IKOO
BOUW & CAD ADVIES



Bouwkundige opname:

Bezoek: 01-12-2017

Object:

Winkels begane grond & woningen bovengelegen verdiepingen.

Amstelveenseweg 157 – Geschouwd: woningen 157-2 & 157-3

1075 XA Amsterdam

Inhoud: ± 234 m3 (Appartement 157-2) – ± 485 m3 (Appartement 157-3)

Bouwjaar: ±1912 (periode: 1900-1940)

Kadastraal bekend:

Amsterdam AC AC 1009 A6 & Amsterdam AC AC 1009 A10

Opdrachtgever:

Inspectie uitgevoerd door:

I

Inspecteur:

Aanwezig:

Omstandigheden:

Het weer was tijdens het bezoek droog, licht bewolkt.

Projectnummer:

17-45

Bezoek: Korte Water 58 - 1069 GN Amsterdam - Post: Nicolaas Anslijnstraat 126 1068 WV Amsterdam
☎ *31(0)20-4973303 - *31(0)6-26174498 - † 31-12-2010
www.ikoo.nl - info@ikoo.nl
Triodos: NL64 TRIO 0390 1372 51 - K.v.K. Amsterdam nr. 64293246 btw: NL855603069B01 - sinds 01-01-1996

ATTENTIE!! BANKREKENING GEWIJZIGD:
NL64 TRIO 0390 1372 51
of NL42 RABO 0306 8907 12

Inleiding:

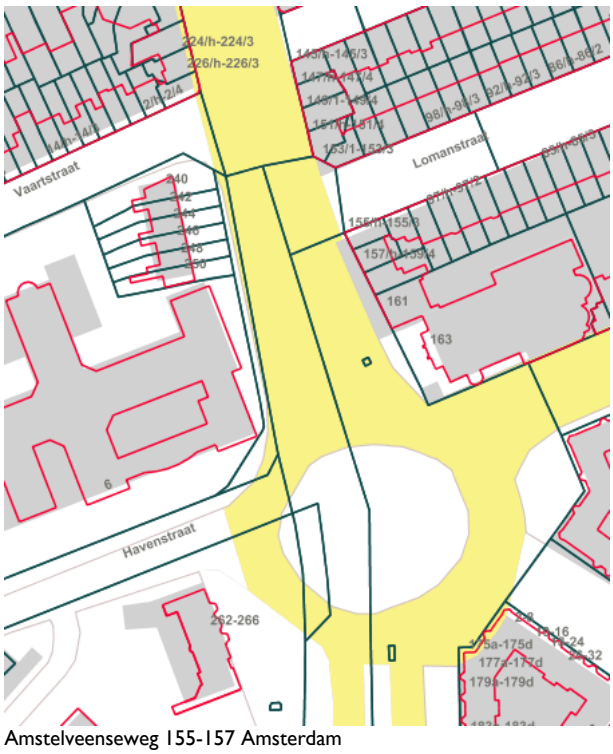
In opdracht van, is het object geïnspecteerd in verband met, door de eigenaar van 157-3 gemelde, scheurvorming in het stucwerk van de woning op nr 157-3 en mogelijk in de achterliggende constructie van de wanden en de plafonds. Tevens is vastgesteld wat mogelijke oorzaken zijn van aanwezige gebreken en hoe eventueel herstel kan plaatsvinden. Bij de opname zijn alleen bouwkundige elementen vast meubilair beoordeeld en zijn vloer- en wandafwerkingen als behang en/of laminaat buiten beschouwing gelaten.

Voorafgaande aan het onderzoek waren geen bestek- of werktekeningen noch een technische omschrijving beschikbaar en tijdens de inspectie konden geen tekeningen worden ingezien zodat het onderzoek is verricht naar zichtbare bouwkundige elementen, gebreken en/of tekortkomingen in of aan het object en onderdelen van het gebouw en foto's die ter plaatse zijn gemaakt of geleverd door de aannemer. Het vereiste niveau van afwerking en de opbouw van het object is ingeschat door de inspecteur en/of gebaseerd op mededelingen van de aanwezige partijen. Op een later tijdstip kan het dossier van deze panden worden gelicht uit het archief van de gemeente Amsterdam ter verbetering van het beeld van de winkel en de woningen en de uitgevoerde verbouwingen en wijzigingen.

Omschrijving:

Het object behelst een pand met een winkel en woningen. Nu in eigendom van de VvE Amstelveenseweg 155-157 te Amsterdam.

In hoofdlijnen bestaat het gebouw uit een fundering, gezien de bodemgesteldheid in de omgeving, vermoedelijk op houten palen. De bovenbouw bestaat uit gemetselde wanden in de hoofdconstructie, de gevels en enkele binnenwanden met daarin houten kozijnen. Het dak is opgebouwd uit houten liggers, dakbeschot en bitumineuze dakbedekking. Enkele binnenwanden zijn opgebouwd uit lichtgewicht materialen zoals Poriso, tufsteen of stokkenwand met plaatmateriaal.



Amstelveenseweg 155-157 Amsterdam

Bezoek: Korte Water 58 - 1069 GN Amsterdam - Post: Nicolaas Anslijnstraat 126 1068 WV Amsterdam
☎ *31(0)20-4973303 - *31(0)6-26174498 - † 31-12-2010
www.ikoo.nl - info@ikoo.nl
Triodos: NL64 TRIO 0390 1372 51 - K.v.K. Amsterdam nr. 64293246 btw: NL855603069B01 - sinds 01-01-1996

ATTENTIE!! BANKREKENING GEWIJZIGD:
NL64 TRIO 0390 1372 51
of NL42 RABO 0306 8907 12

Opnamelijst:

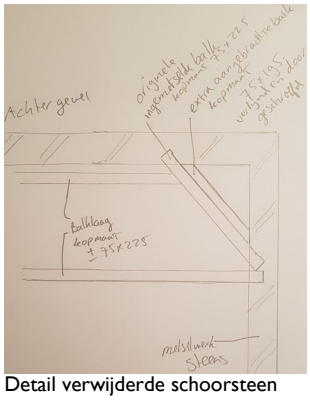
Algemene delen

Constateringen:


Schoorsteen verwijderd


Detail verwijderde schoorsteen


Schoorsteen achtergevel verwijderd



Detail verwijderde schoorsteen

In het appartement 157-2 zijn beide schoorstenen verwijderd. In het appartement 157-3 zijn zij nog in gebruik. Zij zijn overeenkomstig de toegevoegde details opgevangen. Het detail is berekend door de constructeur DBC, het bestand "DBC201755_ConstrBerAsvw157Asd_Def.pdf" is aan dit document toegevoegd als bijlage. In de praktijk zal slechts het onderste deel van de schoorsteen op de raveling rusten waardoor de raveling beduidend minder zal worden belast.

Het stucwerk ter plaatse vertoont geen zichtbare gebreken.

Links naast de schoorsteen in de vm voorkamer zijn 2 of 3 balken kennelijk te lang afgezaagd en steken in de woning 157-2. Dit moet al tijdens de bouw zijn gebeurd, de kleuren van de balken die wel zijn gekoppeld zijn gelijk. Bouwkundig zowel als brandveiligheid zal dit geen nadelige invloed hebben, de balken zijn op dezelfde wijze in het metselwerk opgenomen als de andere en het hout brand niet verder in dan ±20mm. In de kalkzandsteenwand ½ steens metselwerk komen 2 scheuren voor. Het valt niet binnen de verwachting dat deze groter zullen worden tenzij uit de fundering problemen zullen ontstaan. Een onderzoek en/of een rapportage is mij niet bekend. De verwijderde muur in de winkel op de begane grond heeft nimmer nadelige gevolgen gehad, aangenomen kan dan ook worden dat die constructie voldoende sterkte heeft. Eventueel zou de belasting op de constructie gecontroleerd kunnen worden ivm het extra gewicht uit de dakopbouw en het terras.

De scheuren zijn hersteld door het verwijderen van lossen delen en voor het aanbrengen van het stucwerk wapening in de vorm van gaasverband aan te brengen.

De woning (157-2) is voor zover zichtbaar en waarneembaar vakkundig en zorgvuldig uitgevoerd. Bij de schouw is ook gebruik gemaakt van aanwezig fotomateriaal.


Schoorsteen verwijderd, balkkoppen


Kalkzandsteen tussenmuur


_SchuifdeurenWeg01


Aansluiting wand/plafond

Opmerkingen overig:

Geen

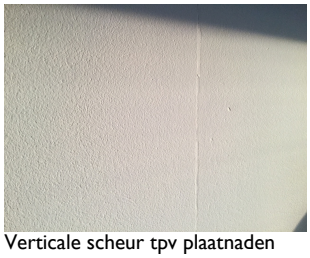
Bezoek: Korte Water 58 - 1069 GN Amsterdam - Post: Nicolaas Anslijnstraat 126 1068 WV Amsterdam
☎ *31(0)20-4973303 - *31(0)6-26174498 - † 31-12-2010
www.ikoo.nl - info@ikoo.nl
Triodos: NL64 TRIO 0390 1372 51 - K.v.K. Amsterdam nr. 64293246 btw: NL855603069B01 - sinds 01-01-1996

ATTENTIE!! BANKREKENING GEWIJZIGD:
NL64 TRIO 0390 1372 51
of NL42 RABO 0306 8907 12

Opnamelijst:

Algemene delen

Constateringen


Verticale scheur tpv plaatnaden







Het stucwerk in de woning (157-3) evenals beplatingen vertonen veel gebreken die voortvloeien uit onzorgvuldig werk en materiaalgebruik.

Op diverse plaatsen is het stucwerk onvoldoende gehecht aan de ondergrond en vermoedelijk is er geen voorstrijkmiddel gebruikt.

Daar waar plaatmateriaal is gebruikt is onvoldoende gezorgd dat de platen niet kunnen wisselen. Tevens is een plaat met een afgeschuinde rand een veel betere oplossing dan een rechte plaat. De mogelijkheid ontstaat dan het stucwerk op de naden te wapenen met gaasverband en daarna het geheel af te messen.

Op de slaapetage is een kleine lekkage gesignaleerd. Deze volgt vermoedelijk uit de slab aan de voet van de dakopbouw. Deze is uitgevoerd met Bitutect. Echter dat is geen loodvervanger maar een lood hersteller. Materiaalgebruik onjuist.

Waar de ligger bij de doorbraak naar de keuken opligt bij de gevel komen verschillende materialen bij elkaar. Deze hebben andere fysieke eigenschappen en is het schier onmogelijk dat in een keer af te werken met stucwerk. Op veel plaatsen zou een visbekje of het insnijden van het stucwerk een oplossing zijn die er voor zorg dat het scheurtje in het stucwerk op de plaats komt waar dat mag.


Plint in badkamer


Bitutect ipv lood


Oplegging ligger bij keuken




Eerdere reparatie

Opmerkingen overig:

Geen

IKOO
BOUW & CAD ADVIES

Toelichting:

Opmerkingen:

Tijdens het onderzoek zijn diverse gebreken geconstateerd die buiten dit onderzoek vielen maar direct verband houden met uitvoering, oplevering en onderhoud. De zorgvuldigheid die is betracht bij eerdere verbouwingen laat te wensen over hetgeen zich uit in gebreken zoals onvoldoende hechting van het stucwerk met de ondergrond, beschadigde plaatnaden en een spoor van lekkage.

Dit rapport beschrijft een moment opname ten tijde van de inspectie en dient daarna als referentie bij mutaties. Het verdient zeer sterk de aanbeveling een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) op te stellen en daarmee reserveringen aan te leggen voor periodieke onderhoudswerkzaamheden en deze werkzaamheden ook tijdig te kunnen uitvoeren.

Toetsingskader voor de keuring:

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen die verband houden met de onderzochte gebreken aangegeven en deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Alleen de betrokken bouwdelen zijn geschouwd. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model-Bouwkundig Rapport Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen), in dat geval worden, indien mogelijk, de kosten vermeld van dat specialistische onderzoek.

Voorafgaande aan het onderzoek waren geen bestek- of werktekeningen noch een technische omschrijving beschikbaar en tijdens de inspectie konden geen tekeningen worden ingezien zodat het onderzoek is verricht naar zichtbare bouwkundige elementen, gebreken en/of tekortkomingen in of aan het object en onderdelen van het gebouw. Het vereiste niveau van afwerking en de opbouw van het object is ingeschat door de inspecteur en/of gebaseerd op mededelingen van de aanwezige partijen. Op een later tijdstip kan het dossier van deze panden worden gelicht uit het archief van de gemeente Amsterdam ter verbetering van het beeld van de winkel/woningen en de uitgevoerde verbouwingen/wijzigingen.

Of en in hoeverre in het geïnspecteerde pand asbesthoudende materialen zijn gebruikt kan, binnen het kader van deze rapportage, nooit met zekerheid worden vastgesteld. Ook kan geen zekerheid worden gegeven over de aanwezigheid van ondergrondse tanks of bodemverontreinigingen, onderzoek hiernaar is niet verricht. Om deze zaken te kunnen bepalen is altijd specialistisch onderzoek noodzakelijk.
De samensteller van dit rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook tegenover anderen dan de opdrachtgever.
De samensteller van dit rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook die in verband wordt gebracht of verband houdt met niet visueel waarneembare onderdelen of gebreken, tenzij anders is omschreven in het rapport.

Het verslag is aldus naar waarheid opgemaakt en ondertekend.

Amsterdam

07-12-2017

(handtekening inspecteur)

Bezoek: Korte Water 58 - 1069 GN Amsterdam - Post: Nicolaas Anslijnstraat 126 1068 WV Amsterdam
☎ *31(0)20-4973303 - *31(0)6-26174498 - † 31-12-2010
www.ikoo.nl - info@ikoo.nl
Triodos: NL64 TRIO 0390 1372 51 - K.v.K. Amsterdam nr. 64293246 btw: NL855603069B01 - sinds 01-01-1996

ATTENTIE!! BANKREKENING GEWIJZIGD:
NL64 TRIO 0390 1372 51
of NL42 RABO 0306 8907 12