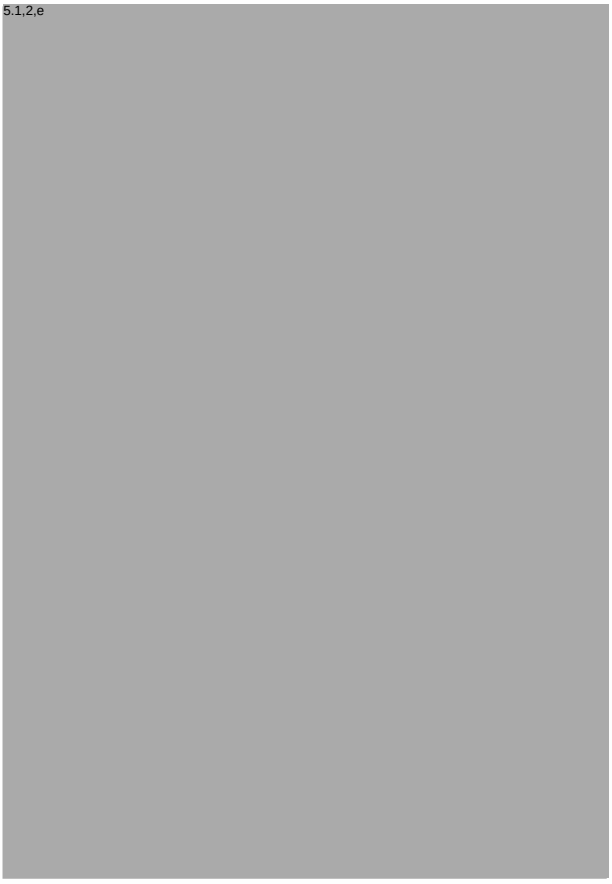
65 gedurende de bouw, vanaf eind november, de onderdelen en materialen niet voldoende beschermd tegen regen en wind waardoor schade en schimmel is ontstaan
Nvt.

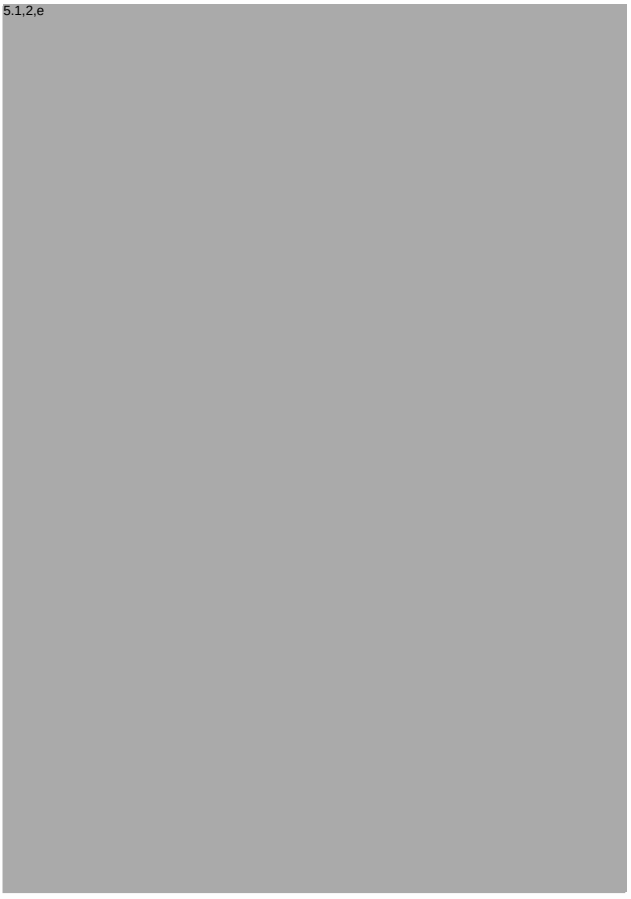
66 wanden/constructie scheef
Op dit punt zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

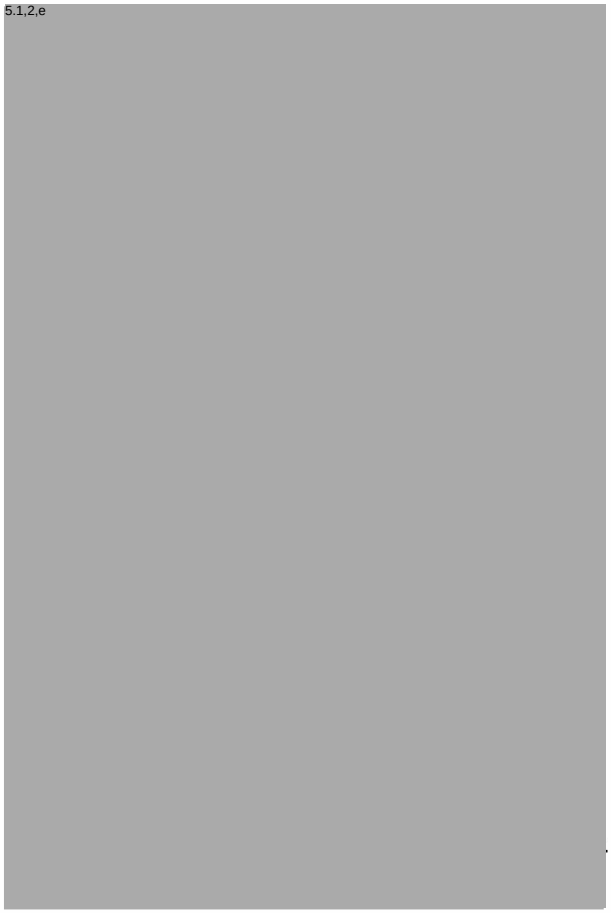
67 ontbrekende detailtekeningen dakranden, terrasopbouw, hoekaansluiting, kozijnwaterslagen
Op dit punt zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

68 foutieve tekeningen waardoor geveldelen ontbreken en vloeren en wanden niet passen
Op dit punt zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

69 vernageling gipsplaten niet om de 50 mm
De nagels in deze wand op de begane grond bevonden zich op een onderlinge afstand van circa 200 mm. Foto's 32, 33 en 34.


5.1,2,e


5.1,2,e



70 leidingen te diep ingestort

Nvt.

71 loszittende elementen

Nvt.

KAVEL 5.1.2.e

Algemeen

Bouwplaats

1 hekken door opdrachtgever geplaatst

Rond de kavels 5.1.2.e en 5.1.2.e staan bouwhekken.

2 steigers door opdrachtgevers geplaatst

Rond de woningen op kavels 5.1.2.e en 5.1.2.e staan steigers. Foto's 2, 3, 104 en 105

5.1,2,e



5.1,2,e



5.1,2,e



5.1,2,e



5

3 rijplaten door opdrachtgevers geplaatst

Op de kavel liggen rijplaten. Foto's 7 en 104 (hierboven bij punt 2).



4 bouwkeet door opdrachtgever geplaatst

Bij de kavel staat een bouwkeet. Foto 4.



5 grond geëgaliseerd door opdrachtgever

Rond de kavel was een goed beloopbare laag schoon zand aanwezig. Foto 2, 3, 104 en 105 (zie bij punt 2).

6 afvalcontainer geplaatst door opdrachtgever

Bij de kavel was een afvalcontainer aanwezig. Foto 7, (zie bij punt 3)

7 stroomvoorziening geplaatst door opdrachtgever

"Nvt" volgens de lijst van opdrachtgevers, overigens was wel een stroomvoorziening bij kavels 512d en 512e aanwezig. Foto 5.



8 bouwwater/waterput geplaatst door opdrachtgever

Bij kavels 1 en 2 was een bouwwaterput aanwezig. Foto 6.



Kavels

Terrassen

9 isolatie aan onderkant laat los

Meerdere, aan de onderzijde van het terras aangebrachte, isolatieplaten hebben langs de randen losgelaten. Verder was een plaat niet aanwezig. Foto 125.



10 afbrokkelend beton aan randen

Dit is niet geconstateerd.

11 betimmering aangebracht door opdrachtgever

Op het terras was een betimmering aanwezig. Foto 126.



<u>Serres en balkons</u>

12 ontbrekend wanddeel

Nvt.

13 ontbreken bouwkundige voorzieningen voor plaatsen serre/kozijnen/ schuifpuien/balkon

Ter plekke was een houten constructie aanwezig. Foto's 130, (eerste verdieping: 157).

5.1,2,e



14 serretimmerwerk uitgevoerd en uitgewerkt door opdrachtgever

Zie 13.

15 ruimte tussen bovenkant stelkozijn en onderkant overstek minder dan 16 cm (minimale isolatielaag)

Deze ruimte bedroeg circa 130 mm. Foto's 132 en 132b.



32



o

Stelkozijnen

16 stelregels op begane grondvloer op verkeerde locatie (reeds verplaatst door opdrachtgevers)

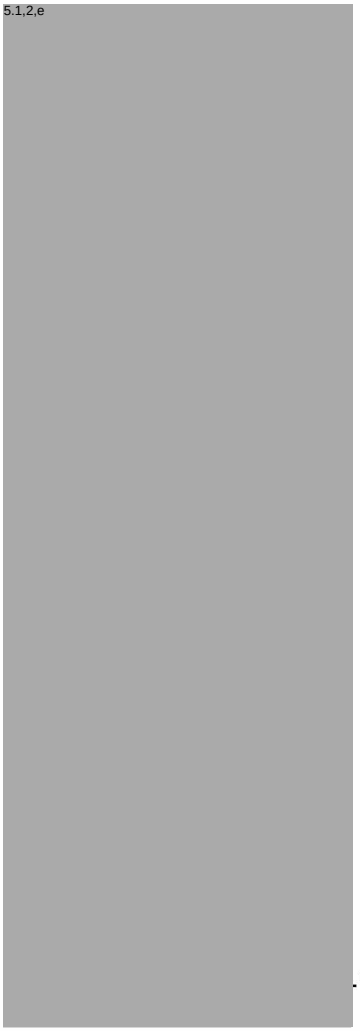
Foto 133 toont de getoonde stelregel.

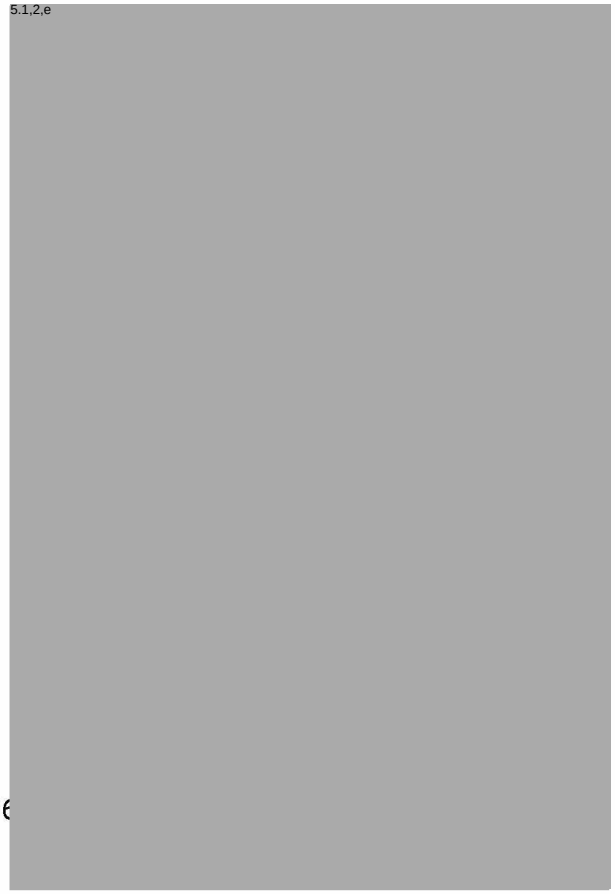


17 stelkozijnen niet haaks en/of waterpas

Opdrachtgevers sub 1 en 2 lieten weten dat dit al door hen was hersteld.

Tussen het binnenste stelkozijn en het buitenste stelkozijn was een schuin verlopende met purschuim gevulde rand zichtbaar. Foto's 106, 108, 122, 123, 127, 128.

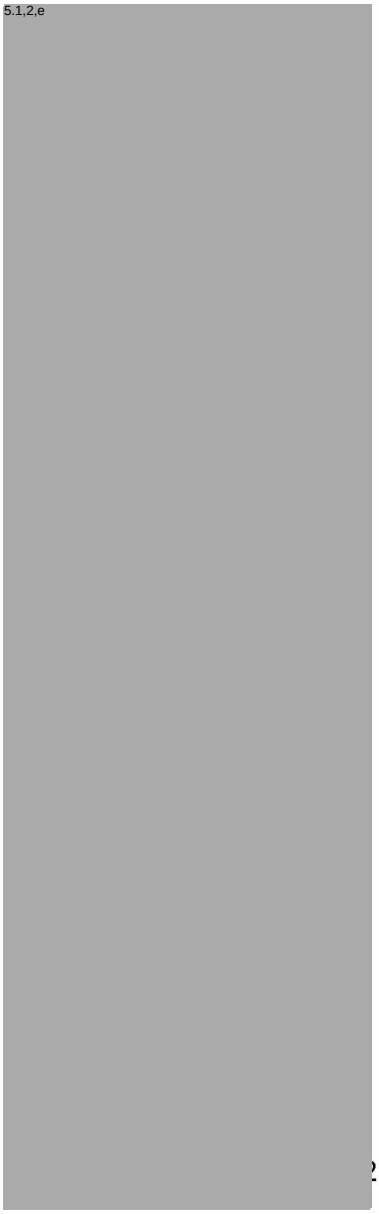




.06


5.1,2,e


5.1,2,e





18 stelregels 1ste verdieping zijgevel niet goed, aangepast door opdrachtgever

Nvt.

Gipsplaat

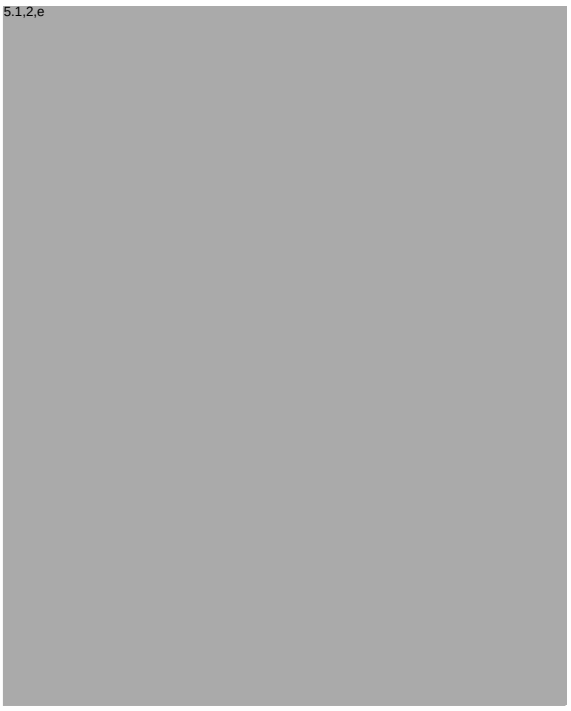
19 ontbrekende gipsplaten

Op een plaats was geen gipsplaat aanwezig. Foto 173.



20 opgezwollen gipsplaten

Niet van toepassing volgens lijst; tijdens bezichtiging aangewezen. Op een plaats was een opgezwollen gipsplaat aanwezig. Foto 112.



21 beschimmelde gipsplaten

Op een aantal plaatsen waren beschimmelde gipsplaten aanwezig. Foto's 110, 111, 129 en 134.

5.1,2,e

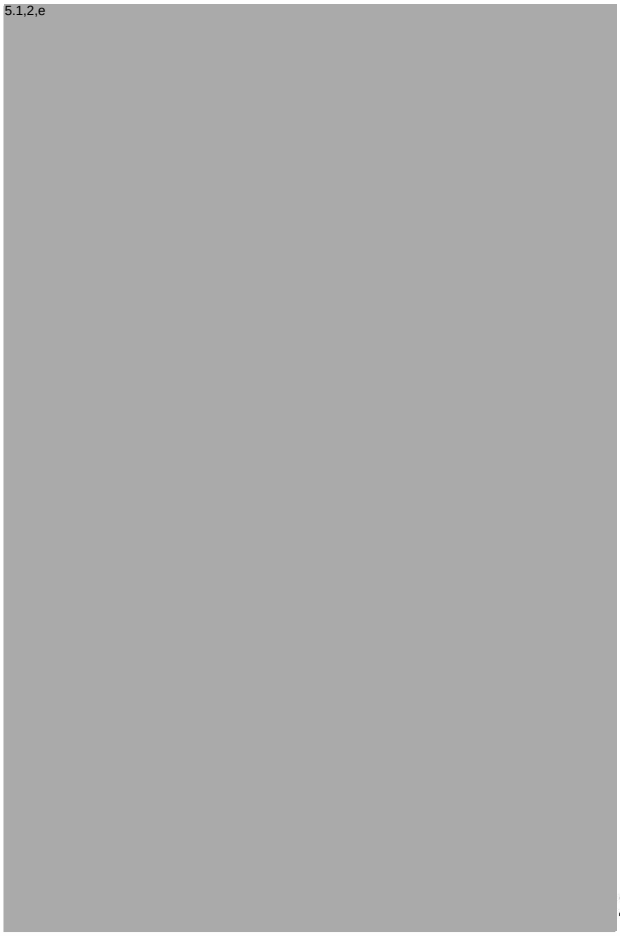


110

5.1,2,e



111



29

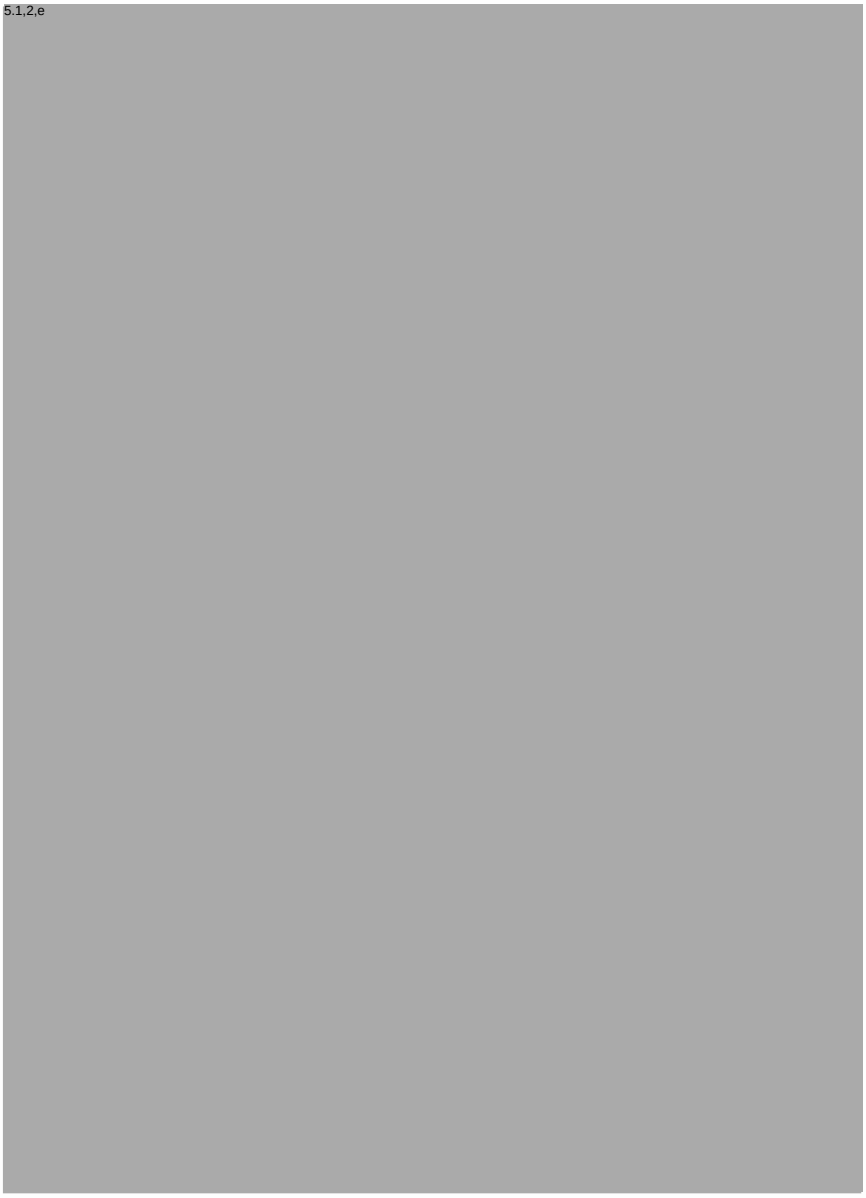


22 gebroken gipsplaten

Op een aantal plaatsen waren gebroken gipsplaten aanwezig. Foto's 171, 172, 176.







23 gipsplaten zijn niet van permox maar van gyprox
Er is geen merk geconstateerd van de toegepaste gipsplaten.

Constructie
24 doorbuigen gevel (wand met 2 ramen), extra profiel en strips nodig
Nvt.

25 plafond rust niet op wand (naast balkon eerste verdieping): extra profiel nodig
Nvt.

26 holddownanker in deuropening, waardoor normale deur niet mogelijk is

In twee deuropeningen was een holddownanker aanwezig. De ruimte tussen de voet van het anker en de stijl bedroeg circa 920 mm en de ruimte tussen de stijlen circa 1020 mm. Foto's 137, 138, 140 en 141.

5.1,2,e



7

5.1,2,e







27 staalconstructie 2 cm verhoogd door opdrachtgever

Boven op de schetsplaten van de pilaren van de staalconstructie zijn circa 20 mm dikke opvulplaten zichtbaar. Foto 152.



2

28 vloer kavel 5.1,2,e *bij wenteltrap rust op raamopening*

Het betreffende vloerdeel rust op een raamopening. Achter de houten afwerking van de raamopening is een metalen profiel zichtbaar. Foto's 155 en 156.

5.1,2,e



5.1,2,e



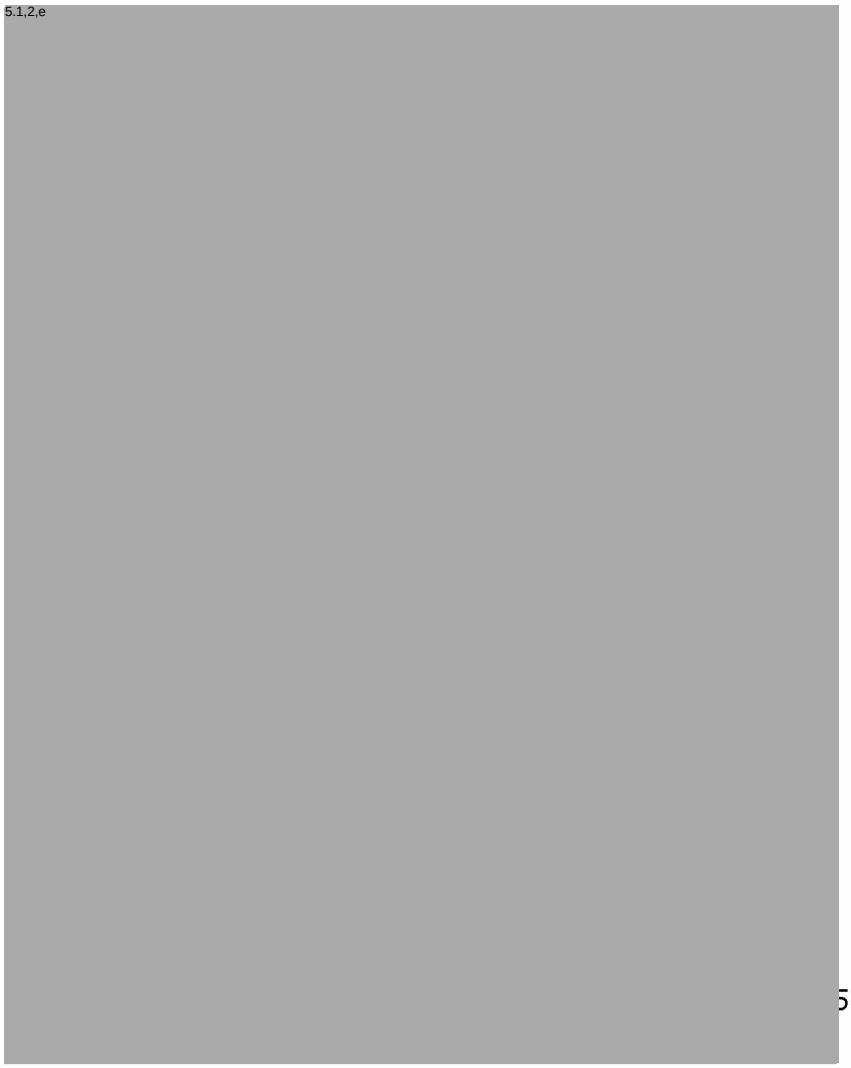
56

Betonnen vloeren

29 uitstekend wapeningsstaal, vooral op plekken waar in het werk met slijptol vloerdelen moesten worden aangepast. Betonnen vloerdelen pasten niet
Aan de onderzijde van twee vloerdelen van de eerste verdieping ontbreekt een hoek en is plaatselijk wapeningsstaal zichtbaar. Foto's 145, 174 en 175.






5.1,2,e

30 afbrokkelende randen

Aan de onderzijde van een vloerdeel is plaatselijk afgebrokkeld beton zichtbaar. Foto 158.



31 grote kieren en gaten tussen betonplaten

Tussen een vloerdeel en een stalen balk is een grote kier zichtbaar. Foto 144.



32 betonplaten niet op gelijke hoogte

De onderzijde van enkele vloerdelen van de eerste en tweede verdieping wisselen plaatselijk onderling circa 30-40 mm in hoogte. Foto's 146 en 170.





170

33 betonplaten zijn krom

Zie 32

34 1 stuclaag is niet mogelijk door kwaliteit van de plafonds

Dit betreft geen in het kader van een spoedplaatsopneming te constateren feit.

35 sparingen voor doorvoeren staan niet boven buisjes

"Nvt." volgens de lijst. Tijdens de bezichtiging aangewezen. Op de op de foto's afgebeelde plaatsen bevinden zich de sparingen in de vloerdelen niet boven electra-dozen en zijn om de electraleidingen alsnog boven in de wand te kunnen aanbrengen openingen in de stalen balk geslepen. Foto's 150, 151 en 152.



150



151



36 vloeren bovenop wanden geplaatst, waarbij electradoorvoeren geplet zijn (zie bijvoorbeeld bij trap kavel 512a)

Ter zake zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

37 ontbrekende centraaldozen

Ter zake zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

38 te ver volgestorte centraaldozen

Ondergetekende is één te ver volgestorte centraaldoos getoond. Foto 153.



39 centraaldozen op verkeerde plek

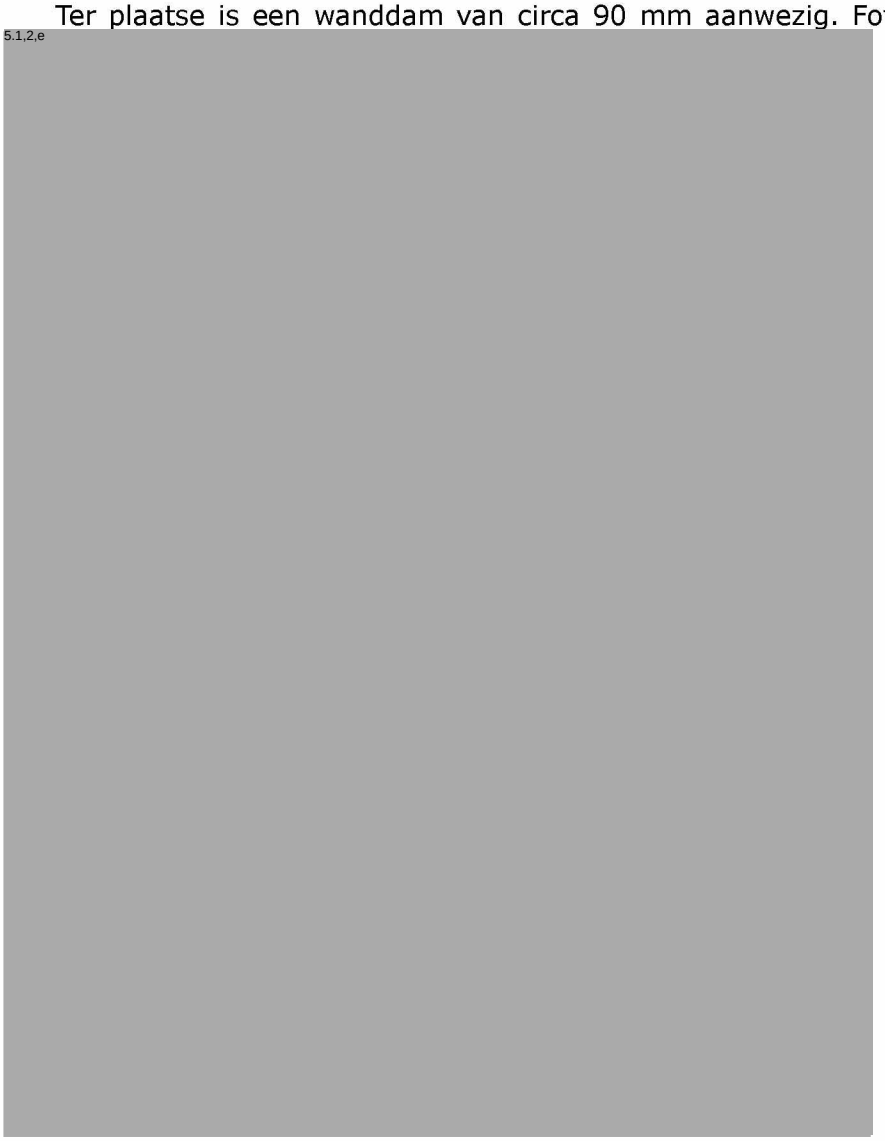
Nvt.

<u>Schuurtje</u>

40 wanddelen niet conform tekening

Ter plaatse is een wanddam van circa 90 mm aanwezig. Foto's 113 en 114.

5.1,2,e





41 ontbrekende gipsplaten

Ter zake zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

42 ontbrekende stelregel bovenzijde

Ter plaatse was een stelregel aanwezig die naar zeggen van opdrachtgevers door hen was aangebracht. Foto 115.



43 fundering te kort of te lang

Ter plaatse steekt de fundering circa 200 mm voor de gevel uit. Foto 116.



44 meterkast te ver van wand af

De meterkastvoorziening bevond zich circa 250 mm van de wand, vermoedelijk omdat ter plaatse van de ruimte voor de wand een funderingsbalk aanwezig is. Foto 180.



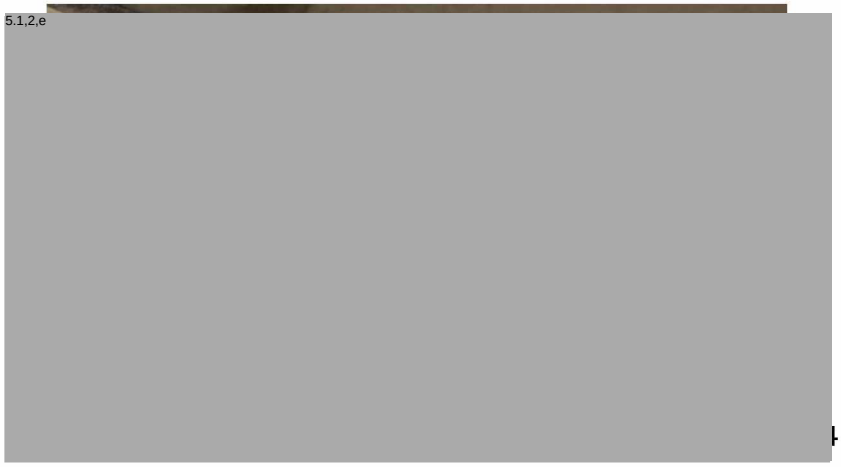
Installatie

45 beschadiging leidingen K& door omgevallen wand en rondom uitgehakt door opdrachtgever

Nvt.

46 afgeplette elektrische leidingen

Dit is de ondergetekende twee maal getoond. Foto's 154 en 168.





47 wandcontactdozen aan verkeerde kant (slaapkamer)

Nvt.

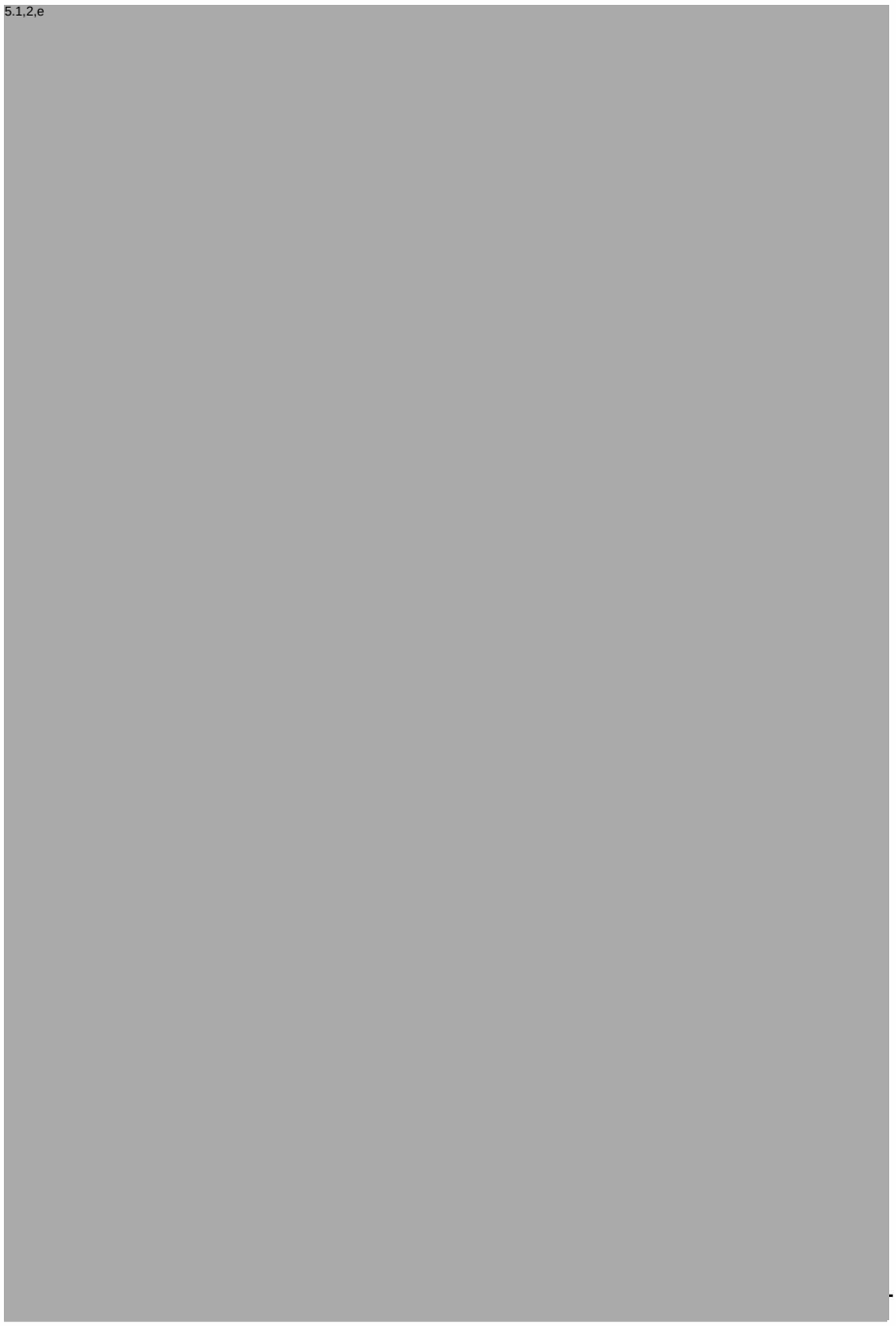
48 gasbeton voor LED op verkeerde plek, serre/terras

Nvt.

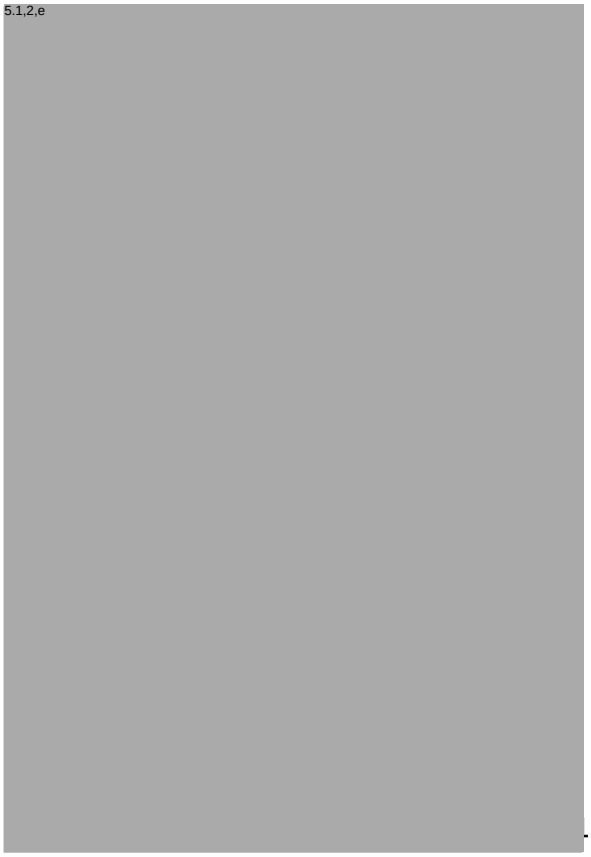
49 aansluiting niet mogelijk door stalen balken, sparingen door opdrachtgever uitgehakt
Zie onder punt 35.

Wanden
50 ontbreken OSB plaat bij toilet
Nvt.

51 wanden eerste verdieping voorgevel passen niet en daardoor opgeschoven naar links. Hierdoor zijn de kozijnen niet meer uitgelijnd met kozijnen eerste verdieping en ontstaat er een spleet tussen wand en warmgewalst staal.
Foto 117 toont dat de kozijnopeningen van de begane grond en de verdieping aan de linkerzijde niet in lijn liggen. Foto 119 laat een kier zien tussen de rechterzijde van het geveldeel en de stalen kolom. Foto's 120 en 121 tonen dat de kozijnopening beneden smaller is (deze is circa 7500 mm breed) dan die boven en dat die kozijnopeningen niet in een lijn liggen. Foto 159 toont deze laatste kozijnen van binnen uit gezien.



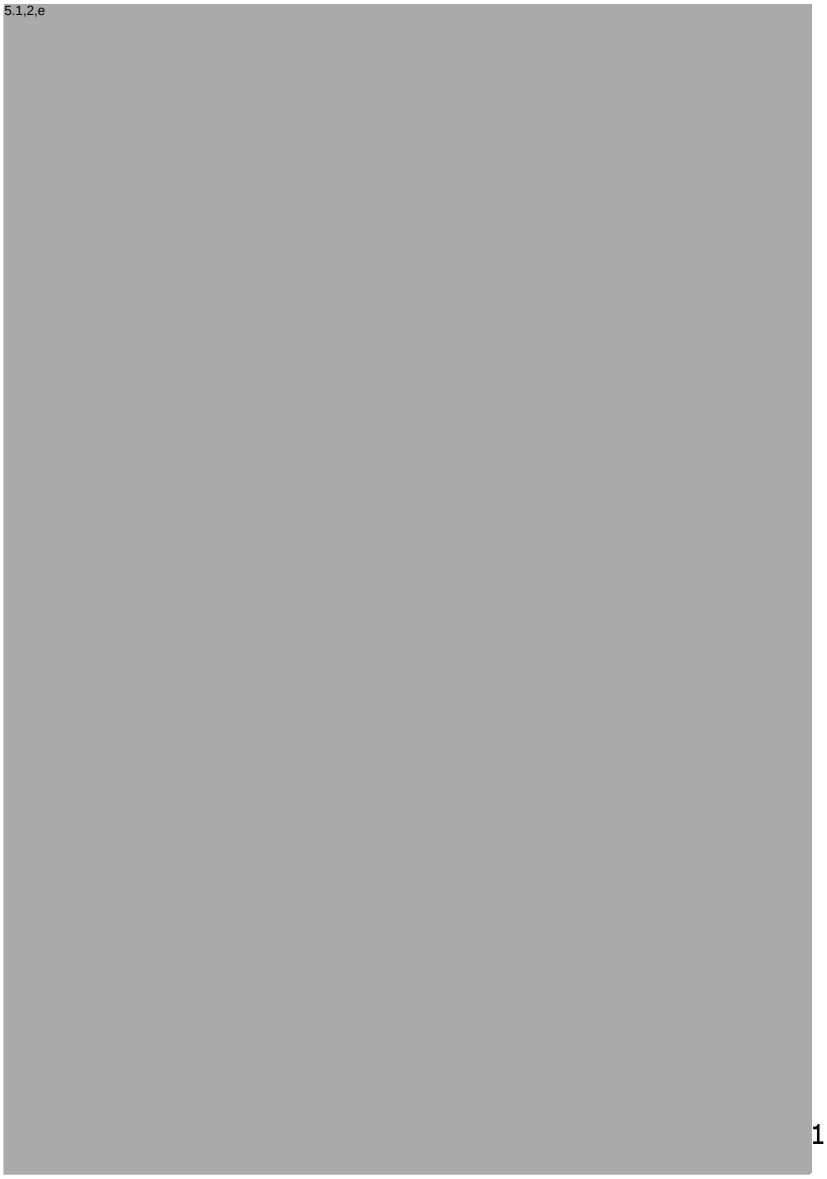
.17



19



20



1



9

52 voorgevel te ver naar voren geplaatst

Nvt.

53 scheluwstand aangepast

Nvt.

54 voorgevel gedemonteerd en opnieuw geplaatst

Nvt.

54a voorgevel 5.1,2,e *zelf geplaatst en niet passende gevelelementen zelf vervangen*

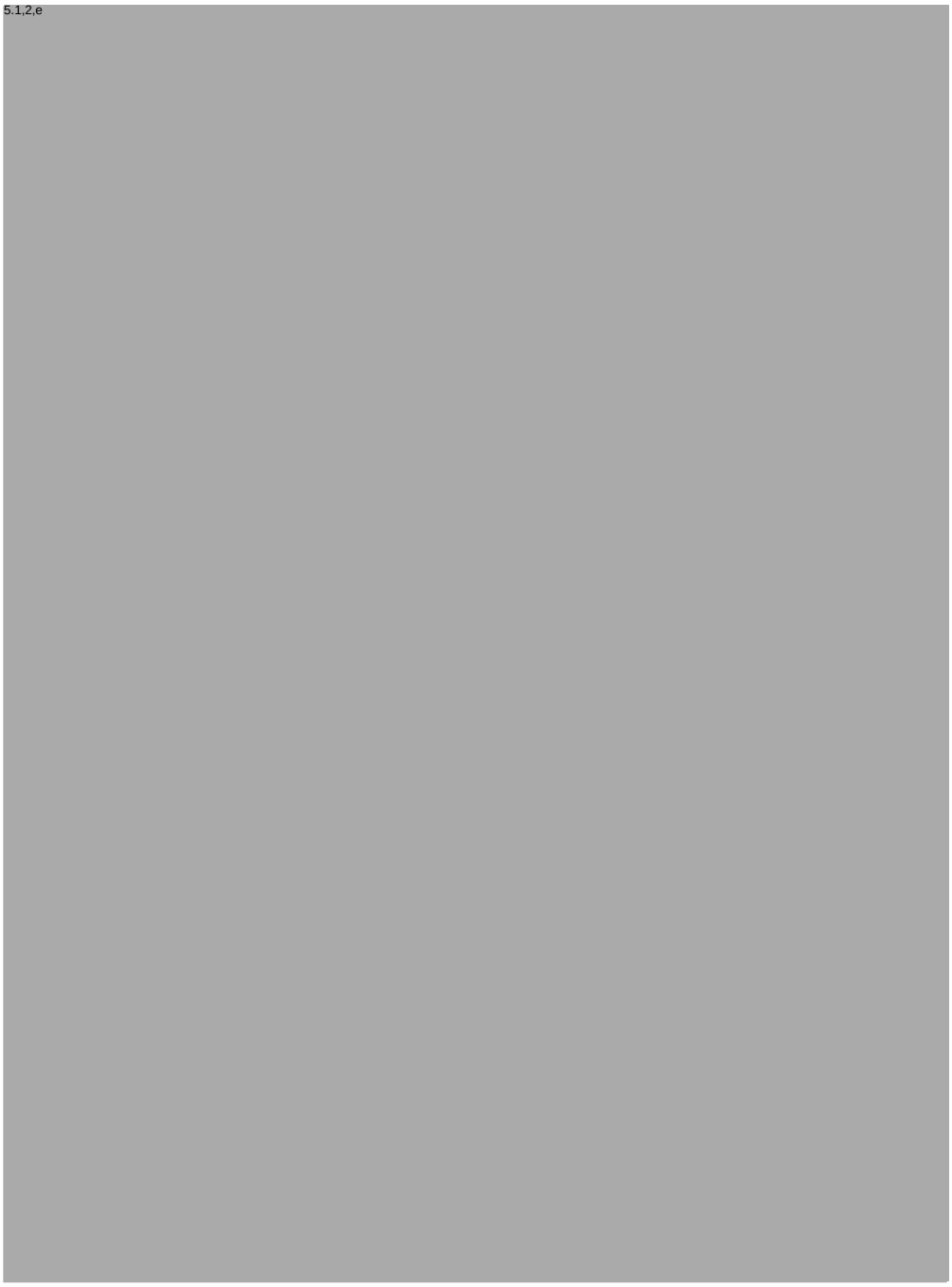
Nvt.

54b hoekaansluiting voor en zijgevel moet nog opgelost worden.

Ter zake is de ondergetekende niets getoond.

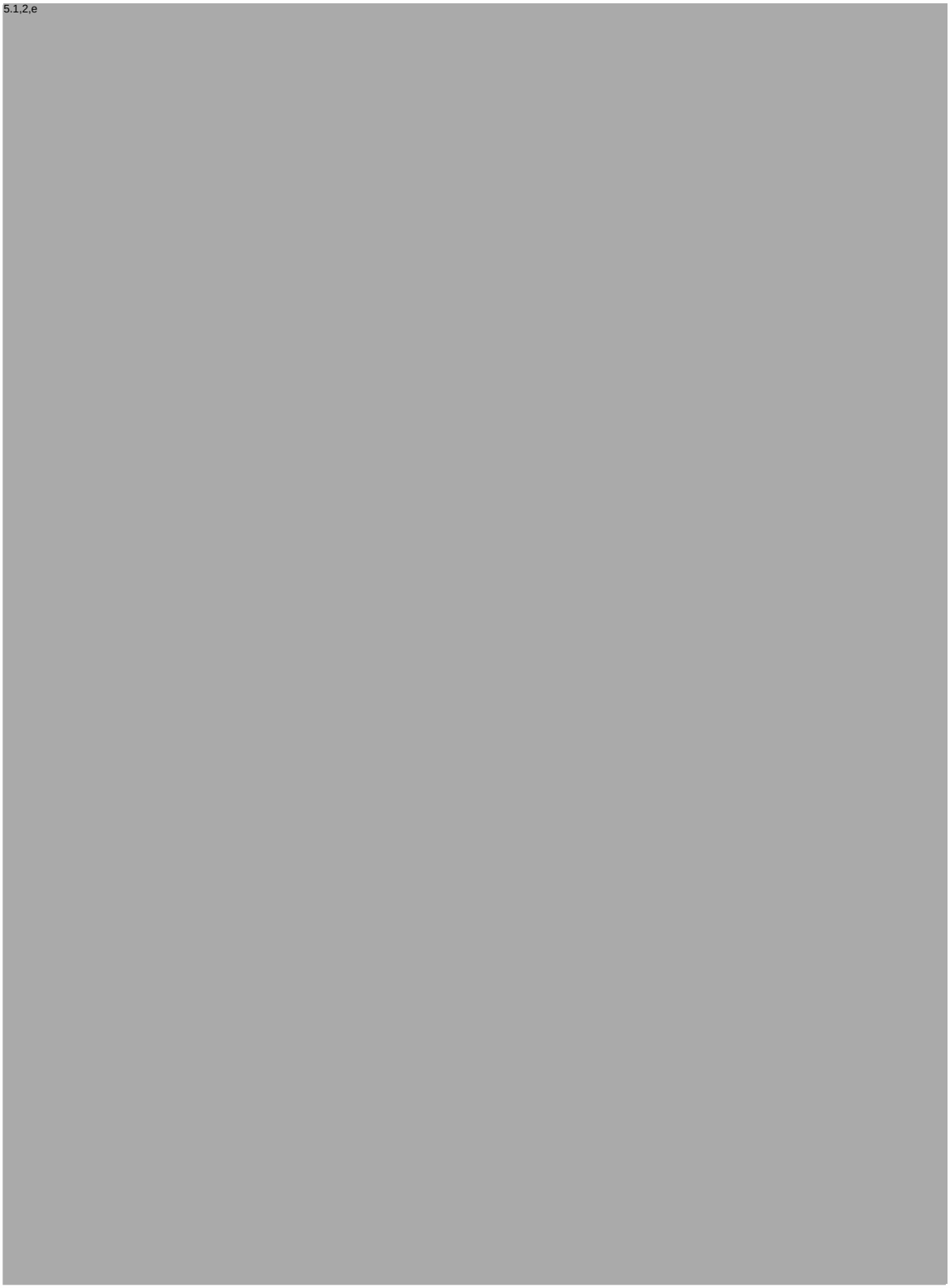
55 aansluiting hoek wand/gang/keuken/vide zeer grof

Foto 142 toont de bedoelde aansluiting.



56 kozijn trapkast zeer scheef

Foto 143 toont dit kozijn.



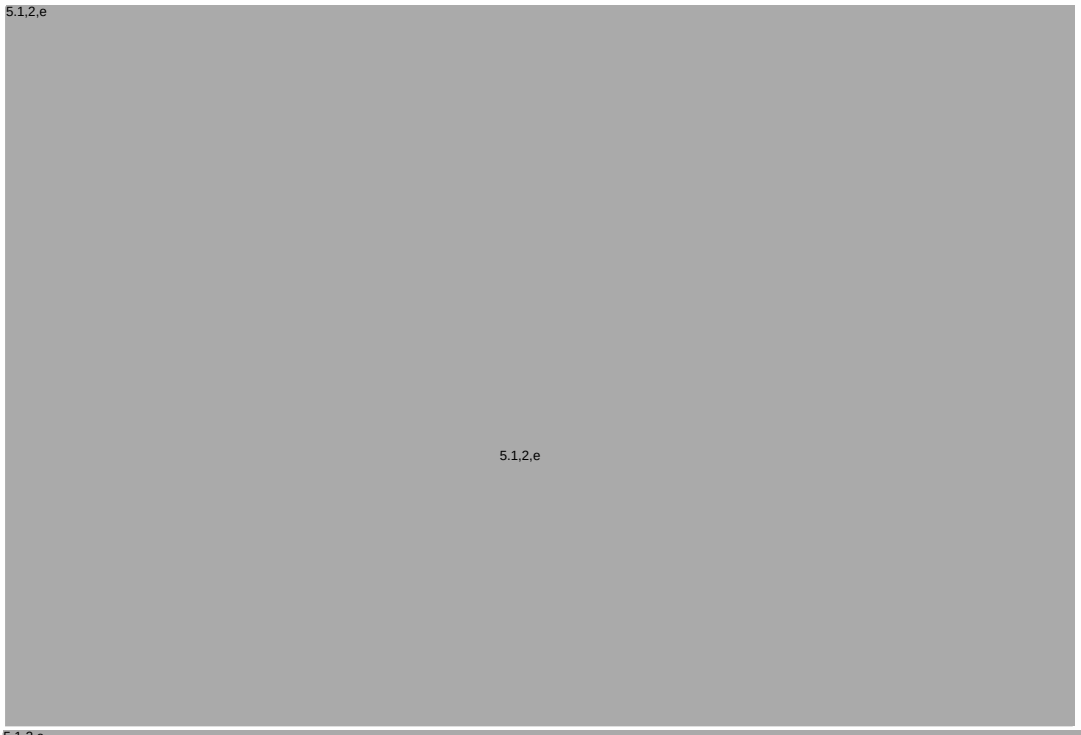
57 dakopstanden te laag (=30 had >430 mm moeten zijn)
De hoogte van de dakopstand is circa 300 mm. Foto 164.



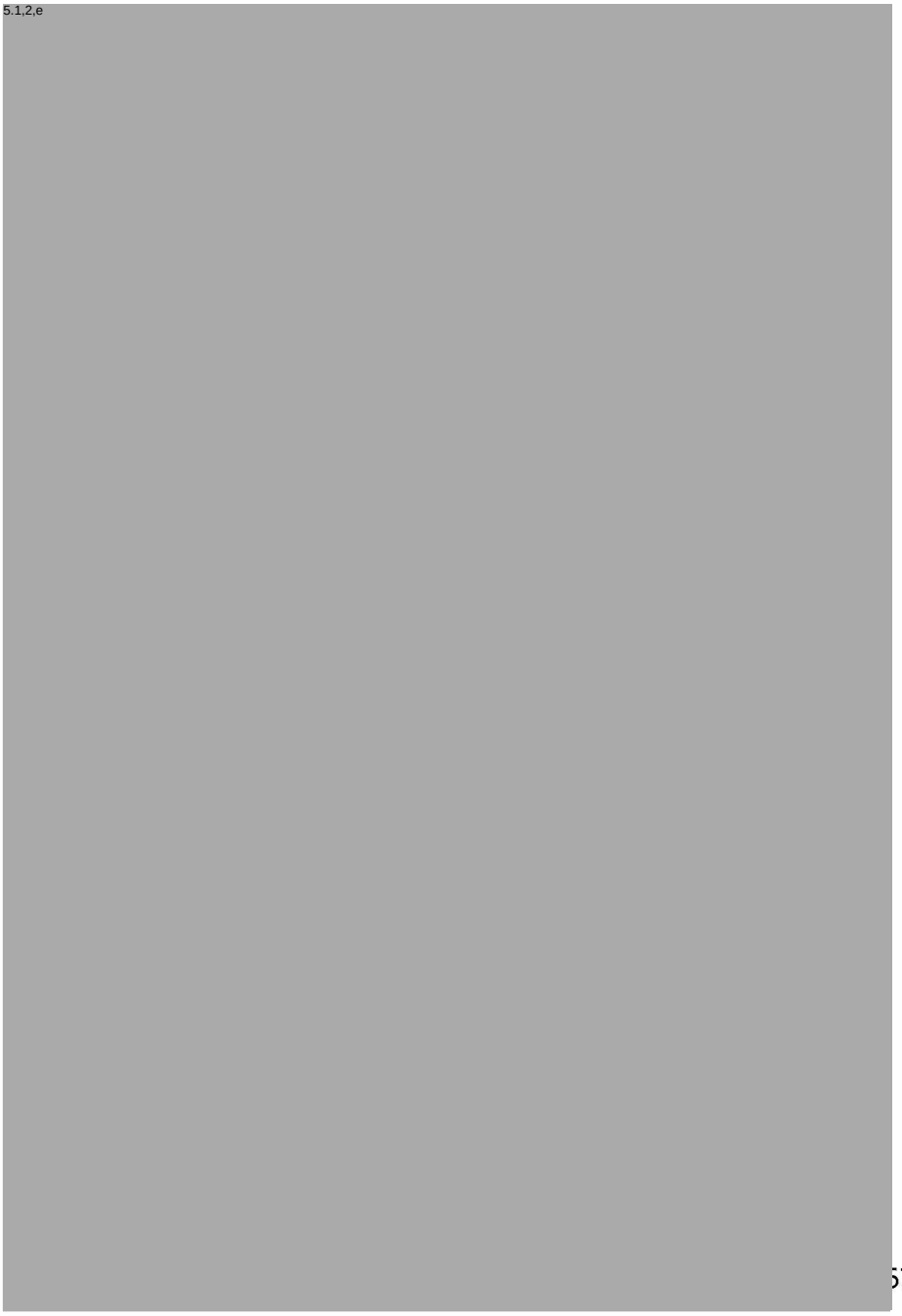
164

<u>Dakopbouw</u>
58 ontbrekende geveldelen
Nvt.

59 in wand is ipv een raamopening een volledige opening gemaakt, van vloer tot plafond. Opdrachtgevers moeten zelf ontbrekende wanddelen aanvullen
Niet van toepassing volgens lijst. Tijdens de bezichtiging toonde opdrachtgever sub 1 echter hetgeen op de foto's is waar te nemen. Foto's 165, 166 en 167.


5.1,2,e
5.1,2,e


5.1,2,e



67

60 trapgat te groot

Nvt.

61 OSB plaat randen met vloeibaar rubber ingesmeerd door opdrachtgever

De randen van de OSB-platen waren ingesmeerd met een rubberpasta. Foto 167 (voorbeeld) zie bij punt 60.

Algemeen

Bouw algemeen

62 casco niet gereed

Foto's 104 en 105 geven naast de andere foto's een beeld van de toestand van de woning. Zie voor de foto's onder punt 2.

63 woning niet wind en waterdicht

De woning was niet wind en waterdicht. Zie voor foto's onder 62.

64 gevelbekleding niet af (of aan begonnen).

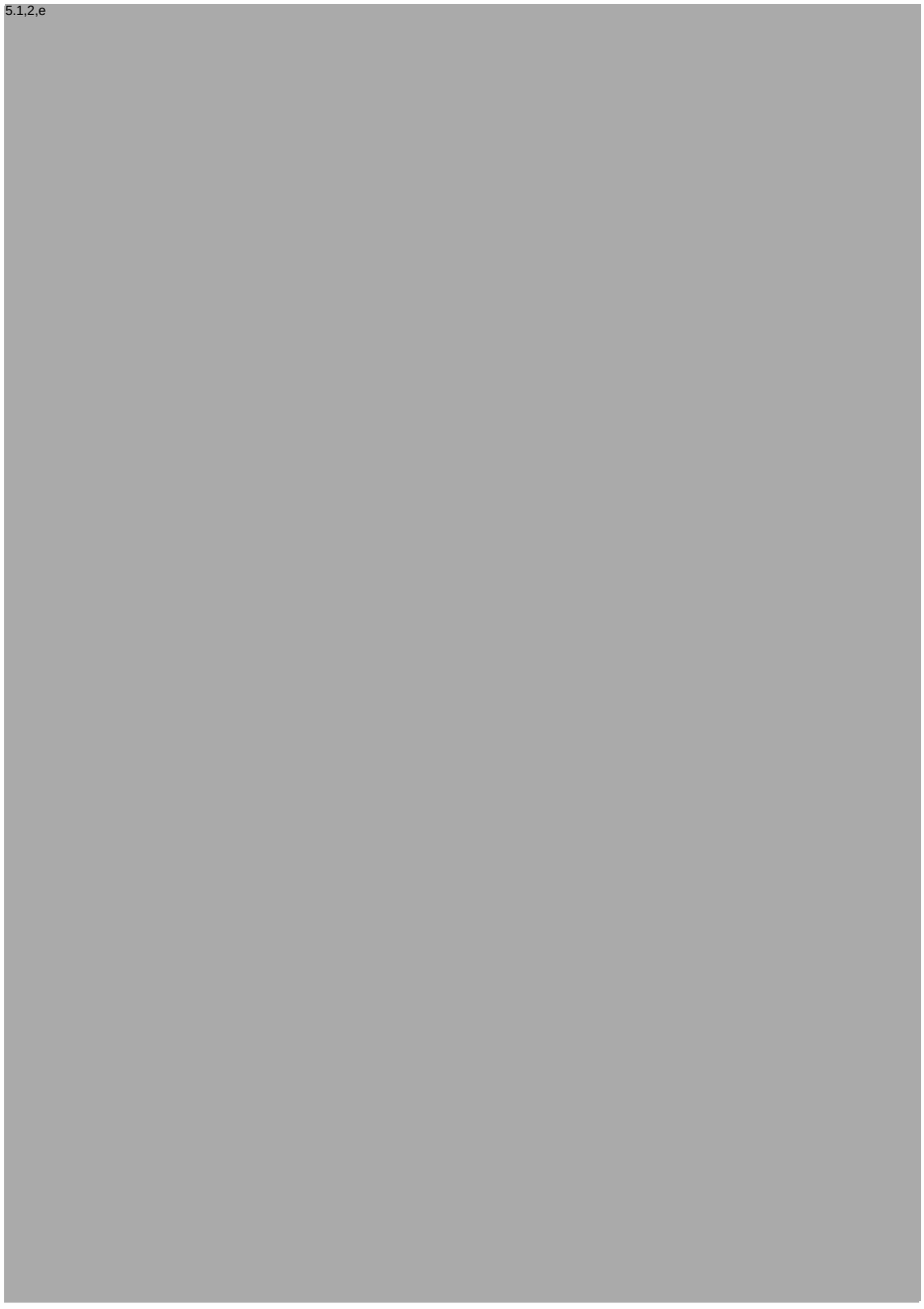
Er was geen gevelbekleding aanwezig. Foto's 104 en 105 geven naast de andere foto's een beeld van de toestand van de woning. Zie voor deze foto's onder punt 2.

65 gedurende de bouw, vanaf eind november, de onderdelen en materialen niet voldoende beschermd tegen regen en wind waardoor schade en schimmel is ontstaan

Nvt.

66 wanden/constructie scheef

Foto 131 en 148 laten de aan de ondergetekende getoonde scheve wanden zien. De laatste wand stond circa 50 mm uit de loodlijn.


5.1,2,e



67 ontbrekende detailtekeningen dakranden, terrasopbouw, hoekaansluiting, kozijnwaterslagen

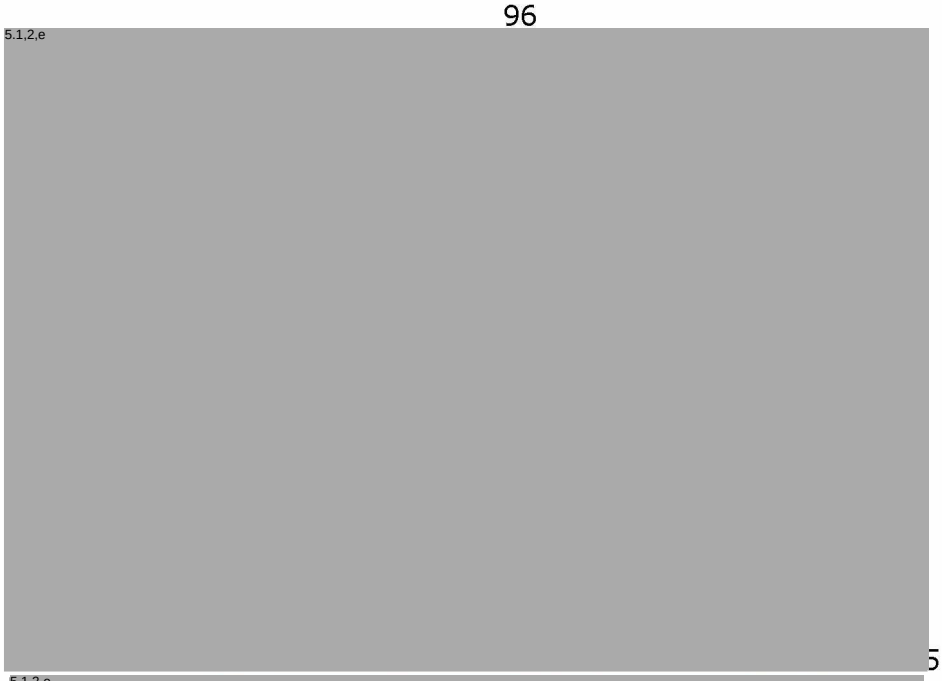
Op dit punt zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

68 foutieve tekeningen waardoor geveldelen ontbreken en vloeren en wanden niet passen

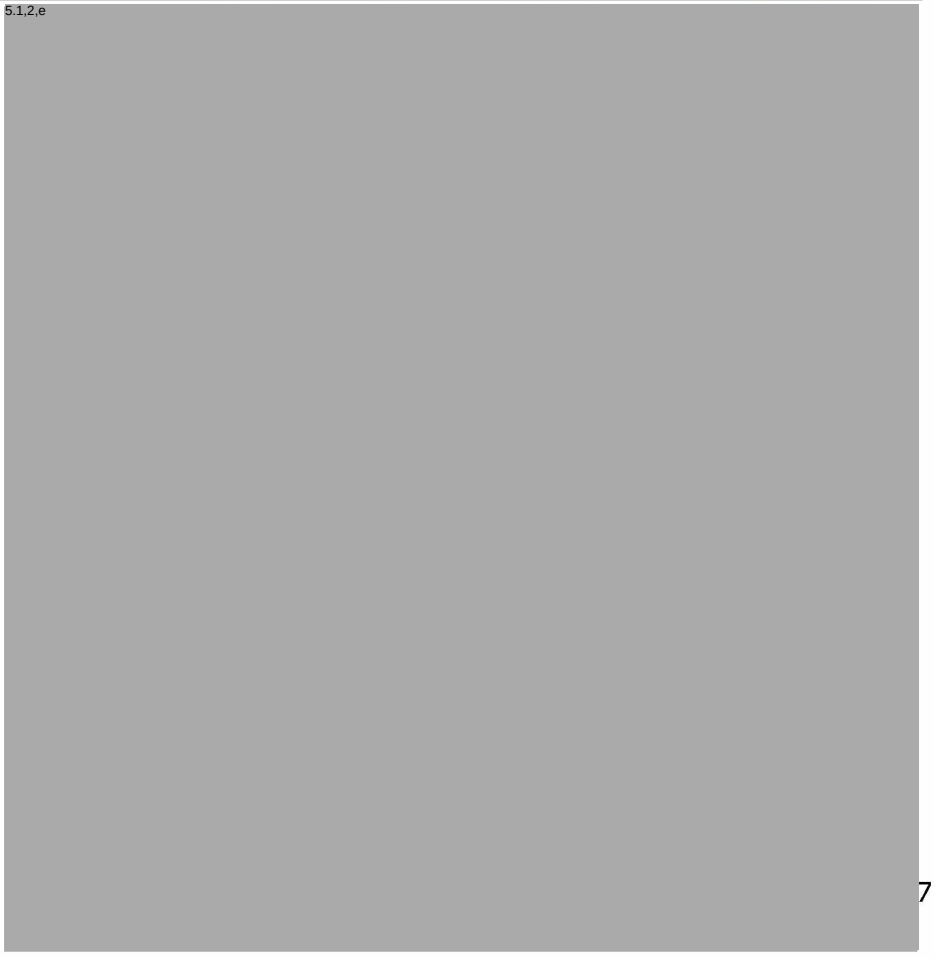
Op dit punt zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

69 vernageling gipsplaten niet om de 50 mm

De nagels in deze binnenwand respectievelijk buitenwand op de begane grond bevonden zich op een onderlinge afstand van circa 200 mm. Foto's 135 respectievelijk 177 (foto's 135 en 178 tonen de opmerkingen van de constructeur inzake de gewenste afstand, van de nagels, aldus opdrachtgever 1).



5



7



70 leidingen te diep ingestort

Ter zake is de ondergetekende de leiding op de foto getoond. Foto 139.



71 loszittende elementen

Nvt.

KAVEL 5.1.2.e

Algemeen

Bouwplaats

1 hekken door opdrachtgever geplaatst

Rond kavel 5.1.2.e staan bouwhekken. Foto's 182 en 265.

5.1,2,e



5.1,2,e



5

2 steigers door opdrachtgevers geplaatst

Rond de woningen op kavel 5.1.2.e staan steigers. Foto's 182 en 265 (bij punt 1).

3 rijplaten door opdrachtgevers geplaatst

Bij de woningen op kavel 512e liggen rijplaten. Foto's 182 en 265 (bij punt 1).

4 bouwkeet door opdrachtgever geplaatst

Nvt.

5 grond geëgaliseerd door opdrachtgever

Rond de kavel was een goed beloopbare laag schoon zand aanwezig. Foto's 182 en 265 (bij punt 1).

6 afvalcontainer geplaatst door opdrachtgever

Nvt.

7 stroomvoorziening geplaatst door opdrachtgever

Een stroomvoorziening was bij kavel 512e aanwezig.

8 bouwwater/waterput geplaatst door opdrachtgever

Ter zake is de ondergetekende geen bouwwaterput getoond.

Kavels

Terrassen

9 isolatie aan onderkant laat los

Nvt.

10 afbrokkelend beton aan randen

Nvt.

11 betimmering aangebracht door opdrachtgever

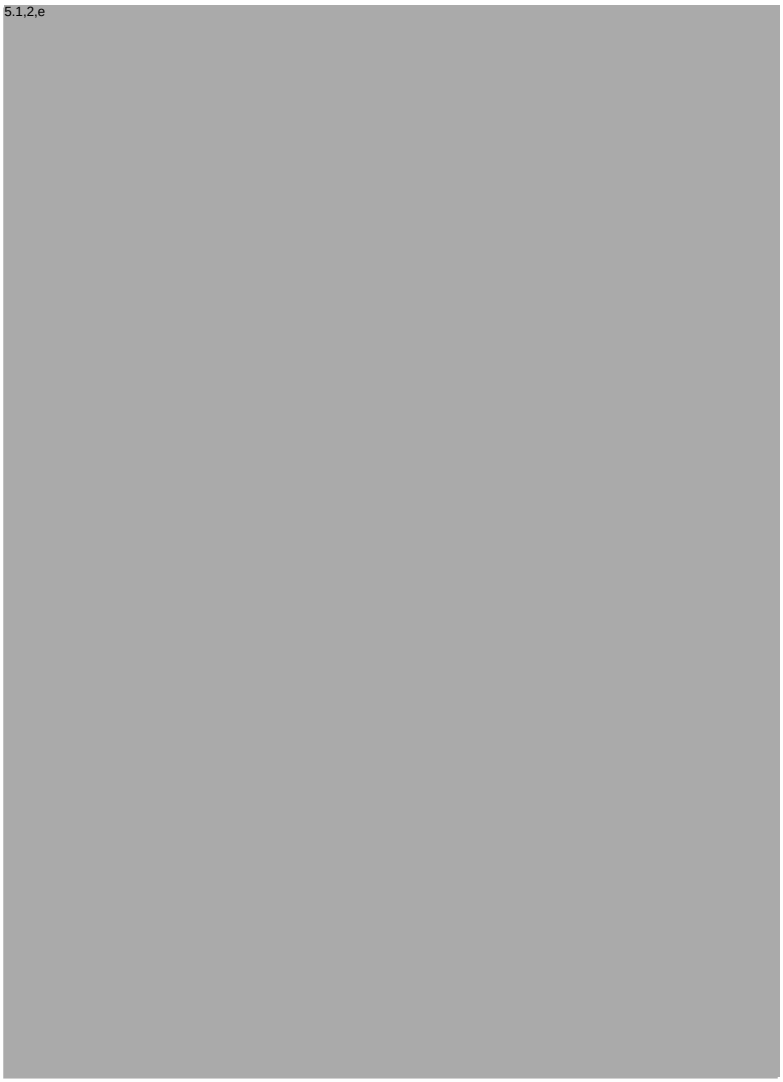
Op het terras was een betimmering aanwezig. Foto 261.



Serres en balkons

12 ontbrekend wanddeel

Ter plaatse was een houten constructie aanwezig. Foto's 183 en 184.



5.1,2,e



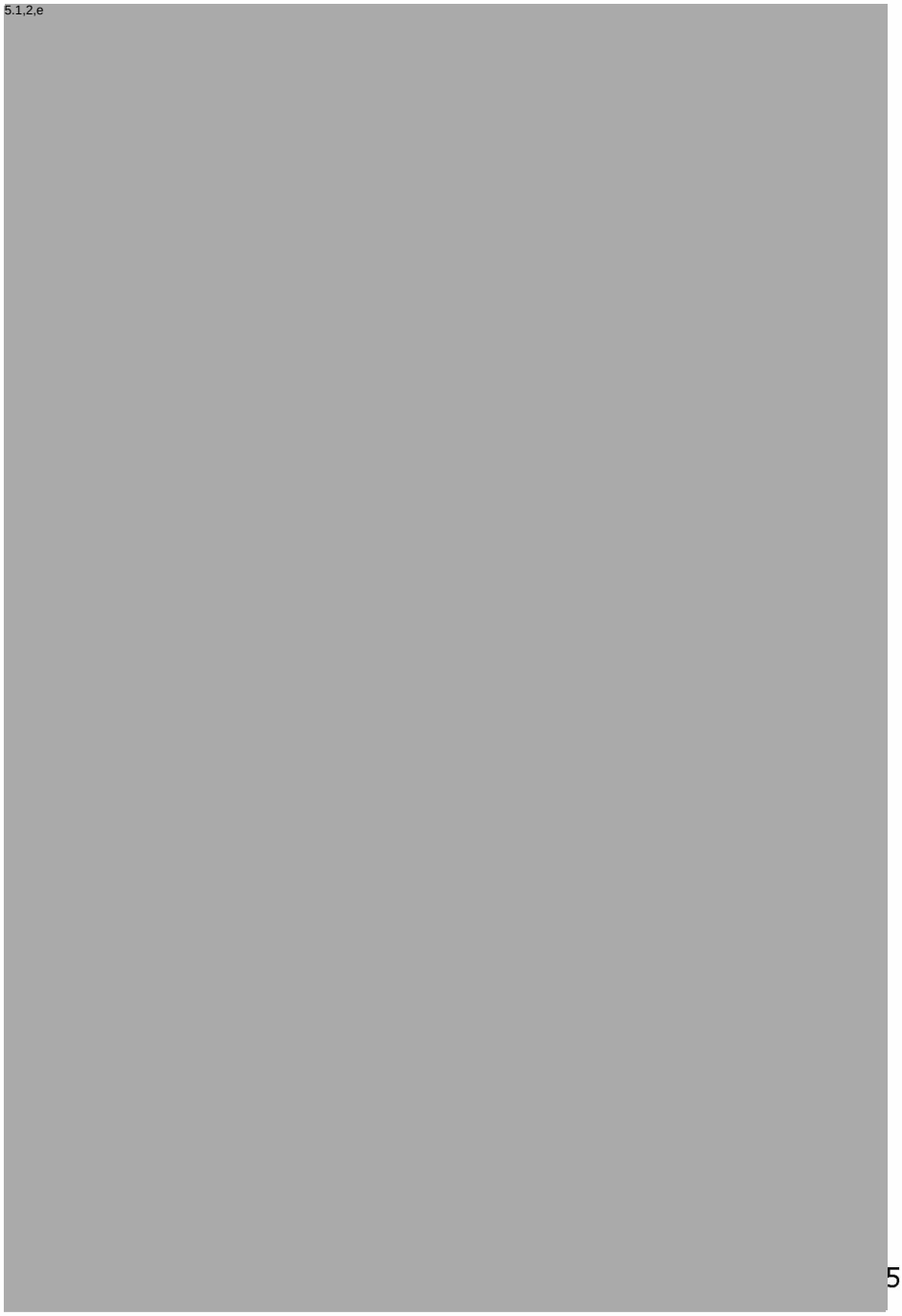
4

13 ontbreken bouwkundige voorzieningen voor plaatsen serre/kozijnen/ schuifpuien/balkon

Ter plekke was op de verdieping een (houten) constructie aanwezig. Foto's 204 en 205.

5.1,2,e





5

14 serretimmerwerk uitgevoerd en uitgewerkt door opdrachtgever

Ter plekke was een houten constructie aanwezig. Foto 185.

5.1,2,e



15 ruimte tussen bovenkant stelkozijn en onderkant overstek minder dan 16 cm (minimale isolatielaag)

Deze ruimte bedroeg circa 130 mm. Foto 191.

5.1,2,e



<u>Stelkozijnen</u>

16 stelregels op begane grondvloer op verkeerde locatie (reeds verplaatst door opdrachtgevers)

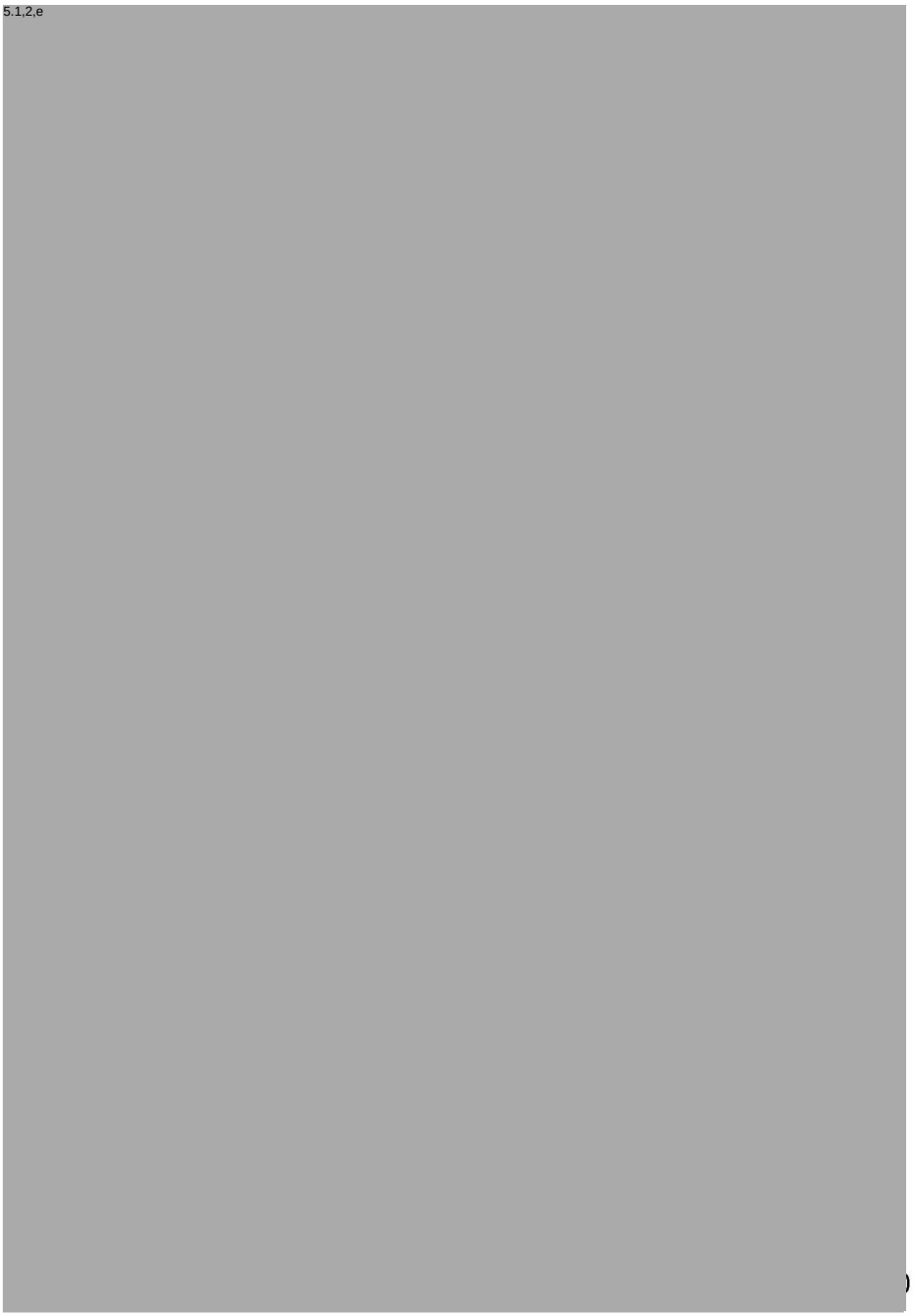
Foto 190 laat de getoonde stelregel zien.

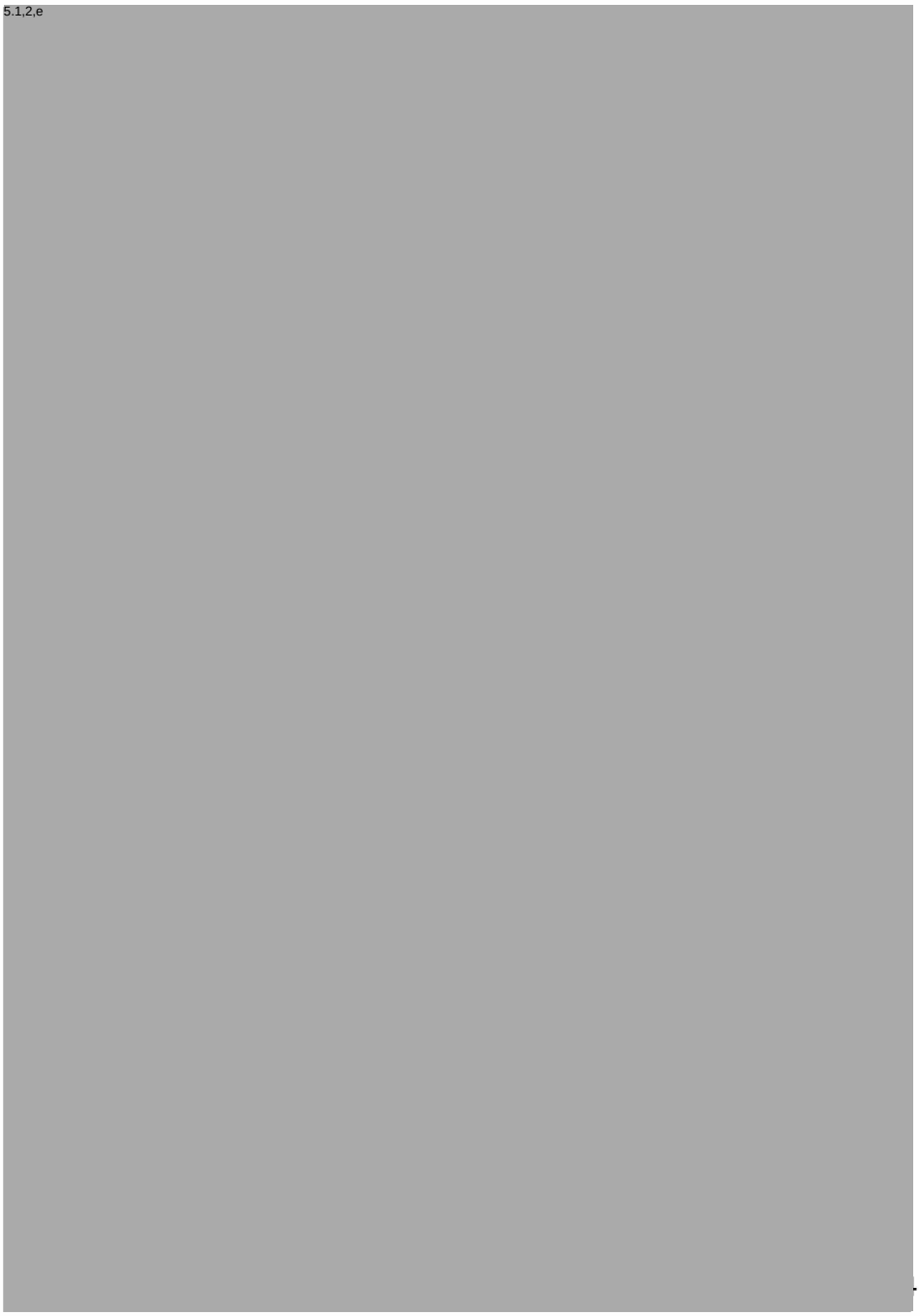


17 stelkozijnen niet haaks en/of waterpas

Opdrachtgevers sub 1 en 2 lieten weten dat dit al door hen was hersteld.

Tussen een tweetal stelkozijnen en de gevel was van binnen uit een schuin verloop zichtbaar. Foto's 210 en 214.


5.1,2,e



18 stelregels 1ste verdieping zijgevel niet goed, aangepast door opdrachtgever

Nvt.

<u>Gipsplaat</u>

19 ontbrekende gipsplaten

Op een plaats waren geen gipsplaten aanwezig. Foto 192.

5.1.2,e



20 opgezwollen gipsplaten

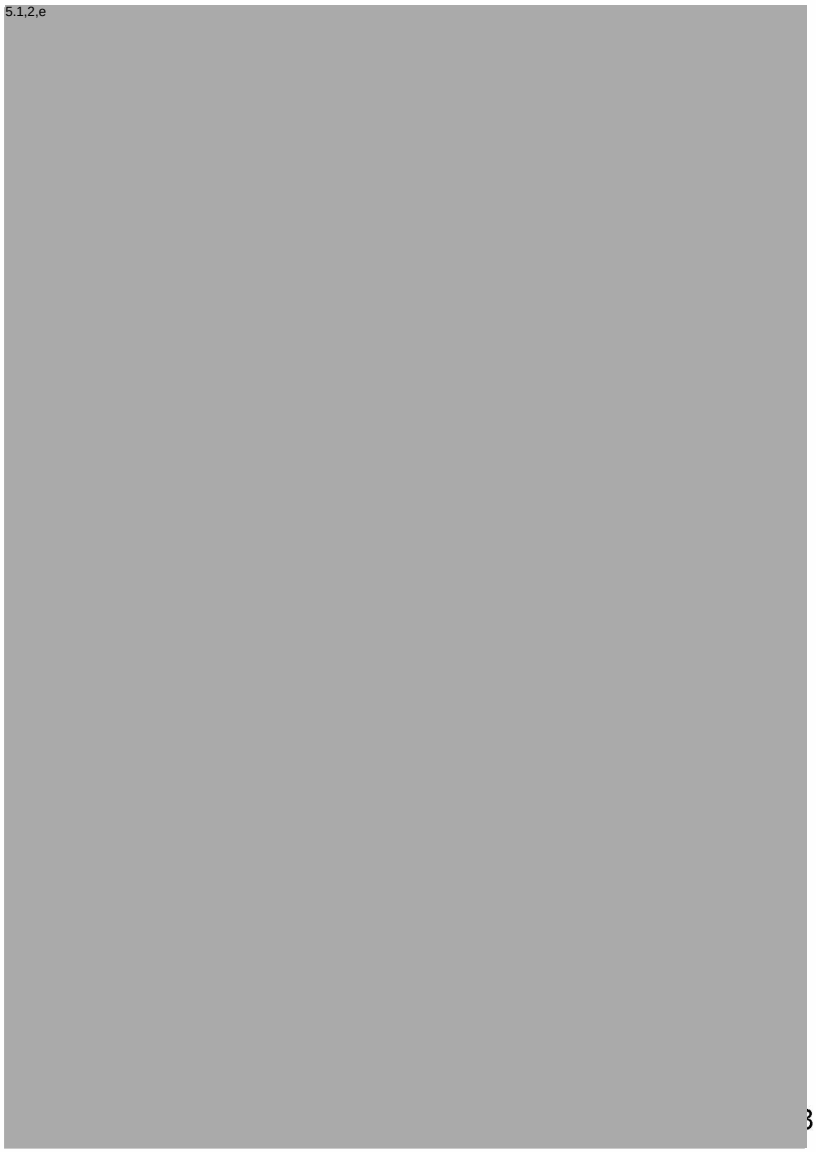
Nvt.

21 beschimmelde gipsplaten

Op een aantal plaatsen waren beschimmelde gipsplaten aanwezig. Foto's 202 en 203.



2



22 gebroken gipsplaten

Op een aantal plaatsen waren gebroken gipsplaten aanwezig. Foto's 193, 194, 200, 216, 242 en 246.


5.1,2,e


5.1,2,e



00



216



42



6

23 gipsplaten zijn niet van permox maar van gyprox

Er is geen merk getoond van de toegepaste gipsplaten.

Constructie

24 doorbuigen gevel (wand met 2 ramen), extra profiel en strips nodig

Bij een raamopening was aan de bovenzijde sprake van een doorbuiging van iets meer dan een centimeter. Foto 233 (de waterpas is 180 cm lang).

5.1,2,e



25 plafond rust niet op wand (naast balkon eerste verdieping): extra profiel nodig

De ondersteuning van de vloer door de wand is zeer gering. Foto's 206 en 207.

5.1,2,e



5.1,2,e



7

26 holddownanker in deuropening, waardoor normale deur niet mogelijk is

Nvt.

27 staalconstructie 2 cm verhoogd door opdrachtgever

Boven op de schetsplaten van de pilaren van de staalconstructie zijn circa 20 mm dikke opvulplaten zichtbaar. Foto's 256 en 257.

5.1,2,e





28 vloer kavel 5.1,2,e *bij wenteltrap rust op raamopening*

Nvt.

Betonnen vloeren

29 uitstekend wapeningsstaal, vooral op plekken waar in het werk met slijptol vloerdelen moesten worden aangepast. Betonnen vloerdelen pasten niet

Zie hieronder bij 30 t/m 31.

30 afbrokkelende randen

Aan de onderzijde van vloerdelen van de eerste verdieping is plaatselijk afgebrokkeld beton zichtbaar. Foto's 195, 196, 208, 226, 227, 228, 230, 258.



195



196



208



226



227



228

120

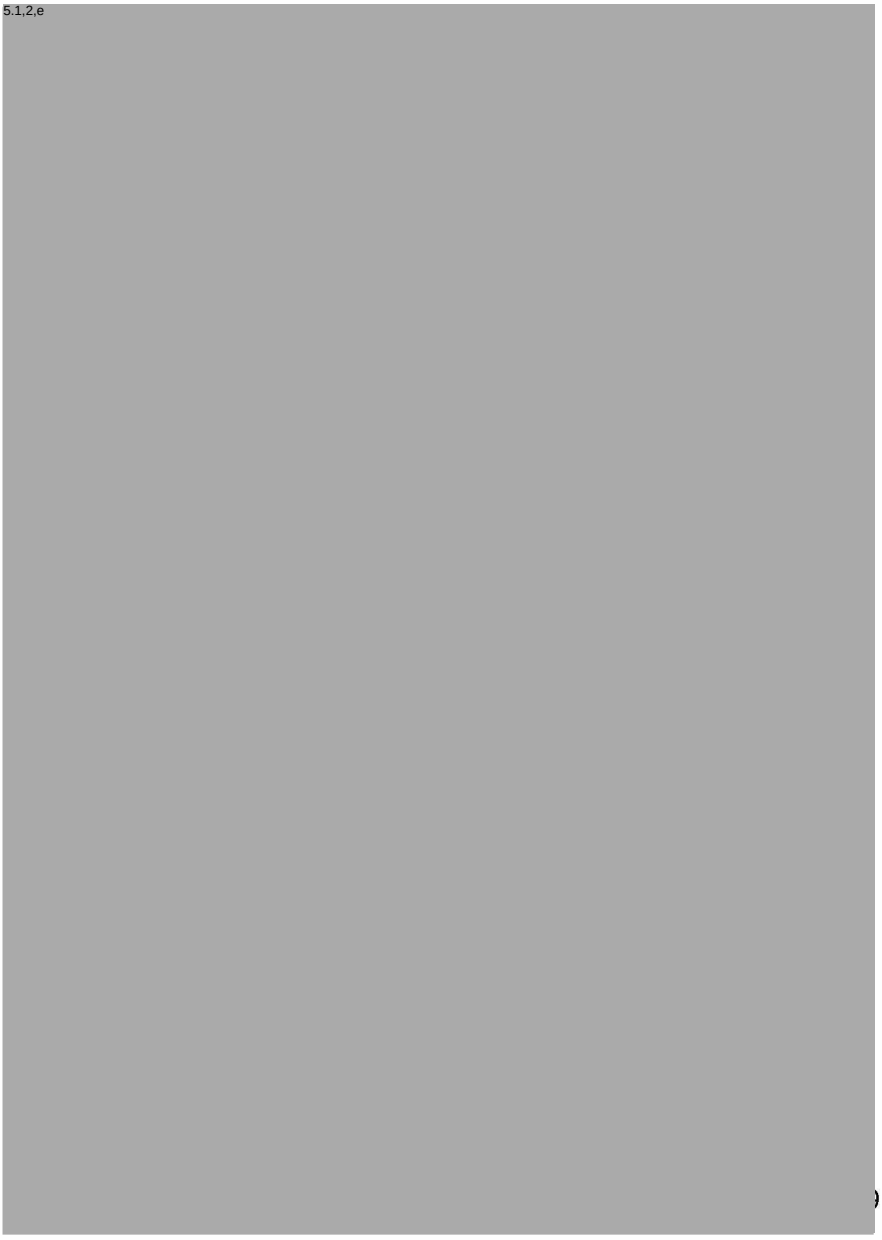


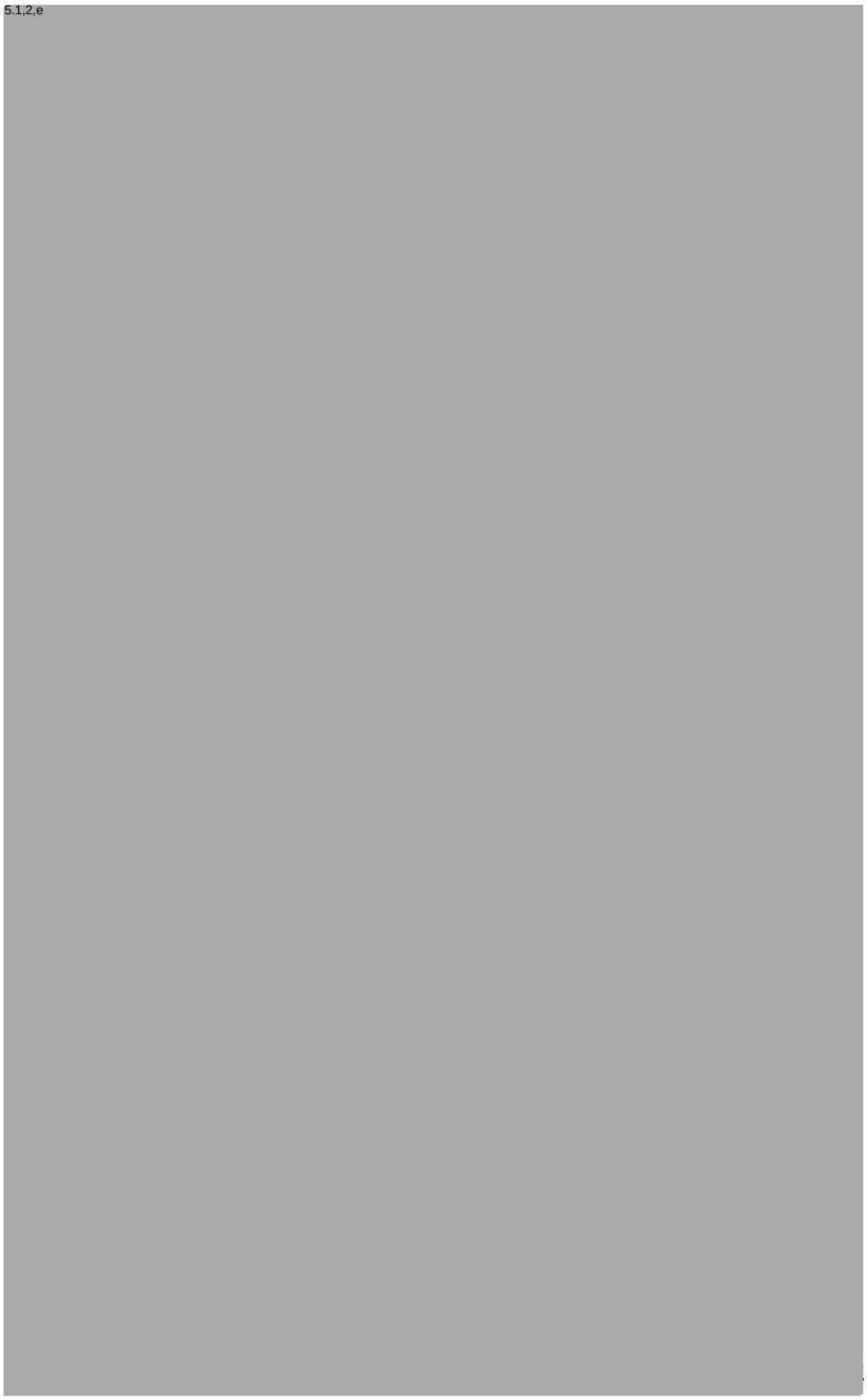
230



31 grote kieren en gaten tussen betonplaten

Dit was op verschillende plekken aanwezig. Foto's 195, 196, 208, (de eerste drie foto's, zie bij punt 30), 209, 212, 226, 259.




5.1,2,e

5.1,2,e



26

5.1,2,e



32 betonplaten niet op gelijke hoogte

De onderzijde van enkele vloerdelen van de eerste verdieping wisselen plaatselijk onderling circa 30-40 mm in hoogte. Foto's 213, 218 (bovenzijde vloerplaten afgebeeld op foto 213), 229, 230.



213



218

125



229



30

33 betonplaten zijn krom

Zie 32

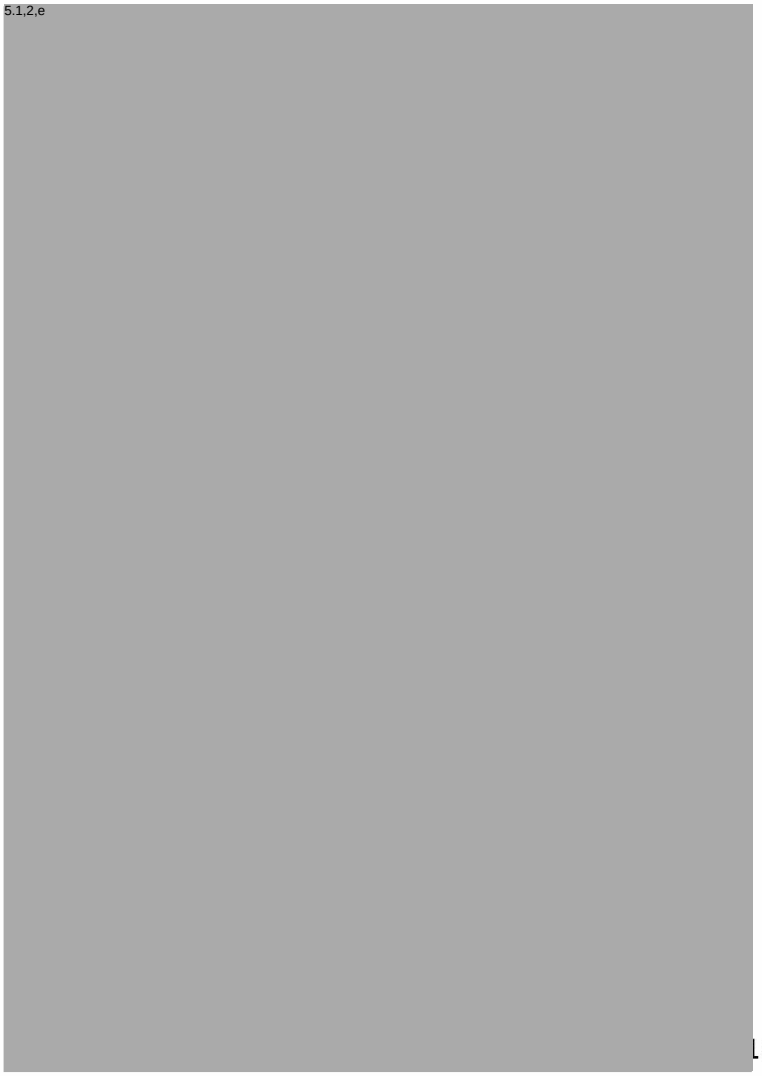
34 1 stuclaag is niet mogelijk door kwaliteit van de plafonds

Dit betreft geen in het kader van een spoedplaatsopneming te constateren feit.

35 sparingen voor doorvoeren staan niet boven buisjes

"Nvt." volgens de lijst. Tijdens de bezichtiging aangewezen. Op de op de foto's afgebeelde plaatsen bevinden zich de sparingen in de vloerdelen niet boven electra-dozen. Opdrachtgever sub 1 zou naar zijn zeggen daarom zelf alsnog de thans geconstateerde gaten hebben moeten boren. Foto's 198 en 199.

5.1,2,e



198

5.1,2,e



99

36 vloeren bovenop wanden geplaatst, waarbij electradoorvoeren geplet zijn (zie bijvoorbeeld bij trap kavel)

Opdrachtgever 1 toonde hier voorbeelden, die echter al door hen waren hersteld, zo vertelde hij. Foto's 234, 235 en 254.

5.1,2,e



234

128



235



37 ontbrekende centraaldozen

Ter zake zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

38 te ver volgestorte centraaldozen

Ondergetekende zijn vijf plaatsen getoond waar zichtbaar was dat een centraaldoos in een geboord gat was aangebracht. Foto's 236, 237, 239, 240 en 241.

5.1,2,e



36

5.1,2,e



237

5.1,2,e



239



240



241

39 centraaldozen op verkeerde plek

Ondergetekende zijn twee plekken getoond waar de centraaldoos geboord was naast de sparing daarvoor. Foto's 215 en 217.



215

5.1,2,e



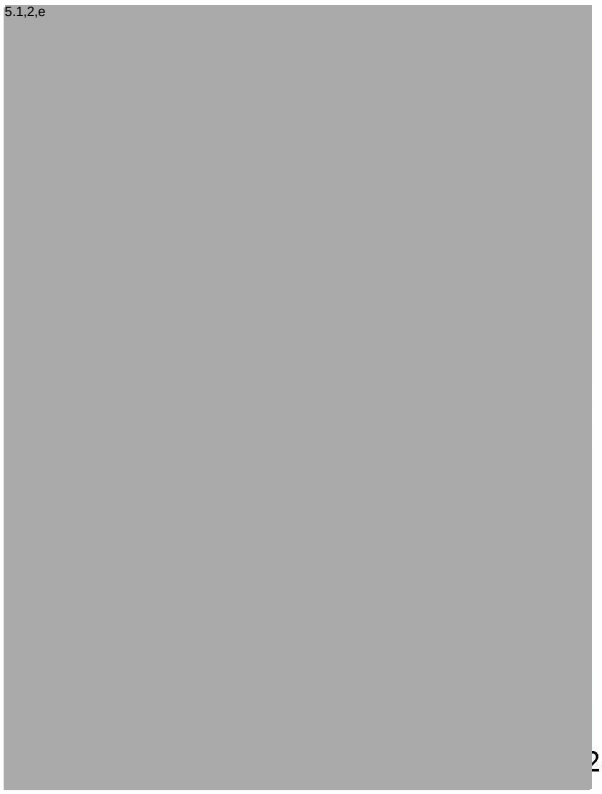
217

Schuurtje

40 wanddelen niet conform tekening

Ter plaatse is een wanddam van circa 90 mm aanwezig. Foto's 244 en 245.

5.1,2,e



244



45

41 ontbrekende gipsplaten

Ter plaatse was geen gipsplaat aanwezig. Foto 253.



53

42 ontbrekende stelregel bovenzijde

Ter plaatse is ondergetekende geen op te nemen punt getoond.

43 fundering te kort of te lang

Ter plaatse is de ondergetekende een punt getoond waar de fundering was aangestort. Foto 243.

5.1,2,e

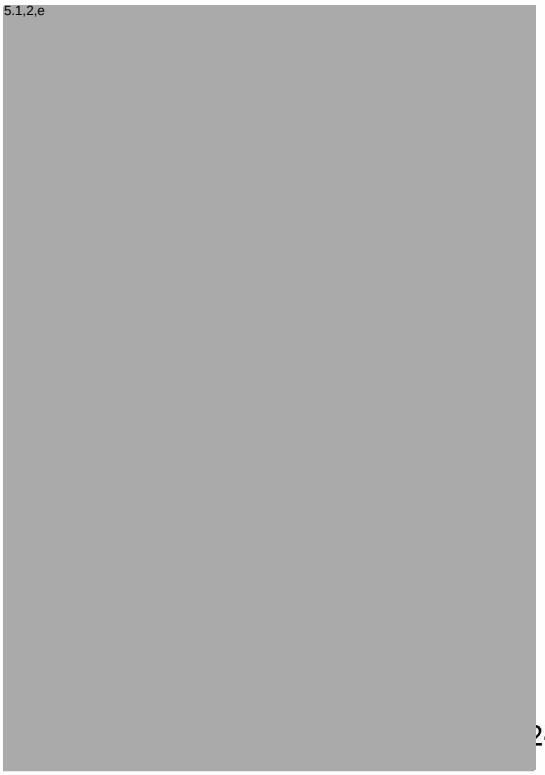


243

44 meterkast te ver van wand af

De meterkastvoorziening bevond zich circa 250 mm van de wand, vermoedelijk omdat ter plaatse van de ruimte voor de wand een funderingsbalk aanwezig is. Foto 247.

5.1,2,e



247

Installatie

45 beschadiging leidingen K& door omgevallen wand en rondom uitgehakt door opdrachtgever

Foto 197 toont het hier door opdrachtgever bedoelde punt.

5.1,2,e

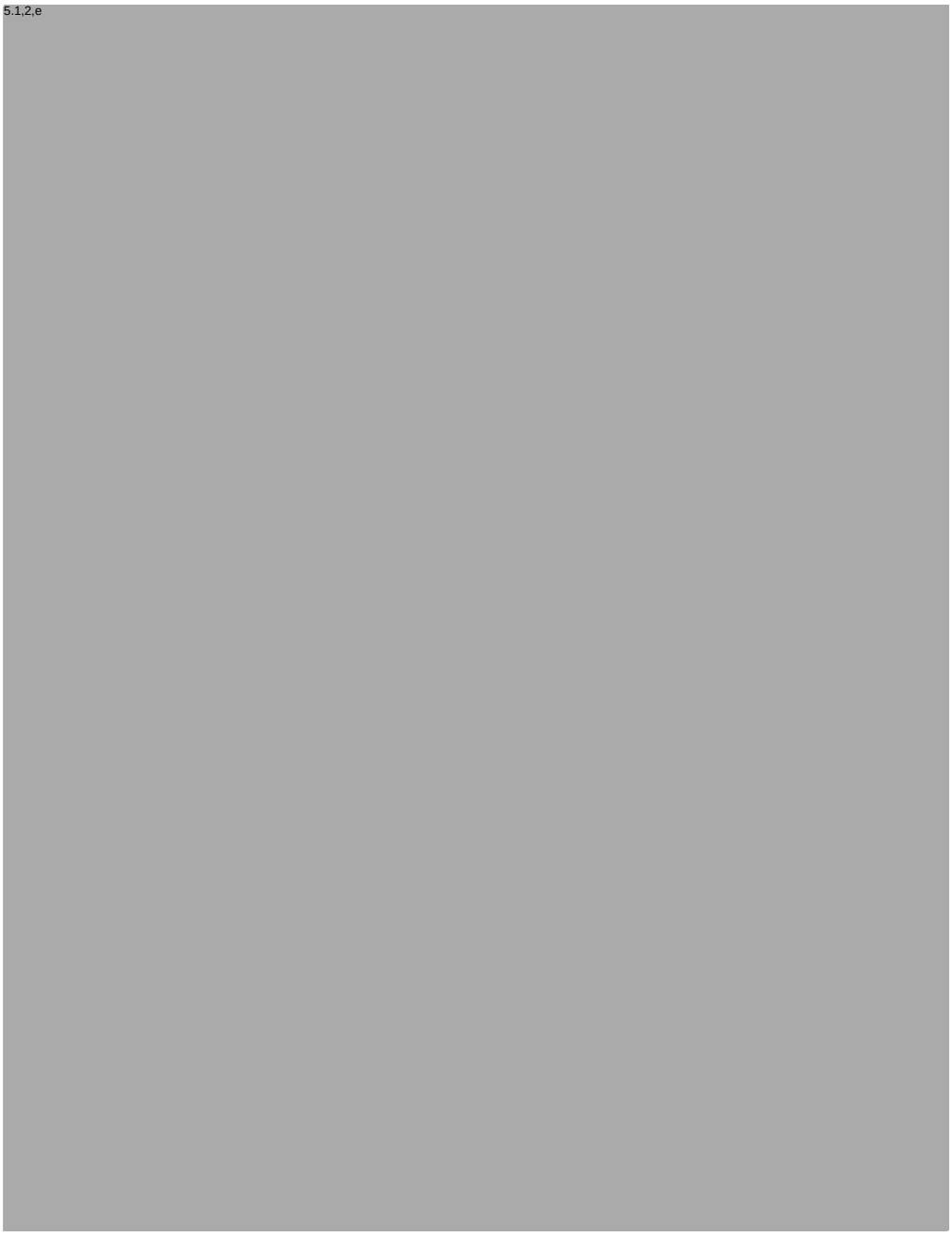


46 afgeplette elektrische leidingen

Ter plaatse is ondergetekende geen op te nemen punt getoond.

47 wandcontactdozen aan verkeerde kant (slaapkamer)
Nvt.

48 gasbeton voor LED op verkeerde plek, serre/terras
De (gasbeton)sparingen in de vloerplaten boven de serre/terras bevinden zich niet in één lijn. Foto 262.



49 aansluiting niet mogelijk door stalen balken, sparingen door opdrachtgever uitgehakt
Ter plaatse is ondergetekende geen op te nemen punt getoond.

<u>Wanden</u>
50 ontbreken OSB plaat bij toilet
Nvt.

51 wanden eerste verdieping voorgevel passen niet en daardoor opgeschoven naar links. Hierdoor zijn de kozijnen niet meer uitgelijnd met kozijnen eerste verdieping en ontstaat er een spleet tussen wand en warmgewalst staal.
Nvt.

52 voorgevel te ver naar voren geplaatst
De voorgevel steekt circa 55 mm over de funderingsbalk. Foto's 248, 249 (hoek), 251 en 252. Opdrachtgever zou hier al een deel van hebben hersteld.



248

137



249





55 schaduwstand aangepast

Ter plaatse is ondergetekende geen op te nemen punt getoond.

54 voorgevel gedemonteerd en opnieuw geplaatst

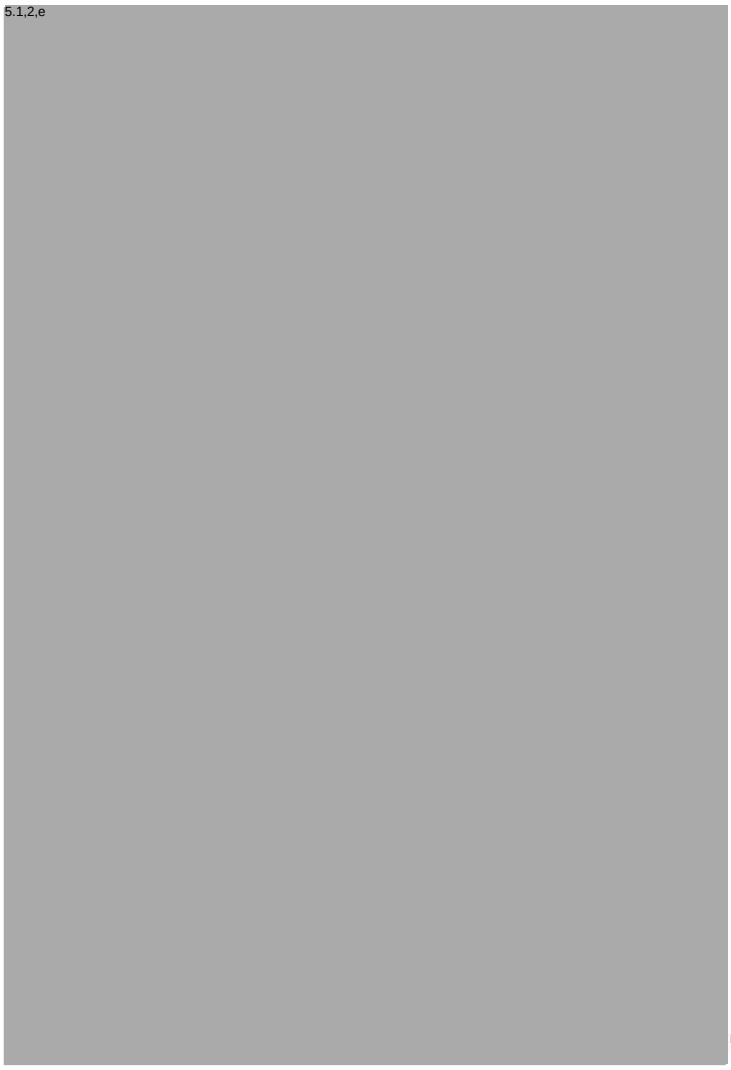
Ter plaatse is ondergetekende geen op te nemen punt getoond.

54a voorgevel 5.1,2,e *zelf geplaatst en niet passende gevelelementen zelf vervangen*

Ter plaatse is ondergetekende geen op te nemen punt getoond.

54b hoekaansluiting voor en zijgevel moet nog opgelost worden.

De foto 250 toont het deels over de fundering heen hangen van de voorgevel.



0

55 aansluiting hoek wand/gang/keuken/vide zeer grof

Nvt.

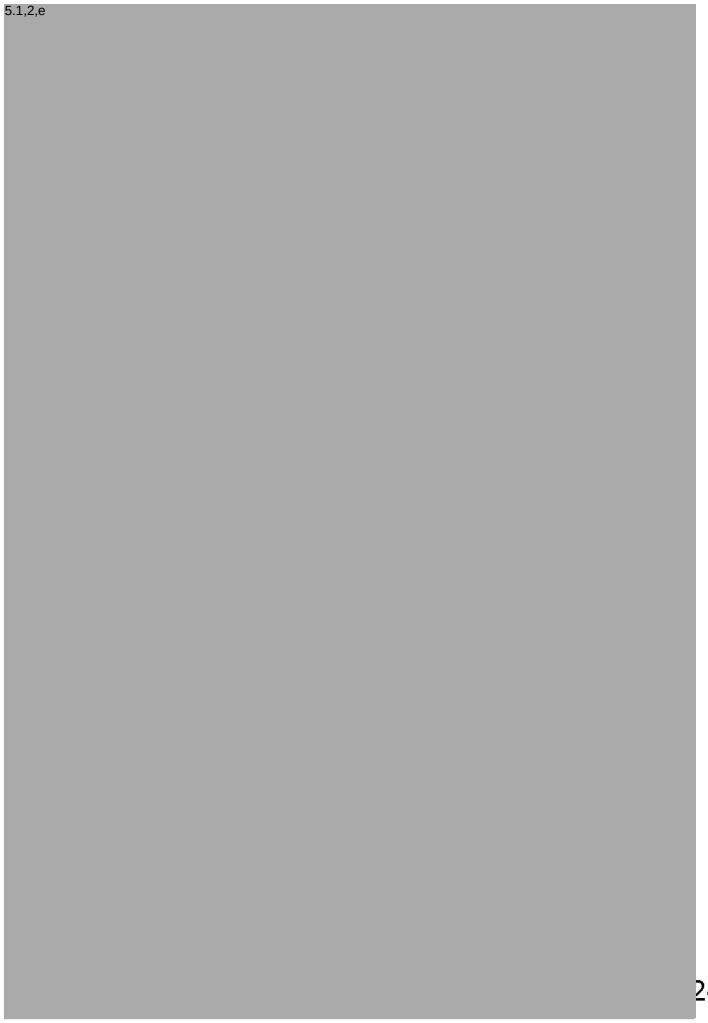
56 kozijn trapkast zeer scheef

Nvt.

57 dakopstanden te laag (=30 had >430 mm moeten zijn)

De hoogte van de dakopstand is circa 300 mm. Foto 224.

5.1,2,e



24

Dakopbouw

58 ontbrekende geveldelen

Foto's 220, 221 en 222 tonen de geconstateerde uitvoering van de gevel van de dakopbouw.



220



5.1,2,e



59 in wand is ipv een raamopening een volledige opening gemaakt, van vloer tot plafond. Opdrachtgevers moeten zelf ontbrekende wanddelen aanvullen
Zie onder punt 58.

60 trapgat te groot
De lengte van het trapgat bedraagt 3000 mm.

61 OSB plaat randen met vloeibaar rubber ingesmeerd door opdrachtgever
De randen van de OSB-platen waren ingesmeerd met een rubberpasta. Foto 223 (voorbeeld).

5.1,2,e



Algemeen

Bouw algemeen

62 casco niet gereed

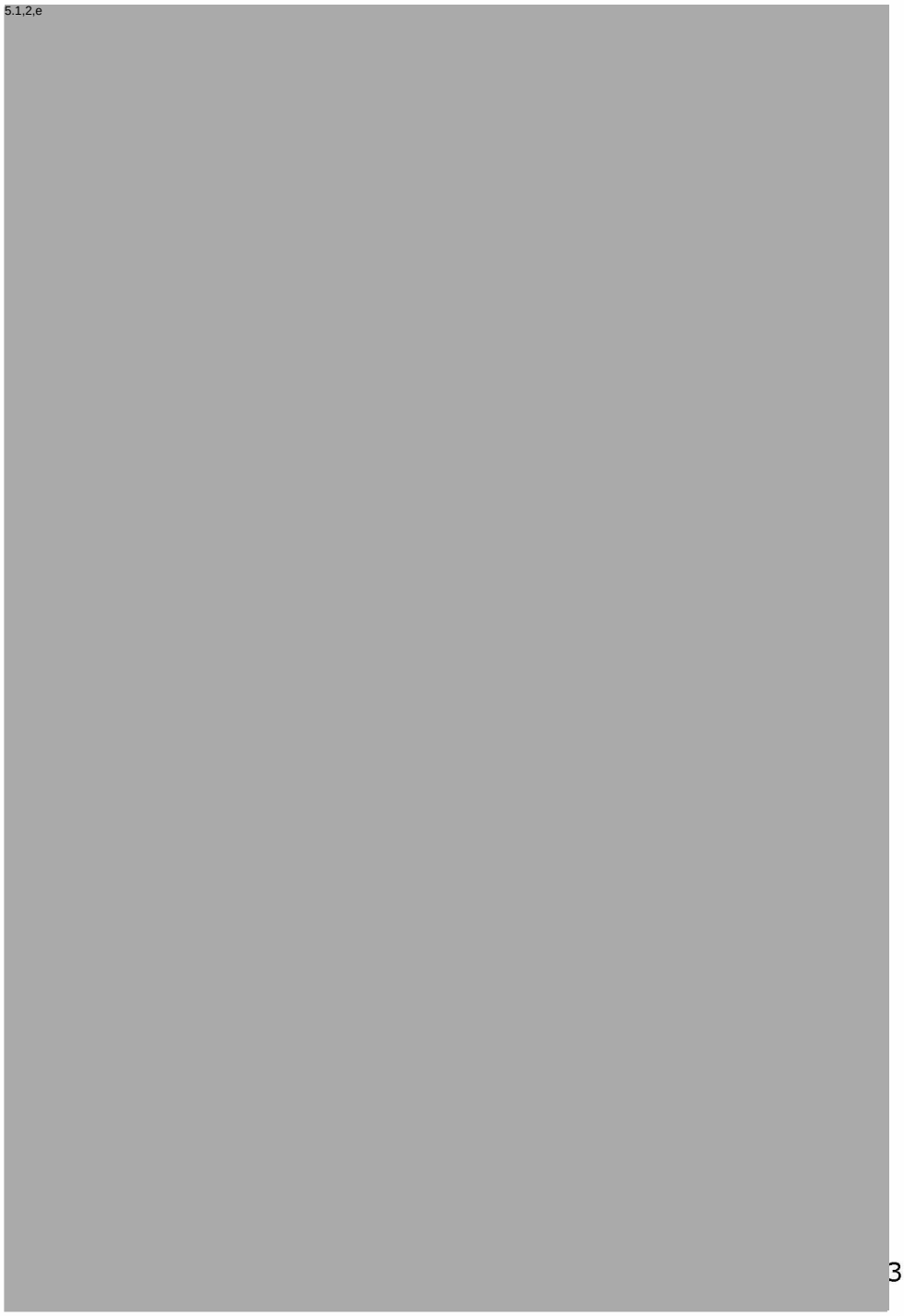
Foto's 260, 261, 263, 264 en 265 geven naast de andere foto's een beeld van de toestand van de woning.

5.1,2,e

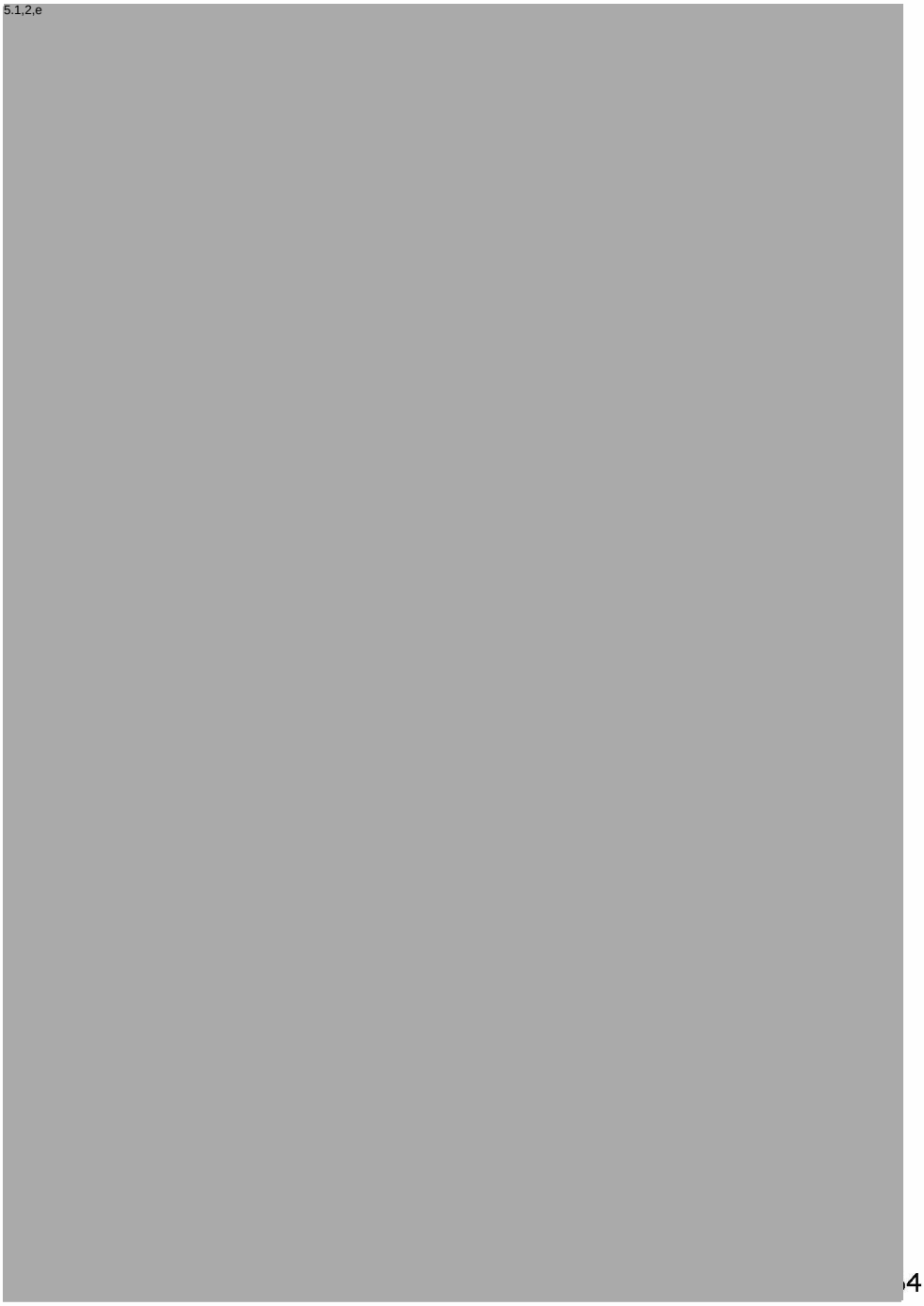


5.1,2,e





3


5.1,2,e



63 woning niet wind en waterdicht

De woning was niet wind en waterdicht. Zie voor foto's onder 62.

64 gevelbekleding niet af (of aan begonnen)

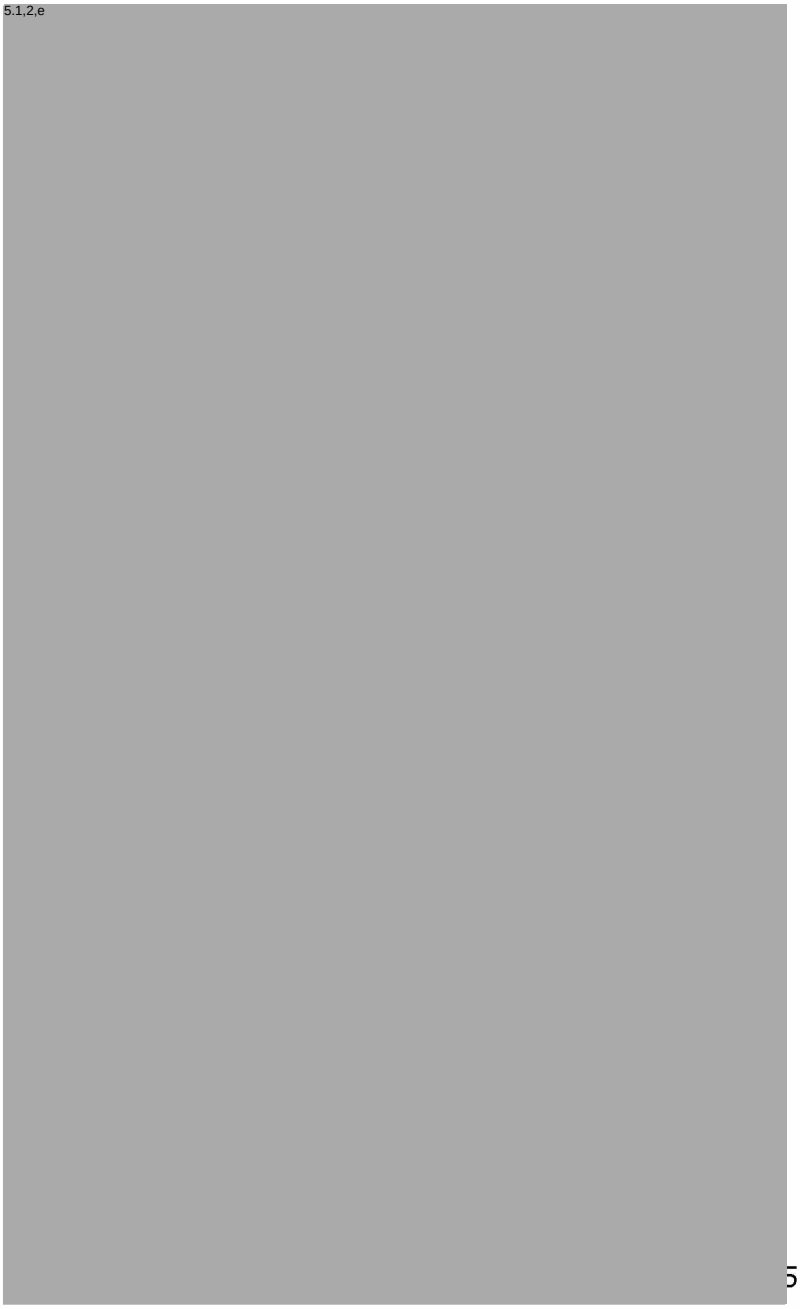
Er was geen gevelbekleding aanwezig. Zie voor foto's onder 62.

65 gedurende de bouw, vanaf eind november, de onderdelen en materialen niet voldoende beschermd tegen regen en wind waardoor schade en schimmel is ontstaan

Nvt.

66 wanden/constructie scheef

Foto 225 toont een circa 20 mm scheef staande wand. Foto 231 toont een kozijnopening op de eerste verdieping die doorhangt. De stalen staanders op foto 188 en die op de hoek, foto 189, stonden alle circa 3 mm per meter uit het lood.

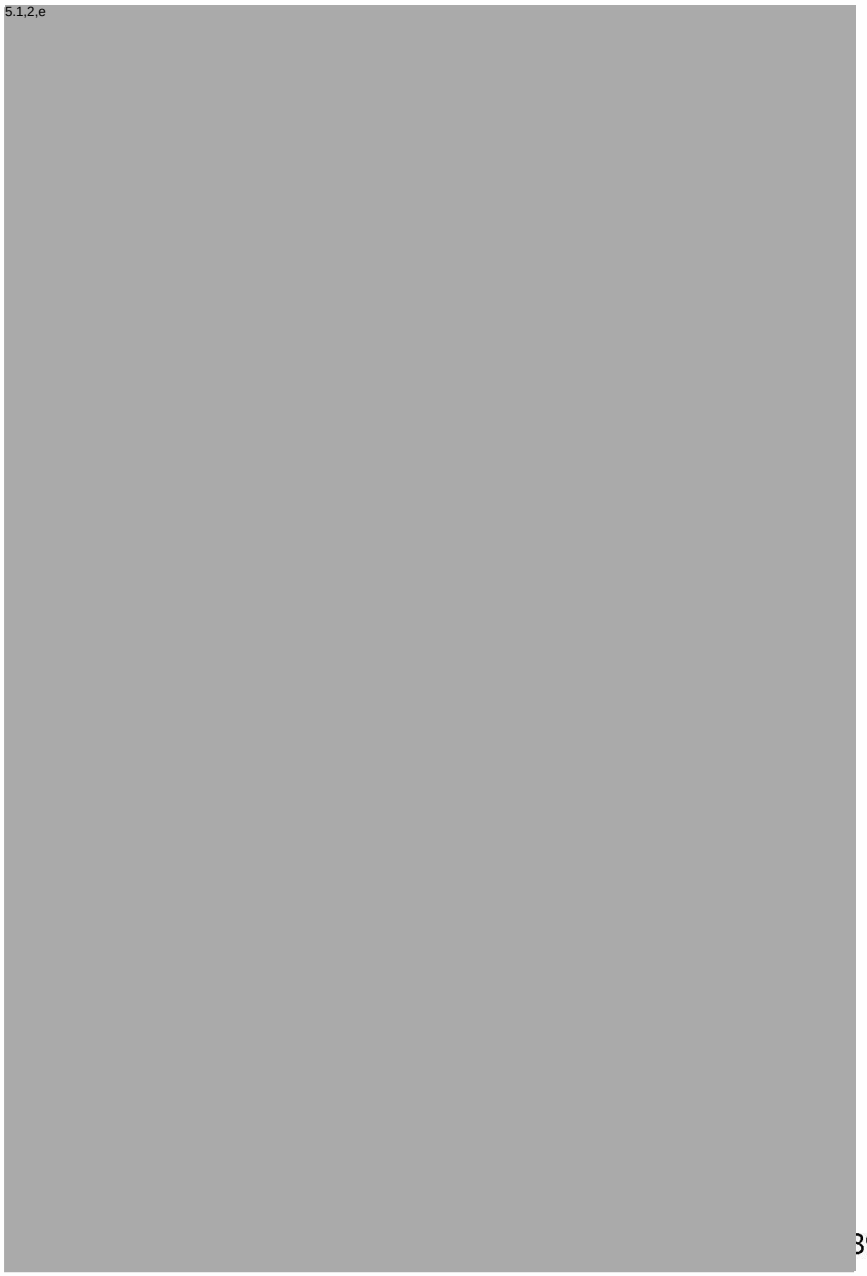

5.1,2,e



231



188



39

67 ontbrekende detailtekeningen dakranden, terrasopbouw, hoekaansluiting, kozijnwaterslagen

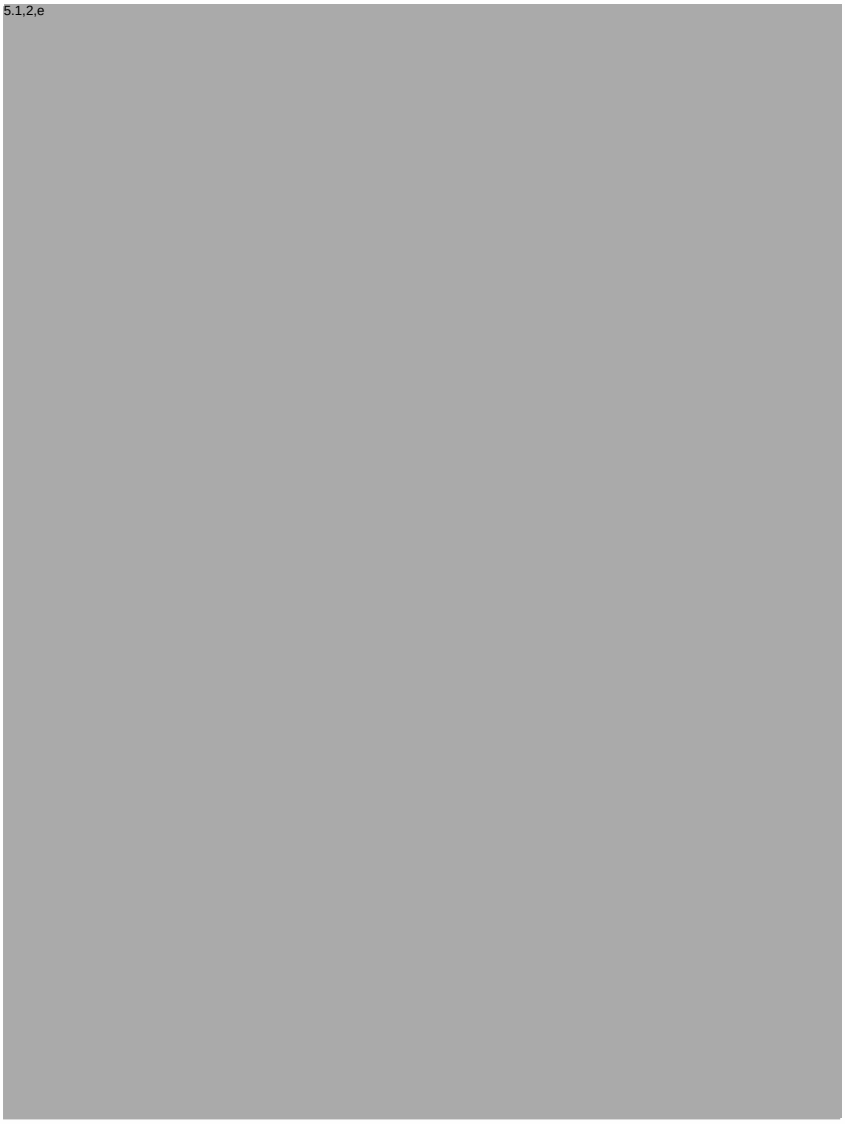
Op dit punt zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

68 foutieve tekeningen waardoor geveldelen ontbreken en vloeren en wanden niet passen

Op dit punt zijn de ondergetekende geen zaken getoond.

69 vernageling gipsplaten niet om de 50 mm

De nagels in deze wand op de begane grond bevonden zich op een onderlinge afstand van circa 200 mm. Foto 255.



70 leidingen te diep ingestort

"Nvt." volgens opdrachtgevers ter zitting.

71 loszittende elementen

Foto's 186 (binnenzijde) en 187 (buitenzijde) tonen dit loszittende gevelelement.



86



87

Desgevraagd verklaarden de aanwezige opdrachtgevers (sub 1 en 2) al wat zij ondergetekende wensten te tonen, te hebben aangewezen.

Ondergetekende verklaart dit proces-verbaal voor gesloten.

Amsterdam, 18 februari 2019

w.g. 5.1,2,e

De door de Raad gemaakte kosten hebben € 5.1,2,f (waarvan € 5.1,2,f aan btw) bedragen en zijn verrekend met de door opdrachtgevers gedane stortingen.

Bijlage: per mail van 17 februari 2019 door opdrachtgevers overgelegde lijst.