addetra®
vastgoedmanagement

Bouwtechnische opname
“Splitsen”



Versie: 01
Datum: 14-11-24

Binnen Brouwersstraat 5.1, 2, e
1013 EE
Amsterdam

Inhoudsopgave

1 Algemene gegevens **2**

1.1 Aanvrager 2

1.2 keuringsinstantie 2

1.3 Gegevens object 2

1.4 Gegevens bewoners 2

2 Bouwkundige opname **3**

2.1 Doel 3

2.2 Opmerkingen voor eigenaar en/of aannemer 3

2.3 Algemene lijst 4

2.3.1 Casco 4

2.3.2 Asbest 5

2.3.3 Trappenhuis 5

2.3.4 Brandveiligheid 5

2.3.5 Elektrische installaties 5

2.3.6 Gasinstallaties 6

2.3.7 Ventilatie 6

2.3.8 Woningen 6

2.4 Casco 7

2.5 Trappenhuis 7

2.6 Woning 5.1, 2, e 7

2.7 Woning 5.1, 2, e 8

2.8 Woning 5.1, 2, e 8

2.9 Woning 5.1, 2, e 9

2.10 Woning 5.1, 2, e 9

2.11 Woning 5.1, 2, e 10

2.12 Woning 7D 10

2.13 Woning 7E 11

3 Fotorapportage **12**

1 Algemene gegevens

1.1 Aanvrager

Bedrijfsnaam:	n.v.t.
Contactpersoon:	[redacted]
Adres:	[redacted]
Postcode:	1075 HV
Plaats:	Amsterdam
Telefoonnummer:	
Mobiel nummer:	
E-mailadres:	[redacted]com

1.2 keuringsinstantie

Bedrijfsnaam:	Addetra Services
Contactpersoon:	[redacted]
Adres:	Jacob Obrechtstraat 51 unit 16
Postcode:	1071 KJ
Plaats:	Amsterdam
Telefoonnummer:	020-4281017
Mobiel nummer:	[redacted]
E-mailadres:	info@addetra.com
Website:	www.addetra.com

1.3 Gegevens object

Adres:	Binnen Brouwersstraa[redacted]
Postcode:	1013 EE
Stadsdeel:	Centrum
Plaats:	Amsterdam
Bouwjaar:	1750
Kadastraalnummer:	[redacted]
Aantal woningen:	7 woningen, 1 bedrijfsruimte
Aantal etages:	5

1.4 Gegevens bewoners

Huisnummer:	[redacted]
Etage:	Begane grond
Bewoond:	ja / nee
Aanhef:	De heer / mevrouw
Voornaam:	
Achternaam:	
Telefoonnummer:	
Mobiel nummer:	
E-mailadres:	

Huisnummer:	[redacted]
Etage:	1e verdieping voor
Bewoond:	ja / nee
Aanhef:	De heer / mevrouw
Voornaam:	
Achternaam:	
Telefoonnummer:	
Mobiel nummer:	
E-mailadres:	

Huisnummer:	[redacted]
Etage:	1e verdieping achter
Bewoond:	ja / nee
Aanhef:	De heer / mevrouw
Voornaam:	
Achternaam:	
Telefoonnummer:	
Mobiel nummer:	
E-mailadres:	

Huisnummer:	[redacted]
Etage:	2e verdieping voor
Bewoond:	ja / nee
Aanhef:	De heer / mevrouw
Voornaam:	
Achternaam:	
Telefoonnummer:	
Mobiel nummer:	
E-mailadres:	

Huisnummer:	5.1, 2, e	Huisnummer:	5.1, 2, e
Etage:	2e verdieping achter	Etage:	3e + 4e verdieping achter
Bewoond:	ja / nee	Bewoond:	ja / nee
Aanhef:	De heer / mevrouw	Aanhef:	De heer / mevrouw
Voornaam:		Voornaam:	
Achternaam:		Achternaam:	
Telefoonnummer:		Telefoonnummer:	
Mobiel nummer:		Mobiel nummer:	
E-mailadres:		E-mailadres:	

Huisnummer:	5.1, 2, e	Huisnummer:	5.1, 2, e
Etage:	3e + 4e verdieping tussen	Etage:	3e + 4e verdieping voor
Bewoond:	ja / nee	Bewoond:	ja / nee
Aanhef:	De heer / mevrouw	Aanhef:	De heer / mevrouw
Voornaam:		Voornaam:	
Achternaam:		Achternaam:	
Telefoonnummer:		Telefoonnummer:	
Mobiel nummer:		Mobiel nummer:	
E-mailadres:		E-mailadres:	

2 Bouwkundige opname

2.1 Doel

De bouwkundige opname heeft als doel de (minimale) bouwkundige eisen te beschrijven welke nodig zijn om te voldoen aan de bouwkundige eisen die behoren bij de splitsingsaanvraag. Deze opname kan tevens worden gebruikt als leidraad voor de aannemer die de (eventuele) bouwkundige aanpassing gaat verrichten. Tijdens de voor-inspectie op de locatie zal de opname worden gecontroleerd door de BWT-inspecteur van de gemeente Amsterdam en eventuele aanpassingen en/of aanvullingen zullen dan in deze opname worden verwerkt. Er zijn interpretatieverschillen per Stadsdeel en eventueel binnen het Stadsdeel per BWT-inspecteur.

2.2 Opmerkingen voor eigenaar en/of aannemer

Om de kans op fouten en/of misverstanden te minimaliseren is het van belang om de punten die per woning en/of per gemeenschappelijke ruimte hieronder zijn opgenomen zo veel als mogelijk in een totale context te plaatsen. Daarnaast dient de aannemer goed te controleren of, na reparatie en dergelijke, de branddoorslag zo veel als mogelijk is geminimaliseerd. Dus: gaten en spleten in plafonds en in omkokeringen wegwerken middels stucwerk of brandwerende kit en/of brandwerend purschuim.

Indien in de opname gesproken wordt over bijvoorbeeld de linkerkamer of rechterraam in/van de woning, dan dient u er van uit te gaan dat vanuit voorzijde naar het pand toe wordt gekeken.

2.3 Algemene lijst

2.3.1 Casco

- Fundering moet minimaal code II hebben (aannemelijk dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft);
- Het (overige) casco dient 10 jaar onderhoudsvrij te zijn;
- De dakbedekking en goten goed functioneren. Goten dien en schoon te worden gemaakt indien noodzakelijk;
- Hemelwaterafvoeren dienen vrij te zijn van vuil en naar behoren te functioneren. De hemelwaterafvoer moet een bepaalde capaciteit hebben en lucht- en waterdicht zijn. De hemelwaterafvoer moet aangesloten zijn op de openbare riolering. Bij vernieuwing moeten de onderstukken ter plaatse van de voorgevel in slagvast materiaal uitgevoerd worden tot minimaal 2 meter boven aansluitend terrein.
- Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan;
- Alle spijkers, schroeven en dergelijke dienen te worden verwijderd uit de gevels, tevens dienen de gaten gedicht;
- Scheuren in de gevel dienen te worden gerepareerd;
- Voeg-, metsel- en stucwerk aan de buitenzijde moet goed zijn en de komende 10 jaar geen onderhoud behoeven;
- Schilderwerkzaamheden zijn altijd aan de buitenkant mits anders vermeld. Schilderwerk aan de buitenzijde dient in goede staat te zijn;
- De standleiding dient te worden nagekeken op gebreken en eventueel dienen deze verholpen te worden;
- De binnenriolering moet lucht- en waterdicht zijn, en aangesloten zijn op de openbare riolering;
- De hijsbalk moet in goede staat zijn en de aankomende 10 jaar geen onderhoud behoeven;
- Lateien in de gevel of onder balkons of op andere plaatsen in of aan het casco dienen goed te zijn geconserveerd en de aankomende 10 jaar geen onderhoud behoeven;
- Alle eventuele lekkages in of aan het pand en/of de woningen dienen deugdelijk en duurzaam te worden opgelost;
- Aan- en afvoerpijpen CV en geiser van alle woningen aan de achterkant dient te worden verlegd naar het dak en met een minimale afstand van 2 meter van alle te openen geveldelen;
- Beweegbare constructie-onderdelen: naar buiten draaiende ramen en deuren moeten voldoen om geen gevaar op te leveren voor de gebruikers van de openbare weg. Alle beweegbare constructie-onderdelen dienen naar behoren te functioneren;
- Brievenbussen dient te voldoen aan de NEN-norm. Voor monumenten en beschermd stadsgezichten kunnen andere eisen worden gesteld. Hierover dient met de betreffende gemeentelijke instantie te worden overlegd;
- De beglazing dient heel te zijn zonder gaten en barsten. Het glas dient deugdelijk en duurzaam vastgezet zijn in de kozijnen;
- Ventilatieroosters dienen vrij te zijn van vuil en dergelijke en naar behoren te functioneren;
- Het huisnummer moet conform de NEN-norm te worden geplaatst;
- Als gevelopeningen niet voldoen aan de gestelde veiligheidseisen conform het bouwbesluit dienen er maatregelen getroffen te worden. Te denken valt aan een doorvalbeveiliging. De opening tussen onderzijde van het kozijn en de doorvalbeveiling mag maximaal 20cm bedragen.

2.3.2 Asbest

- Gevaarlijke asbesthoudende materialen in de woning of het complex moeten worden verwijderd;
- Hechtgebonden asbesthoudende materialen die niet beschadigd zijn of zijn opgenomen in het casco (bijv. ingemetseld of in de constructie opgenomen zoals geschilderde sandwich panelen in de borstwering) en geen gebrek opleveren, hoeven niet worden verwijderd.

2.3.3 Trappenhuis

- Het trappenhuis moet in goede staat zijn, inclusief het schilderwerk;
- In het trappenhuis en de liftkooi moet verlichting aanwezig zijn;
- Op de gemeenschappelijk toegangsdeur van het trappenhuis dient aan de binnenzijde een deurdranger worden geplaatst;
- In het trappenhuis dient een CVZ-meter aanwezig te zijn of een tussenmeter op 1 van de woningen;
- Scheuren in wanden dienen te worden uitgehaald en te worden dichtgesmeerd. Scheuren in plafond dienen (tot het riet) uitgehaald en dichtgesmeerd te worden. Wanneer er terugkomende scheuren zijn, zou ook een brandwerend elastisch materiaal gebruikt kunnen worden;
- Wanneer een plafond blijft zitten, plinten verwijderen en de naad tussen gipsplafond en muur dichtzetten met gips. Plinten mogen niet worden teruggeplaatst;
- Hang- en sluitwerk overal goed gangbaar en sluitend maken.

2.3.4 Brandveiligheid

- Woningscheidend: 30 min. w.b.d.b.o.: aanbrengen 1 x 12,5 mm gipsplaat en naden dichtsmeren met stucwerk of geheel stuken;
- Tussen de verdiepingen in één en dezelfde woning: 30 min. w.b.d.b.o.: aanbrengen 1x 12,5 mm gipsplaat en naden dichtsmeren met stucwerk of geheel stuken;
- Trappenhuis: 30 min. w.b.d.b.o.: aanbrengen 1x 12,5 mm gipsplaat en naden dichtsmeren met stucwerk of geheel stuken;
- Koof om verticale standleiding(en): 30 min. w.b.d.b.o.: aanbrengen 1 x 12,5 mm gipsplaat en naden dichtsmeren of geheel stuken;
- Daken: 30 min. w.b.d.b.o.: aanbrengen 1x 12,5 mm gipsplaat en naden dichtsmeren met stucwerk of geheel stuken;
- Rookmelders dienen te worden aangesloten op het lichtnet en aan elkaar zijn gekoppeld (dit is een advies want de verplichting m.b.t. de rookmelders is uit het bouwbesluit gehaald);
- De plafonds in de meterkasten, inbouwkasten en dergelijke dienen conform hetgeen hierboven staat afdoende brandwerend zijn;
- MV-kanalen voorzien van brandwerende kleppen.

2.3.5 Elektrische installaties

- geïnstalleerd voor 1996 dienen te voldoen aan de NEN 1010 4e druk;
- geïnstalleerd in of na 1996 dienen te voldoen aan de NEN 1010 5e druk.

2.3.6 Gasinstallaties

- geïnstalleerd voor 1999 dienen te voldoen aan de NEN 1078 van 1987;
- geïnstalleerd in of na 1999 dienen te voldoen de NEN 1078 van 2000.

2.3.7 Ventilatie

- Badkamer: het kanaal in het plafond/muur dient goed te functioneren en er dient trek te zijn onder in de deur t.b.v. aanzuiging, doormiddel van een rooster of een tussenruimte van 1 tot 2 centimeter tussen deur en dorpel;
- WC: het kanaal in het plafond/muur dient goed te functioneren en er dient trek te zijn onder in de deur t.b.v. aanzuiging, doormiddel van een rooster of een tussenruimte van 1 tot 2 centimeter tussen deur en dorpel;
- Verblijfsruimte: voorziening in de gevel of het kozijn, boven ooghoogte. Dit kan ook met draaisysteem van een bovenraam;
- In de keuken dient een permanente ventilatie aanwezig te zijn van 12 dm^3 p/u.

2.3.8 Woningen

- Scheuren in wanden dienen te worden uitgehaald en te worden dichtgesmeerd;
- Scheuren in plafond dienen (tot het riet) uitgehaald en dichtgesmeerd te worden. Wanneer er terugkomende scheuren zijn, zou ook een brandwerend elastisch materiaal gebruikt kunnen worden;
- Wanneer een plafond blijft zitten, plinten verwijderen en de naad tussen gipsplafond en muur dichtzetten met gips. Plinten mogen niet worden teruggeplaatst;
- Hang- en sluitwerk overal goed gangbaar en sluitend maken;
- In lege woningen dient een 0 DB vloer zwevend gelegd te worden, ons advies is om Fermacell Estrich vloerplaten van 3 cm te gebruiken;
- In lege woningen dienen gietijzeren standleidingen vervangen te worden door PVC;
- Loden waterleidingen in de woning worden buiten gebruik gesteld;
- De woningen moeten worden voorzien van een deuropener met hallofoon (intercom-installatie);
- Als een open haard of iets dergelijks aanwezig is, moeten stookplaats en rookkanaal voldoen aan paragraaf 2.8.2 (bestaande bouw).
- Woningtoegangsdeur: dient te worden vervangen door een 40 mm massieve multiplex deur (deur die voldoet aan 30 min. w.b.d.b.o.). De sponning moet minimaal 25 mm bedragen (zie tekening hieronder);
- Kitranden in de keuken, badkamer en wc dienen goed en schoon te zijn;
- Tegels in de keuken, badkamer en wc moeten goed zijn bevestigd;
- Voegwerk in de keuken, badkamer en wc moeten goed zijn;
- Alle aanwezige sanitaire-voorzieningen dienen naar behoren te functioneren;
- Indien er plafondinbouwspots aanwezig zijn, dan dienen dit brandwerende spots te zijn of er moeten een brandwerende "hoed" gemaakt worden waarin de spots vallen.

2.4 Casco

2.4.1 Casco algemeen

- Houtwerk schilderen daar waar nodig is
- Ramen die gebarsten zijn vervangen
- Lood in de ramen controleren en indien nodig herstellen

2.4.2 Voorgevel

- Scheuren sierwerk kopgevel repareren
- Pleisterwerk (voeg) kopgevel aan de binnenzijde aanhelen
- Extra doorvalbeveiling raam voorzijde 3de verdieping aanbrengen

2.4.3 Achtergevel

- Het muuranker 1ste verdieping tussenlid ontroesten en coating aanbrengen en bakstenen en voegen repareren
- Voegwerk tussenlid controleren en daar waar nodig repareren
- Baksteen boven het raam in het tussenlid naar buiten komt repareren
- Verankering achterzijde kopgevel ontroesten en coating aanbrengen

2.4.4 Dak

- Goten schoonmaken
- Plastic bij de dakkapel linkerzijde verwijderen
- Dakpannen op de dakkapel linkerzijde verwijderen

2.4.5 Overige

- Geen opmerkingen

2.5 Trappenhuis

2.5.1 Toegang tot het gebouw / Gemeenschappelijke trappenhuis

- Raam linkerzijde trappenhuis brandwerend maken
- Rookmelders plaatsen

2.5.2 Trappen

- Geen opmerkingen

2.5.3 Woningtoegangsdeuren

- Sponningen opdikken tot minimaal 2,5 cm met hardhout (schroeven en verlijmen)
- Pin van de schanier van de woning 5.1, 2, e beter aanbrengen

2.6 Woning 5.1, 2, e

2.6.1 Algemeen

- Koven rondom leidingen aan het plafond brandwerend maken



- Scheuren in de bouwmuren repareren
- Scheuren tussen plafond en bouwmuren brandwerend maken
- Lekkage repareren
- Plafond in de kleine kast onder de trap brandwerend maken
- Ventilatierooster boven in de deur van de meterkast plaatsen

2.7 Woning 5.1,

2.7.1 Algemeen

- Ventilatierooster onder- en boven in de deur van de meterkast aanbrengen

2.7.2 Woonkamer

- Raam functionerend maken

2.7.3 Keuken

- Geen opmerkingen

2.7.4 Badkamer

- Schimmels in de badkamer verwijderen
- Voegwerk herstellen

2.7.5 WC

- Geen opmerkingen

2.7.6 Slaapkamer (1)

- Lekkage in de kast repareren en muren en plafond aanhelen

2.8 Woning 5.1, 2, e

2.8.1 Algemeen

- Ventilatierooster onder- en boven in de deur van de meterkast aanbrengen

2.8.2 Woonkamer

- Geen opmerkingen

2.8.3 Keuken

- Geen opmerkingen

2.8.4 Badkamer

- Afdekplaat MV terugplaatsen

2.8.5 WC

- Geen opmerkingen

2.8.6 Slaapkamer (1)

- Geen opmerkingen

2.8.7 Slaapkamer (2)

- Brandwerende plafondspots plaatsen slaapkamer rechtsachter
- Lekkage bij raam repareren

2.9 Woning 5.1,

2.9.1 Algemeen

- Plafond inbouwkast brandwerend maken
- Ventilatierooster onder- en boven in de deur van de meterkast aanbrengen

2.9.2 Woonkamer

- Rooster plaatsen op ventilatiegat

2.9.3 Keuken

- Geen opmerkingen

2.9.4 Badkamer

- Voegwerk herstellen
- Kitrand bij entree aanbrengen

2.9.5 WC

- Geen opmerkingen

2.9.6 Slaapkamer (1)

- Geen opmerkingen

2.10 Woning 5.1, 2, e

2.10.1 Algemeen

- Ventilatierooster onder- en boven in de deur van de meterkast aanbrengen
- Brandwerende manchetten aan- en afvoer CV-ketel aanbrengen

2.10.2 Woonkamer

- Geen opmerkingen

2.10.3 Keuken

- Afzuigkap aanbrengen

2.10.4 Badkamer

- Schuine dak binnenzijde brandwerend maken

- Kitranden vervangen en schimmels verwijderen

2.10.5 WC

- Koof standleiding brandwerend maken

2.10.6 Slaapkamer (1)

- Geen opmerkingen

2.11 Woning 5.1, 2, e

2.11.1 Algemeen

- Ventilatierooster onder- en boven in de deur van de meterkast aanbrengen

2.11.2 Woonkamer

- Geen opmerkingen

2.11.3 Keuken

- Afzuigkap aanbrengen

2.11.4 Badkamer

- Geen opmerkingen

2.11.5 WC

- Geen opmerkingen

2.11.6 Slaapkamer (1)

- Geen opmerkingen

2.11.7 Slaapkamer (2)

- Houtrot raam achterste slaapkamer verwijderen en raam schilderen

2.12 Woning 5.1,

2.12.1 Algemeen

- Ventilatierooster onder- en boven in de deur van de meterkast aanbrengen
- Rookmelder plaatsen

2.12.2 Woonkamer

- Schuine dak in de woonkamer bij de trap naar de 4de verdieping brandwerend maken

2.12.3 Keuken

- Geen opmerkingen

2.12.4 Badkamer



- Kitranden vervangen

2.12.5 WC

- Geen opmerkingen

2.12.6 Slaapkamer (1)

- Geen opmerkingen

2.13 Woning 5.1, 2, e

2.13.1 Algemeen

- Ventilatierooster onder- en boven in de deur van de meterkast aanbrengen
- Hekwerk boven aan de trap in de slaapkamer plaatsen
- Raam in dakkapel 3de verdieping brandwerend maken

2.13.2 Woonkamer

- Geen opmerkingen

2.13.3 Keuken

- Geen opmerkingen

2.13.4 Badkamer

- Geen opmerkingen

2.13.5 WC

- Geen opmerkingen

2.13.6 Slaapkamer (1)

- Geen opmerkingen

3 Fotorapportage



Houtwerk schilderen



Houtwerk schilderen



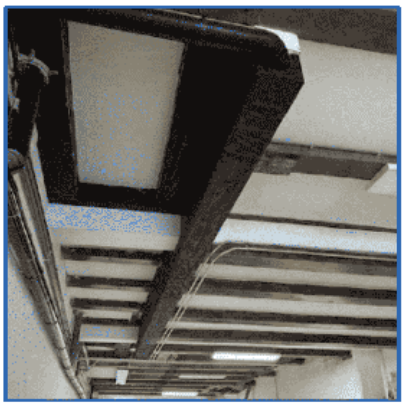
Scheuren repareren



Scheuren repareren



Koven brandwerend maken



Koven brandwerend maken



Scheuren in de muten repareren een aanhechting plafond met de muur brandwerend maken



Aanhechting plafond met de muur brandwerend maken



Lekkage repareren



Aanhechting plafond met de muur brandwerend maken



Koven brandwerend maken



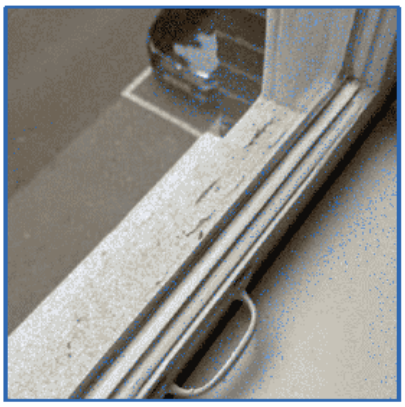
Koven brandwerend maken



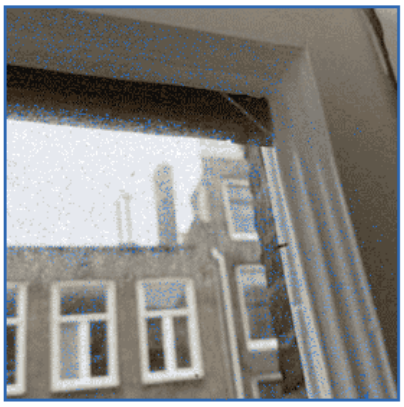
Leinding brandwerend omkoven



Plafond trapkast brandwerend maken



Houtwerk schilderen



Raam vervangen



Raam functionerend maken



Ventilatieroosters plaatsen MK

a



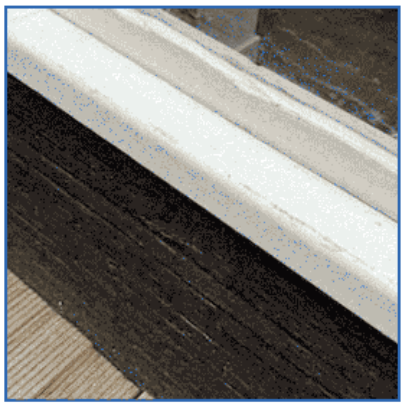
Sponning opdikken



Herstel gevel en verandering



Voegwerk herstellen



Houtwerk schilderen



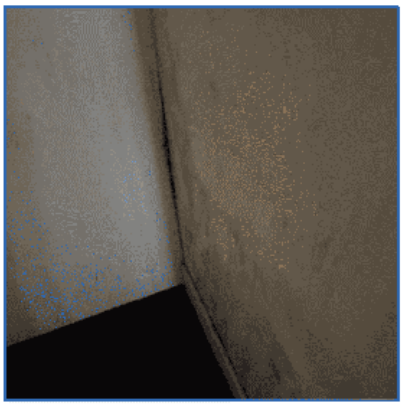
Gevel herstellen



Ventilatieroosters plaatsen MK



Ventilatieroosters plaatsen MK



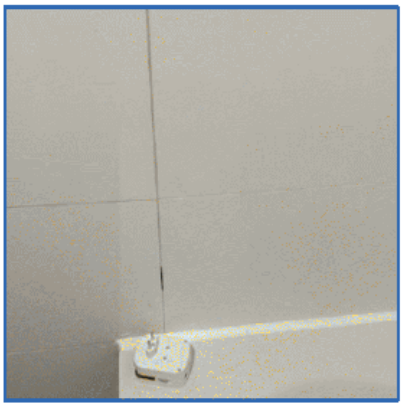
Lekkage repareren en schimmels verwijderen en muren en plafond aanhelen



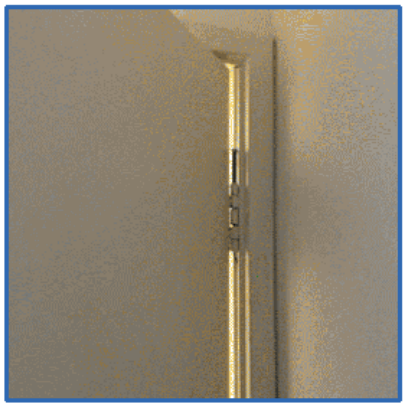
Lekkage repareren en schimmels verwijderen en muren en plafond aanhelen



Voegwerk herstellen en schimmels verwijderen



Voegwerk herstellen en schimmels verwijderen



Pin goed aanbrengen



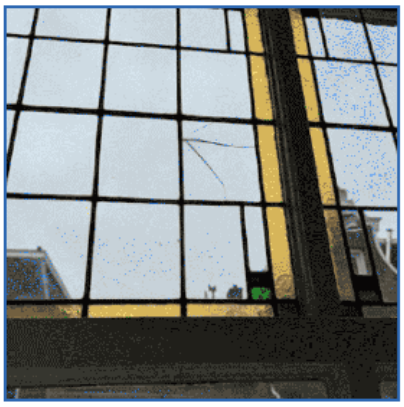
Raam brandwerend maken



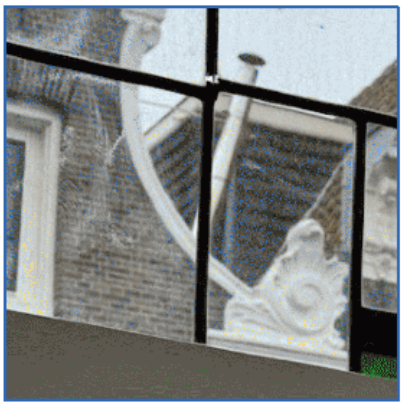
Raam vervangen



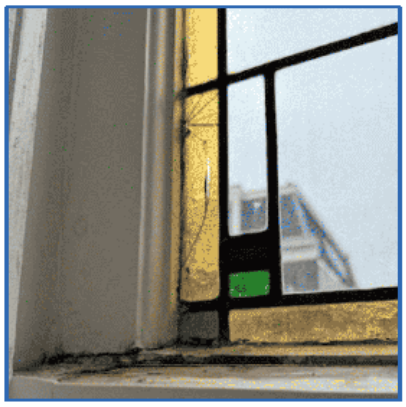
Raam vervangen



Raam vervangen



Lood herstellen



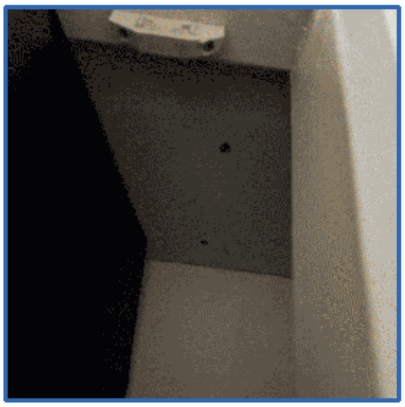
Raam vervangen



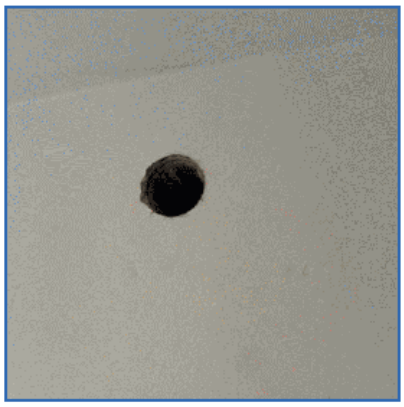
Raam vervangen



Sponning opdikken



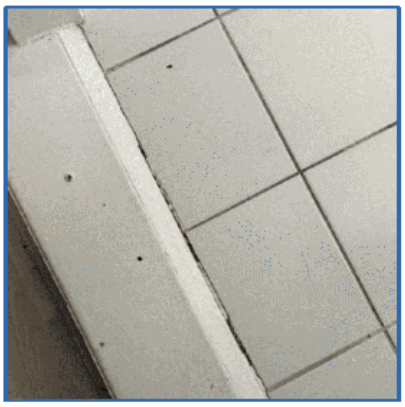
Plafond inbouwkast brandwerend maken



Ventilatierooster aanbrengen



Ventilatieroosters plaatsen MK



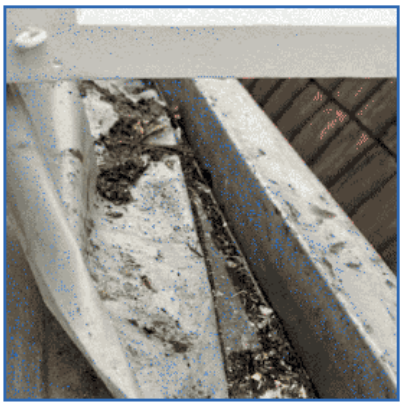
Kitrand vervangen



Voegwerk herstellen



Ventilatieroosters plaatsen MK



Goot schoonkaken en plastic verwijderen



Dakpannen op dakkapel verwijderen en plastic verwijderen



Achterzijde kopgevel. aanhelen



Hekwerk plaatsen



Hekwerk plaatsen



Sponning opdikken met hardhout



Raam brandwerend maken



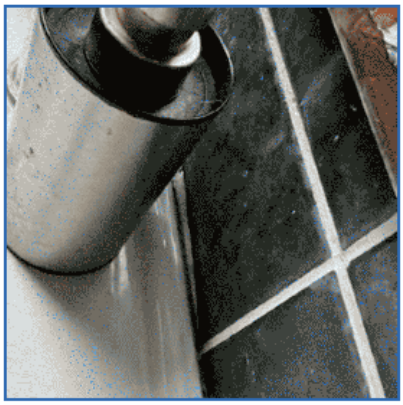
Schuine dak brandwerend maken



Extra doorvalbeveiliging plaatsen



Kitranden vervangen



Kitrand aanbrengen



Houtwerk schilderen



IJzers ontroesten en coating aanbrengen



Rookmelder plaatsen



Rookmelder plaatsen



Rookmelder plaatsen



Kap MV terugplaatsen



Kap MV terugplaatsen



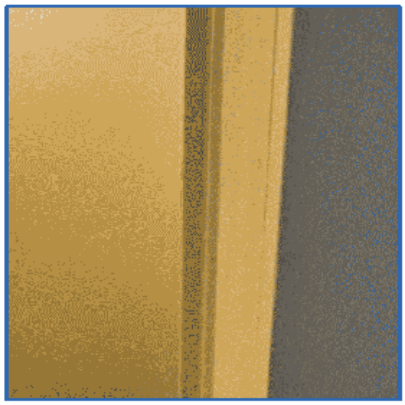
Lekkage repareren



Brandwerende plafondspot aanbrengen



Ventilatieroosters plaatsen MK



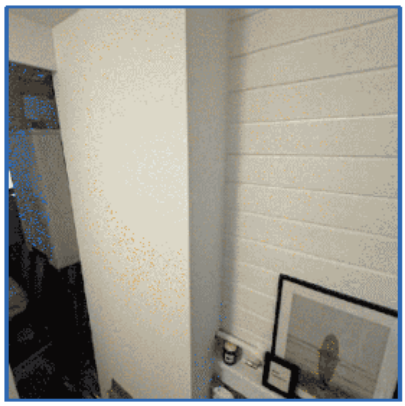
Sponning opdikken



Afzuigkap plaatsen



Brandwerende manchet aanbrengen



Koof brandwerend maken



Schimmels verwijderen en kitranden vervangen



Dak brandwerend maken



Afzuigkap plaatsen



Houtrot verwijderen en raam schilderen