Van:
Verzonden: vrijdag 9 maart 2018 9:20
Aan:
CC:
Onderwerp: Gemeente Amsterdam: kenmerk Z-18-63722/ IN-18-38337
Bijlagen: foto 4 na renovatie.jpg; foto 3, tijdens renovatie, oorspronkelijk kozijn en rail schuifdeur zichtbaar MG_4863.PNG; foto 2 voor renovatie, schuifdeur.jpg; foto 1 voor renovatie schuifdeur.jpg; rapport Derkx 6-10-2017.pdf; rapport Derkx 16-11-2017.pdf; .pdf; Brief aan Gemeente Amsterdam 8-3-2018 .pdf; verkoopbrochure bij aankoop bij Ameo .PDF

Geachte

In de bijlage treft u aan:

- brief van ons met uitleg
- foto's voor, tijdens en na de verbouwing
- rapport 1 en 2 Derkx
- rapport IKOO
- verkoopbrochure Ameo, ontvangen tijdens onze aankoop (met foto's voor verbouwing)

Vandaag heeft u om 14.00 uur een afspraak met , mochten er vragen zijn dan ben ik graag bereid tot verdere uitleg.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam Zuid
Afdeling Informatie- en Documentbeheer
Bouw en woningtoezicht
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

Kortenhoef, 7-3-2018

Betreft: Amstelveenseweg 157-II
Uw kenmerk: Z-18-63722/ IN-18-38337

LS,

Wij waren de eigenaren van Amstelveenseweg 157-II en hebben dit appartement van 11 mei tot juli 2017 gerenoveerd en gerestaureerd. Op 10 mei, 1 dag voor aanvang van de renovatie, zijn wij aanwezig op de VVE vergadering en kondigen wij onze verbouwing, uitgevoerd door een erkende aannemer, aan.

Wij ontvangen eind september een brief dd 25 september 2017 van ProVVeBeheer waarin staat dat wij een deel van de draagmuur hebben weggehaald. Wij reageren meteen verbaasd per mail (29 sept) dat dit niet het geval is.
Ondanks onze ontkenning wordt er in opdracht van ProVVE Beheer een inspectie uitgevoerd door Hij concludeert ook dat er geen vergrotingen of veranderingen in deze muur zijn aangebracht. (zie bijgeleverd rapport blz 4, punt 1)

Aanleiding van de klacht ingediend door zijn scheuren in zijn woning (III en IV hoog)
Er volgt een inspectie door IKOO Bouw en Cad Advies in de woning van en in dit rapport is de conclusie dat de gebreken voortvloeien uit onzorgvuldig werk en materiaalgebruik.(bijgeleverd rapport blz 4)
Ook volgt er tijdens dit bezoek een inspectie door IKOO Bouw en Cad advies in appartement 157-II waaruit blijkt dat hier de verbouwing vakkundig en zorgvuldig is uitgevoerd.

Als reactie op de door u ontvangen brief dd 12-2-2018 van ProVVEBeheer laten wij u nogmaals weten geen deel van een draagmuur te hebben weggehaald. De uitsparing in de bewuste muur is gelijk aan de uitsparing die daarvoor werd gebruikt voor de schuifdeur.

Bijlages: Rapport Derkx
Rapport IKOO
Foto muur: voor, tijdens en na verbouwing

Voor vragen kunt u mij ten alle tijden bereiken.

Met vriendelijke groet







Derkx Bouw advies
Project scheurvorming appartement 157Iii
Projectno. 2017. 20

Rapport verbouw contructieve delen VVE

Amstelveenseweg 155-157

te Amsterdam



Rapporteur: Derkx Bouw Advies ,

Versie A: 6 oktober 2017

Inleiding

In opdracht van VVE Amstelveenseweg 155-157 is door Derkx Bouw advies een rapportage gemaakt betreffende scheurvorming ten gevolge van een verbouwing aan de Amstelveenseweg 157 II te Amsterdam. De inspectie van woning 157 III is op 28 september 2017 uitgevoerd door onder begeleiding van De inspectie van appartement 157 II (dat verbouwd is) is op 4 oktober 2017 uitgevoerd door onder begeleiding van De inspectie is visueel gebeurd zonder insnijding of slopen van de afwerkingen. De weersomstandigheden waren bewolkt met een temperatuur van ca 16° C

Aanleidingen is de plotseling optredende scheurvorming in het appartement 157 III. Te weten: Boven de grote sparing (afmeting 175 x 200 cm) in de dragende tussenmuur en bij de achter schoorsteen.

Doel van de inspectie

Het doel van de inspectie is:
De opdracht is opgevat als het specifiek bekijken van constructieve elementen of gebreken van de VVE.
Het verkrijgen van inzicht in de oorzaak van de e.v. voorkomende gebreken en eventueel causaal verband met de verbouwing beneden en nagaan of de verbouwing constructief juist is uitgevoerd.
Dit onderzoek is in 1^{e} instantie visueel gebeurd en aan de hand van interviews met de 2 bewoners om een indruk te krijgen van de huidige situatie. Het rapport geeft zo mogelijk remedie voor de genoemde gebreken.

Opbouw technisch rapport

De waargenomen gebreken zijn kort omschreven onder vermelding van locatie aard en zo nodig de omvang ondersteund met foto's.
Er zijn situaties waarbij het niet mogelijk is om ieder gebrek aan te vullen met overzicht- en detailfoto's

Als er in het rapport sprake is van links en rechts (binnen), is dat gezien met het gezicht naar het geconstateerde gebrek toe van buiten af.
De ruimtes zijn zoveel mogelijk afzonderlijk benoemd.
Indien gekozen wordt voor plaats van het gebrek aan de buitenzijde, wordt dit met de aanduiding links en rechts gezien vanaf de voorgevel met het gezicht naar de voorgevel toe.

Beoordeling van de schade

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op de kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen.
In het rapport wordt nagegaan of er aan de bouwdelen (onderhouds)gebreken of uitvoeringsfouten zijn geconstateerd.
Indien nodig of van toepassing wordt op de oorzaak nader ingegaan.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafond constructies en dakbalken worden geïnspecteerd, voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden.
Indien blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelte van een object niet zal worden geïnspecteerd zal dit in het rapport worden weergegeven.
Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren, zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.
De inspectie is een momentopname Dit betekent dat de omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor een beoordeling, te denken valt hierbij aan weersomstandigheden maar ook de mate waarin onderdelen te inspecteren zijn.
Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld.
In voorkomende vallen wordt hier bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De opdracht omvat het onafhankelijk onderzoeken van de navolgende onderdelen:

1: Scheurvorming in de dragende muren te beoordelen.

Onderzoek

Beschrijving bestaande toestand en analyse

In de zomer van 2017 is het appartement 152 II grondig verbouwd. Hierbij is sloopwerk verricht in het appartement aan 2 schoorstenen. Er is een deuropening gemaakt in een tussenmuur en er is 1 deuropening met beplating weggewerkt. Volgens de bewoners is de oorspronkelijke grote opening tussen de zij- en woonkamer weer opengemaakt, waarbij het oude kozijn (en lateiconstructie) volkomen in tact zijn gebleven. De tussenmuur is daarna aan beide zijden opnieuw afgewerkt en er zijn dekstukken op het oude kozijn aangebracht. De bestaande deur van 90 cm is dichtgemaakt met beplating. Wat opvalt is dat de sparing 10 cm groter is dan de sparing op de bovenverdieping en ze lijkt iets meer naar de voorgevel te liggen. In de tussenmuur is verder geen sprake van scheurvorming in deze woning.
Aan de andere wand van de woning (de bouwmuur) zijn 2 schoorstenen weggehaald: 1 aan de achterzijde waarbij de kern van de vierkante schoorstenen ca 60x40 cm bedraagt en 1 aan de voorzijde van 35x105 cm. Tijdens het slopen van de schoorstenen (dat met hakhamers is uitgevoerd) is er schade aan de bouwmuur ontstaan. Te weten: een diagonale scheur van 190 cm tot aan de schijnwand van de schoorsteen onder ca 45 graden. De schade is momenteel hersteld, maar de foto's van de scheurvorming geven aan dat er minimaal 1 mm zetting is geweest. Bij de schoorsteen in de voorkamer is geen schade geconstateerd. Echter, bij het zo verwijderen van een schoorsteen, zou hier alsnog schade kunnen ontstaan. De schoorstenen zijn tegen de bouwmuur aan gemetseld en wellicht deels ingekast. Echter, het kalkhoudende metselwerk uit die tijd wordt niet geacht zelfdragend te zijn. De schoorsteen dient dus goed ondersteund te worden om risico op schade te voorkomen. Bij de benedenverdieping is deze wand volledig glad afgestuukt en is de aangebrachte constructie niet meer zonder sloopwerk te achterhalen.
De verbouwing ziet er netjes afgerond en ordentelijk uit.

In het interview met de bewoners en afgevaardigden van 157 II is besproken hoe de verbouwing is uitgevoerd en wat er is gebruikt. Hiervan een korte opsomming:

- De opening tussen zijkamer en woonkamer is volgens de bewoners gebruik gemaakt van de originele constructie en het originele kozijn van deze draagmuur. Hier zijn geen vergrotingen of veranderingen aangebracht. Gezien de afmetingen van de sparing is dit goed voor te stellen. Echter is dit niet goed te constateren zonder deels weghalen van de afwerkingen. Wellicht kan een foto tijdens de verbouw hier inzicht over geven.

- Voor wat betreft de schoorstenen, niet direct het eerste deel van het onderzoek, maar wel in het onderzoek meegenomen omdat het zware constructieve onderdelen betreft, zijn volgens de bouwer 2 balken aangebracht onder het metselwerk of tegen een raveling. Ook deze constructie is ten gevolge van de afwerking niet meer inzichtelijk en van de constructies en opleggingen zijn geen berekeningen gemaakt. Dit is mijn inziens wel noodzakelijk.

- Onder de voor schoorsteen is een extra raveelbalk aangebracht. Waar deze zit en het type gebruikte oplegging/verbindingen is niet helder. Bij de achter schoorsteen is schuin tussen de achtergevel en de tussenmuur een extra (?) balk aangebracht. Ook hier was de afmeting tijdens het gesprek niet duidelijk en de bevestigingswijze c.q. oplegging ook niet helder. Dit is wel essentieel om te beoordelen of de constructie afdoende sterk is. Wellicht zijn hier ook foto's van tijdens de verbouwing aanwezig.

- Bewoner 157iii geeft aan dat de scheur naast de "achterdeur" in lengte is toegenomen "Groeit" dus. Verder zijn er twee lichte werkingsscheuren langs het plafond verschenen aan de achter zijde (keuken) en bij de balk oplegging van voor of op 16 oktober 2017.
  De scheurvorming is nadien niet verder toegenomen (tot rust gekomen, 7-11).

Nb1 : de berekening is na gestuurd en geeft aan dat de gebruikte balk afm. voldoen, wel is de type bevestiging ed nog nodig.
Zijn er ook foto s van tijdens de montage aanwezig??

Voorlopige conclusie en verdere stappen
Om de gebruikte constructies te beoordelen is het handig dat:

- Het fotomateriaal van de gebruikte balken bij de verbouwingsconstructie moet worden overhandigd.

- De opening op de 2e etage lijkt goed te zijn uitgevoerd (2017). Volgens de bewoners is een origineel kozijn gebruikt en dus ook de draagconstructie gehandhaafd. Enkel de sparing is weer opengemaakt. Deze sparing is wel 10 cm breder dan bovenliggende. Deze 10 cm lijkt van de penant van de straatzijde af te gaan. E.e.a. is vreemd, echter dit kan een maatvoeringsfout zijn. Er is nog geen scheurvorming te zien.

- Hierbij is het noodzakelijk dat de afmetingen van de balken, het type met bevestigingsmiddelen, aantallen en diameters worden aangegeven.

- Berekening is ontvangen en akkoord.

- Tevens kan het aanvullend mogelijk zijn (afhankelijk van de gedetailleerdheid van het beeldmateriaal) de gebruikte constructie nader te beoordelen.

- No 157i op de 1e etage heeft geen scheurvorming in de draagmuur. 157 BG lijkt de stalen balk naast het penant te liggen. Ook volgens tekening, echter is dit niet het geval. Het penant loopt rechtdoor. De BG vertoont ook geen scheurvorming.

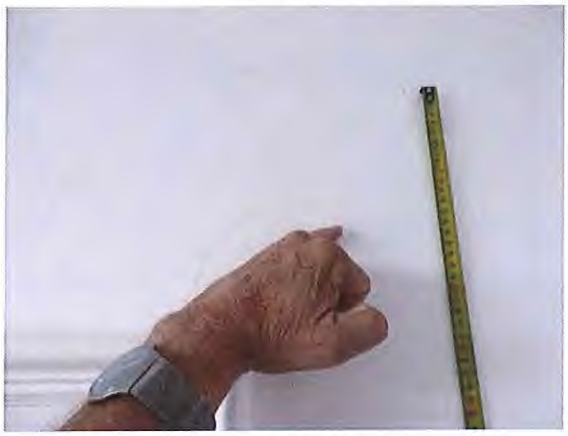
- NB. De straat haaks op de Amstelveense weg (de Cornelis Krusemanstraat) is de afgelopen maanden vernieuwd, inclusief riolering. Door bemaling en zware machines kunnen er trillingen van invloed zijn geweest op de constructie. E.e.a. wellicht in het onderzoek betrekken.

- Wellicht moet i.v.m. de groeiende scheurvorming ook de het portaal in de winkel (datum Voor 1967) worden betrokken. Tezamen met de dakopbouw bij 157 iii (2014), de open keuken (2007). Bouwwoningtoezicht heeft verder geen gegevens.
- Ik kan mij voorstellen dat de achter schoorsteen ook bij de buren schade heeft veroorzaakt. Wellicht ook te onderzoeken?

Fotoreportage



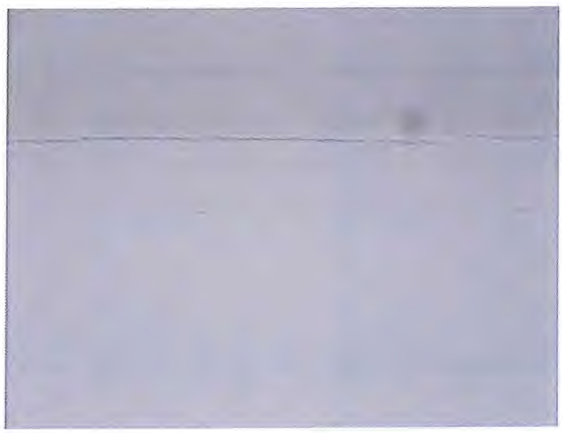
1 scheurvorming in dragende tussen muur rond en n naast de opening



2 scheur vanuit de linker boven hoek type haarscheur ca 0,5 mm



3 scheurvorming 2 * ca 35 cm haarscheur .
het betreft meerdere scheuren naast elkaar.


4 scheur langs het plafond ca 2 m


5 scheurvorming links boven achter deur kozijn het betreft meerdere scheuren naast elkaar deze groeit verder (16-10) en wordt naar boven toe wijder ca 1 mm..


6 situatie achter schoorsteen



7 situatie scheur op de muur. (het zichtbare deel is gerepareerd.)



8 situatie met schoorsteen voor zijde. Hier is geen scheurvorming vast gesteld.



9 scheuren op 16-10 17 rood is eerder ontstaan groen zijn scheuren na de opname



10 recente scheuren bij aanhechting plafond en langs balkoplegging (groen tussen opname en 16-10-17 ontstaan)


9 dak voorschoorsteen op dak uit h=+-0,9 m


10 achter schoorsteen hoogte ca 0,7 m

Volgende woning 157 ii


11 woonkamer voorzijde , schoorsteen is weg, oude opening zijkamer is weer open gemaakt.

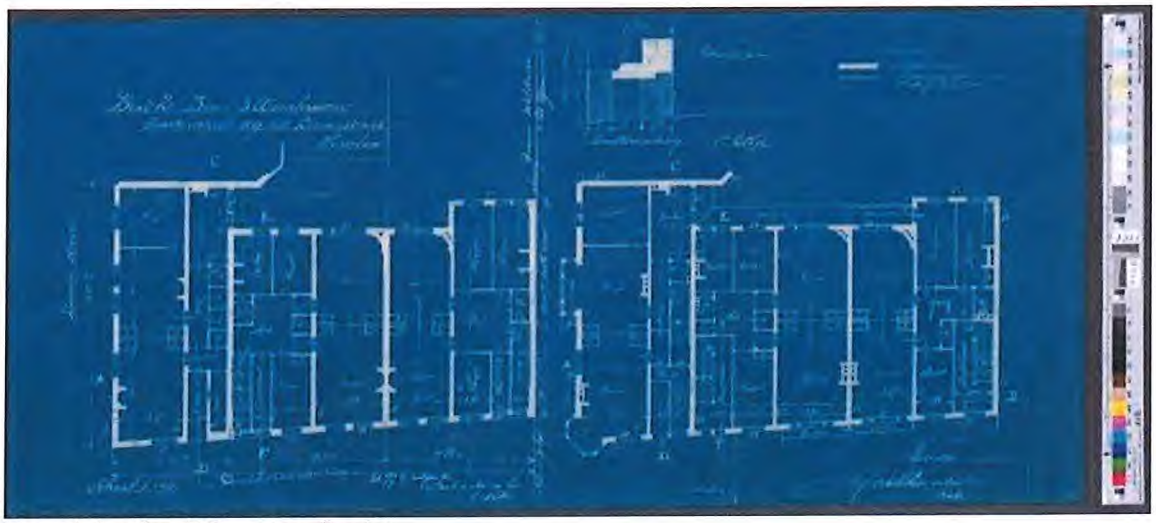

12 opening zij-woonkamer wand 12 cm dik.



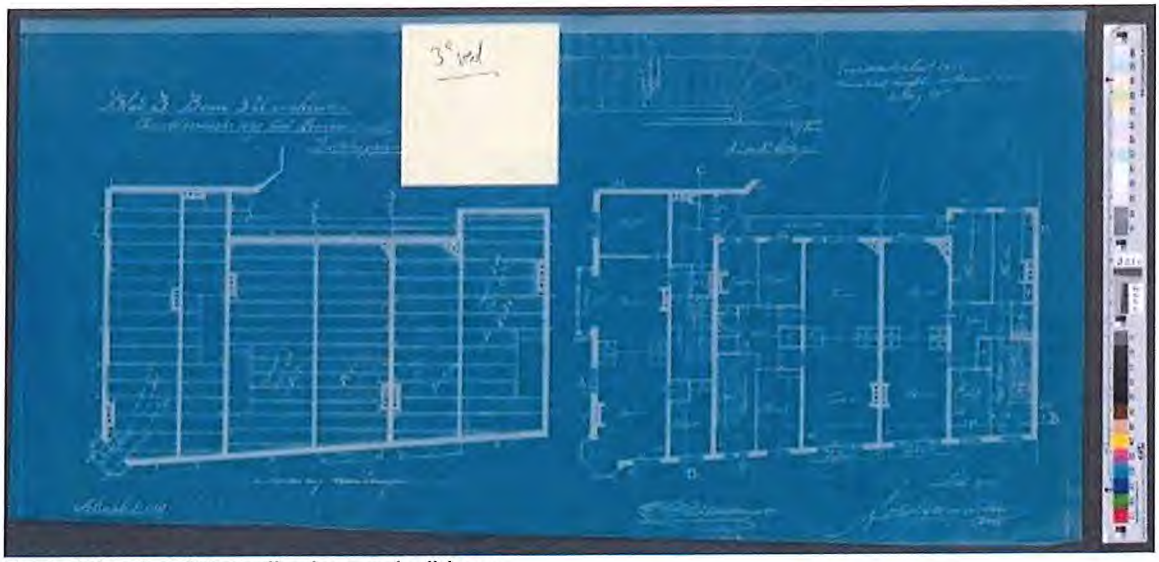
13 achter zijde zonder schoorsteen (keuken)



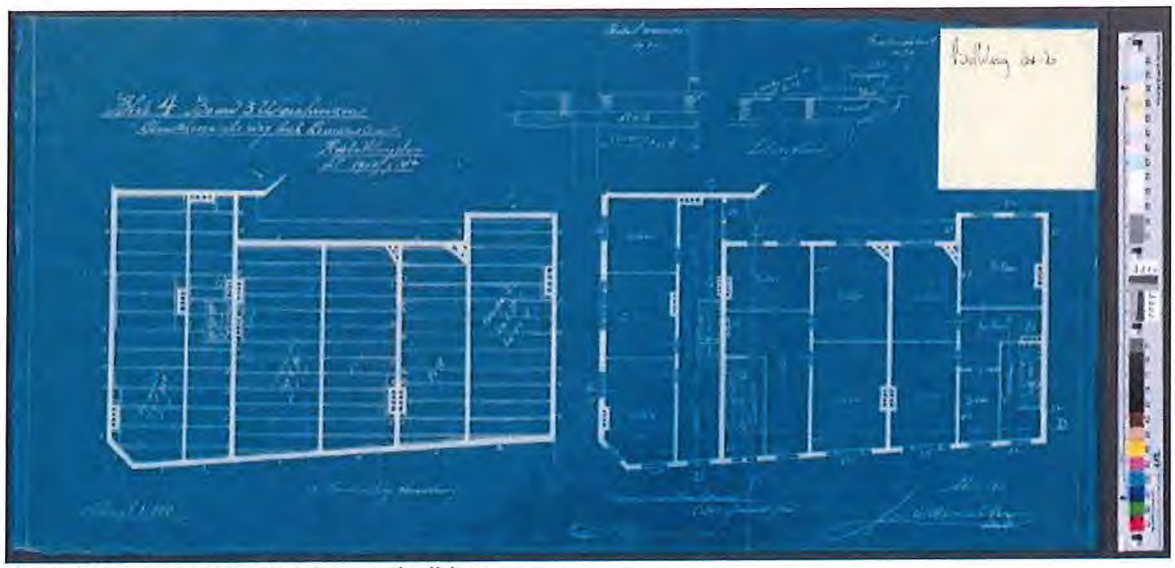
plattegrond 157 ii (beeld materiaal funda), geeft indicatie over de afmetingen.



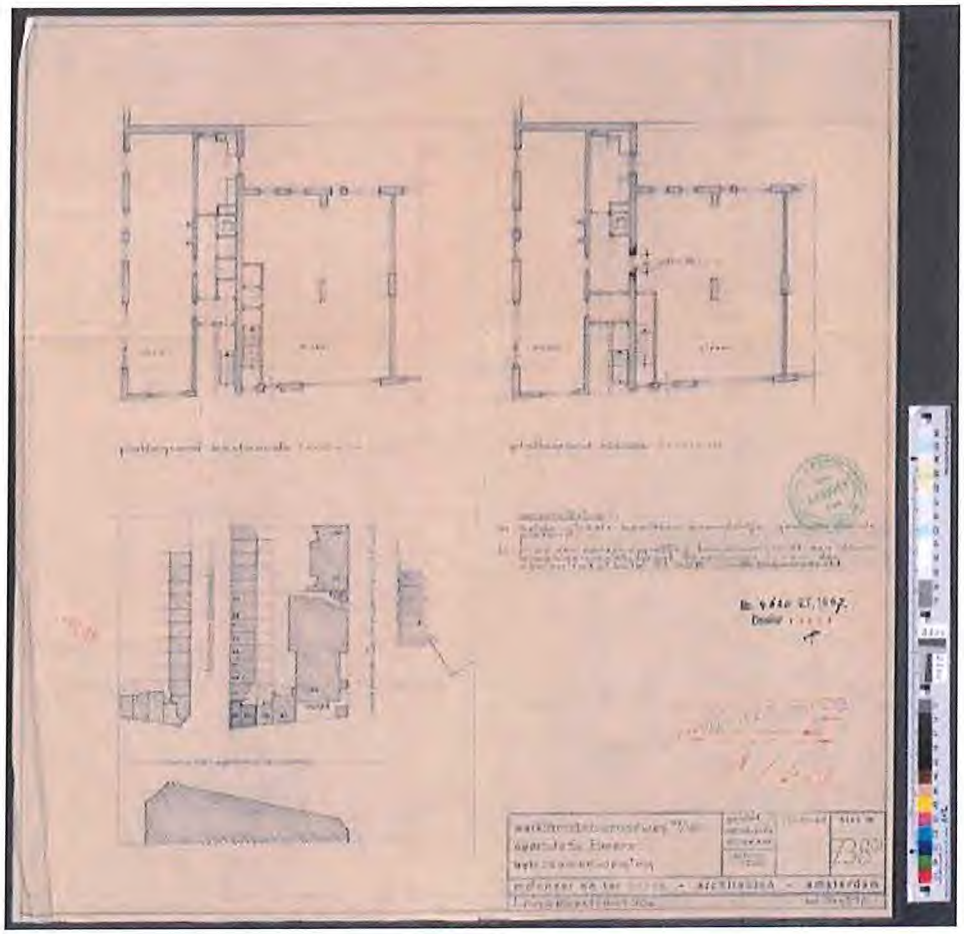
Bouwtekening BG en verdieping



Bouwtekening 3e verdieping en balklaag



Bouwtekening 4e verdieping en balklaag



Plattegrond winkels op bg nivo dd. Jan. 1967 (toen was de muur al verwijderd)

Derkx Bouw advies
Project scheurvorming appartement 157Iii
Projectno. 2017. 20

Rapport verbouw constructieve delen VVE

Amstelveenseweg 155-157

te Amsterdam



Rapporteur: Derkx Bouw Advies ,

Versie B: 16 november 2017

Inleiding

In opdracht van VVE Amstelveenseweg 155-157 is door Derkx Bouw advies een rapportage gemaakt betreffende scheurvorming ten gevolge van een verbouwing aan de Amstelveenseweg 157 II te Amsterdam. De inspectie van woning 157 III is op 28 september 2017 uitgevoerd door onder begeleiding van . De inspectie van appartement 157 II (dat verbouwd is) is op 4 oktober 2017 uitgevoerd door onder begeleiding van . De inspectie is visueel gebeurd zonder insnijding of slopen van de afwerkingen. De weersomstandigheden waren bewolkt met een temperatuur van ca 16° C

Aanleidingen is de plotseling optredende scheurvorming in het appartement 157 III. Te weten: Boven de grote sparing (afmeting 175 x 200 cm) in de dragende tussenmuur en bij de achter schoorsteen.

Doel van de inspectie

Het doel van de inspectie is:
De opdracht is opgevat als het specifiek bekijken van constructieve elementen of gebreken van de VVE.
Het verkrijgen van inzicht in de oorzaak van de e.v. voorkomende gebreken en eventueel causaal verband met de verbouwing beneden en nagaan of de verbouwing constructief juist is uitgevoerd.
Dit onderzoek is in 1^{e} instantie visueel gebeurd en aan de hand van interviews met de 2 bewoners om een indruk te krijgen van de huidige situatie. Het rapport geeft zo mogelijk remedie voor de genoemde gebreken.

Opbouw technisch rapport

De waargenomen gebreken zijn kort omschreven onder vermelding van locatie aard en zo nodig de omvang ondersteund met foto's.
Er zijn situaties waarbij het niet mogelijk is om ieder gebrek aan te vullen met overzicht- en detailfoto's

Als er in het rapport sprake is van links en rechts (binnen), is dat gezien met het gezicht naar het geconstateerde gebrek toe van buiten af.
De ruimtes zijn zoveel mogelijk afzonderlijk benoemd.
Indien gekozen wordt voor plaats van het gebrek aan de buitenzijde, wordt dit met de aanduiding links en rechts gezien vanaf de voorgevel met het gezicht naar de voorgevel toe.

Beoordeling van de schade

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op de kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen.
In het rapport wordt nagegaan of er aan de bouwdelen (onderhouds)gebreken of uitvoeringsfouten zijn geconstateerd.
Indien nodig of van toepassing wordt op de oorzaak nader ingegaan.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafond constructies en dakbalken worden geïnspecteerd, voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden.
Indien blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelte van een object niet zal worden geïnspecteerd zal dit in het rapport worden weergegeven.
Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren, zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.
De inspectie is een momentopname Dit betekent dat de omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor een beoordeling, te denken valt hierbij aan weersomstandigheden maar ook de mate waarin onderdelen te inspecteren zijn.
Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld.
In voorkomende vallen wordt hier bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De opdracht omvat het onafhankelijk onderzoeken van de navolgende onderdelen:

1: Scheurvorming in de dragende muren te beoordelen.

Onderzoek

Beschrijving bestaande toestand en analyse

In de zomer van 2017 is het appartement 157 II grondig verbouwd. Hierbij is oa. sloopwerk verricht in het appartement aan 2 schoorstenen. Dit is met sloophamers uitgevoerd en volgens bewoner 157ii gepaard gegaan met de nodige zware trillingen. (de vazen zijn van de plank af getrild).Er is een deuropening gemaakt in een tussenmuur en er is 1 deuropening met beplating weggewerkt. Volgens de bewoners is de oorspronkelijke grote opening tussen de zij- en woonkamer weer opengemaakt, waarbij het oude kozijn (en lateiconstructie) volkomen in tact zijn gebleven. De tussenmuur is daarna aan beide zijden opnieuw afgewerkt en er zijn dekstukken op het oude kozijn aangebracht. De bestaande deur van 90 cm is dichtgemaakt met beplating. Wat opvalt is dat de sparing 10 cm groter is dan de sparing op de bovenverdieping en ze lijkt iets meer naar de voorgevel te liggen. In de tussenmuur is verder geen sprake van scheurvorming in deze woning.
Aan de andere wand van de woning (de bouwmuur) zijn 2 schoorstenen weggehaald:
1 aan de achterzijde waarbij de kern van de vierkante schoorstenen ca 60x40 cm bedraagt en 1 aan de voorzijde van 35x105 cm. Tijdens het slopen van de schoorstenen (dat met hakhamers is uitgevoerd) is er schade aan de bouwmuur ontstaan. Te weten: een diagonale scheur van 190 cm tot aan de schijnwand van de schoorsteen onder ca 45 graden. De schade is momenteel hersteld, maar de foto's van de scheurvorming geven aan dat er minimaal 1 mm zetting is geweest. Overigens lijkt adh. van de foto s bij herstel dat dit een terug gekeerde eerdere scheurvorming betreft. Bij de schoorsteen in de voorkamer is geen schade geconstateerd. Echter, bij het zo verwijderen van een schoorsteen, zou hier alsnog schade kunnen ontstaan. De schoorstenen zijn tegen de bouwmuur aan gemetseld en wellicht deels ingekast. Echter, het kalkhoudende metselwerk uit die tijd wordt niet geacht zelfdragend te zijn. De schoorsteen dient dus goed ondersteund te worden om risico op schade te voorkomen. Bij de benedenverdieping is deze wand volledig glad afgestuukt en is de aangebrachte constructie niet meer zonder sloopwerk te achterhalen.
De verbouwing ziet er netjes afgerond en ordentelijk uit.

In het interview met de bewoners en afgevaardigden van 157 ii is besproken hoe de verbouwing is uitgevoerd en wat er is gebruikt. Hiervan een korte opsomming:

- De opening tussen zijkamer en woonkamer is volgens de bewoners gebruik gemaakt van de originele constructie en het originele kozijn van deze draagmuur. Hier zijn geen vergrotingen of veranderingen aangebracht. Gezien de afmetingen van de sparing is dit goed voor te stellen. Echter is dit niet goed te constateren zonder deels weghalen van de afwerkingen. Wellicht kan een foto tijdens de verbouw hier inzicht over geven. Op de foto zijn de lateibalken te zien na verwijdering van het aftimmeringshout, met stucwerk sporen. Het lijkt gerechtvaardigd dat dit de originele constructie betreft Het boven bint komt op mij niet zwaar(sterk) over echter deze ligt er zo'n 100 jaar.

- Voor wat betreft de schoorstenen, niet direct het eerste deel van het onderzoek, maar wel in het onderzoek meegenomen omdat het zware constructieve onderdelen betreft, zijn volgens de bouwer 2 balken aangebracht onder het metselwerk of tegen een raveling. Ook deze constructie is ten gevolge van de afwerking niet meer inzichtelijk en

van de constructies en opleggingen zijn later berekeningen gemaakt , ook zijn de foto s en principe details van de constructie toegezonden deze lijken mij voldoende zwaar in de huidige situatie. De
De berekeningen zijn gemaakt foto s zijn toegevoegd en geven inzicht van de situatie tijdens aanbrengen.

- Onder de voor schoorsteen is een extra raveelbalk aangebracht. Ook deze van deze balk is de verzwaring achteraf doorgerekend en in orde .De balk is met en klamp welke is geschroefd en gelijmd (met PU constructielijm) uitgevoerd. Deze constructie lijkt mij afdoende in de huidige situatie waarbij opgemerkt wordt dat de dwarskracht neer komt op de reeds aangebrachte raveelbalk en diens oplegging, deze is onbekend.

- De achter schoorsteen is op identieke wijze uitgevoerd (geen foto uitvoering maar wel principeschets. In combinatie met het uitgevoerde werkwijze aan de voor schoorsteen en de overspanning van deze kleinere schoorsteen (L*B) lijkt mij dit geen probleem meer op te leveren.

- Bewoner 157iii geeft aan dat de scheur naast de "achterdeur" in lengte is toegenomen "Groeit" dus. Verder zijn er twee lichte werkingsscheuren langs het plafond verschenen aan de achter zijde (keuken) en bij de balk oplegging van voor of op 16 oktober 2017.
  NB De scheurvorming is nadien niet verder toegenomen (tot rust gekomen, 7-11).

Nb1 : de berekening en 3 foto's van de uitvoering zijn na gestuurd en geeft aan dat de gebruikte balk afm. voldoen.

Voorlopige conclusie en verdere stappen dd 7-11 2017 met aanvulling dd 16-11
Om de gebruikte constructies te beoordelen is het handig dat:

- De opening op de 2e etage lijkt goed te zijn uitgevoerd (2017). Volgens de bewoners is een origineel kozijn gebruikt en dus ook de draagconstructie gehandhaafd (op foto zichtbaar en waarschijnlijk tgv de oude stuc sporen.) Daarmee is enkel de sparing is weer opengemaakt. Deze sparing is wel 10 cm breder dan bovenliggende.
  NB De voorgevel is aan de binnenzijde na-geïsoleerd. Daarmee is de conclusie dat er 10 cm is van de penant van de keukenzijde af te gaan. E.e.a. is vreemd, echter dit kan een maatvoeringsfout zijn. Er is nog geen scheurvorming te zien. Het tussen de boven gelegen woning en sparing gelegen metselwerk met balk zal een dergelijk verschil in maatverschil gangbaar wel overbrugt kunnen worden.

- Hoofdberekening van de schoorsteenbalken is ontvangen en akkoord. (bijlage)

- Tevens kan het mogelijk zijn aanvullend onderzoek uit te voeren (afhankelijk van de gedetailleerdheid van het beeldmateriaal) de gebruikte constructie nader te beoordelen.
  NB. Dit betreft dan vooral de voorschoorsteen waarbij ook de bestaande balklaag oplegging moet worden bekeken (volgens de foto ligt hier een korteling naast de bestaande balkkop. hoe deze bestaande oplegging functioneert wordt uit deze foto niet duidelijk. Ook kan dan de onderkauwing van de schoorsteen dan worden beoordeeld.
  NB. Volgens de aannemer is de bestaande balk met een halve lip opgelegd in de hoofd balk de nieuwe balk heeft geen extra oplegging. De schoorsteen is schoon gehakt en de extra raveelbalk is dragend tegen de onderzijde van de schoorsteen geplaatst

- No 157i op de 1e etage heeft geen scheurvorming in de draagmuur. 157 BG lijkt de stalen balk naast het penant te liggen. Ook volgens tekening, echter is dit niet het geval. Het penant loopt rechtdoor. De BG vertoont ook geen scheurvorming.

- De straat haaks op de Amstelveense weg (de Cornelis Krusemanstraat) is de afgelopen maanden vernieuwd, inclusief riolering. Door bemaling en zware machines kunnen er trillingen van invloed zijn geweest op de constructie (fundering). E.e.a. wellicht in het onderzoek betrekken.
  NB Bij de gemeente ingewonnen inlichtingen geven aan dat door de lage grondwaterstand er tijdens het werk nauwelijks bemalen is. Ook het feit dat de BG en 1e verdieping geenscheuren hebben maakt het onwaarschijnlijk dat de fundering met de scheurvorming te maken heeft

- Wellicht moet i.v.m. de groeiende scheurvorming ook de het portaal in de winkel (datum Voor 1967) worden betrokken. Tezamen met de dakopbouw bij 157 iii (2014), de open keuken (1997). Bouwwoningtoezicht heeft verder geen gegevens.

- Ik kan mij voorstellen dat de achter schoorsteen ook bij de buren (159 ii en iii) schade heeft veroorzaakt. Dit valt verder buiten de opdracht.

Conclusie 15 november 2017:

1. De hoofdberekening van de ravelingen van de 2 gesloopte schoorstenen gemaakt en geeft aan dat de balkafmeting voldoet. De principe schets van de gebruikte verbinding tussen de balken is voor mij afdoende voor de optredende krachten.
2. De achterschoorsteen staat op afdoende sterke balkconstructie
3. De scheurvorming in het appartement 157iii is tot rust gekomen.
4. Bij de voorschoorsteen kunnen nog enkele details nader worden onderzocht hier moet wel een gedeelte van het plafond dan worden gesloopt. Eea. is slechts deels terug te voeren op de verbouwing. (situatie balkkop is volgens de uitvoerend aannemer doorgestoken balk van de buren 159 ii zijn *of* een bestaande reparatie aan de vloerbalklaag, dit staat niet scherp op de foto.
5. De dakopbouw en gemaakte sparingen in appartement 157 iii zijn ook van invloed op de belasting en draagkracht van de totale constructie/gevel.
6. De huidige scheuren in appartement 157iii zijn zeer waarschijnlijk door de verbouwing en sloopwerken van 157ii ontstaan dit mede geconcludeerd adv de versheid van de scheurvorming. De scheuren zijn na 16 oktober niet verder verergerd.
7. De scheurvorming zal waarschijnlijk niet verder ontwikkelen. Dit kan door monitoren bijv. na een jaar worden vastgesteld.

Fotoreportage



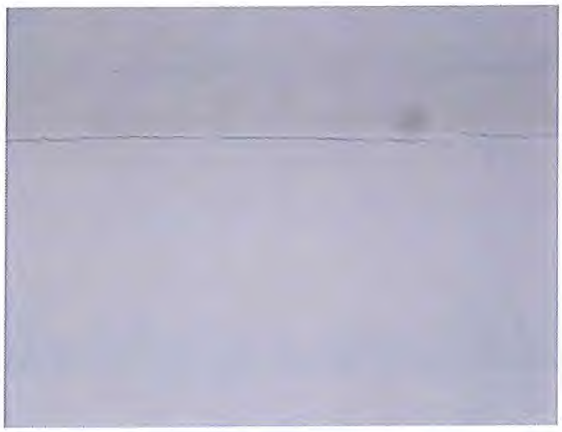
1 scheurvorming in dragende tussen muur rond en n naast de opening



2 scheur vanuit de linker boven hoek type haarscheur ca 0,5 mm



3 scheurvorming 2 * ca 35 cm haarscheur .
het betreft meerdere scheuren naast elkaar.


4 scheur langs het plafond ca 2 m


5 scheurvorming links boven achter deur kozijn het betreft meerdere scheuren naast elkaar deze groeit verder (16-10) en wordt naar boven toe wijder ca 1 mm..


6 situatie achter schoorsteen



7 situatie scheur op de muur. (het zichtbare deel is gerepareerd.)



8 situatie met schoorsteen voor zijde. Hier is geen scheurvorming vast gesteld.



9 scheuren op 16-10 17 rood is eerder ontstaan groen zijn scheuren na de opname



10 recente scheuren bij aanhechting plafond en langs balkoplegging (groen tussen opname en 16-10-17 ontstaan)


9 dak voorschoorsteen op dak uit h=+-0,9 m


10 achter schoorsteen hoogte ca 0,7 m

Volgende woning 157 ii


11 woonkamer voorzijde , schoorsteen is weg, oude opening zijkamer is weer open gemaakt.


12 opening zij-woonkamer wand 12 cm dik.

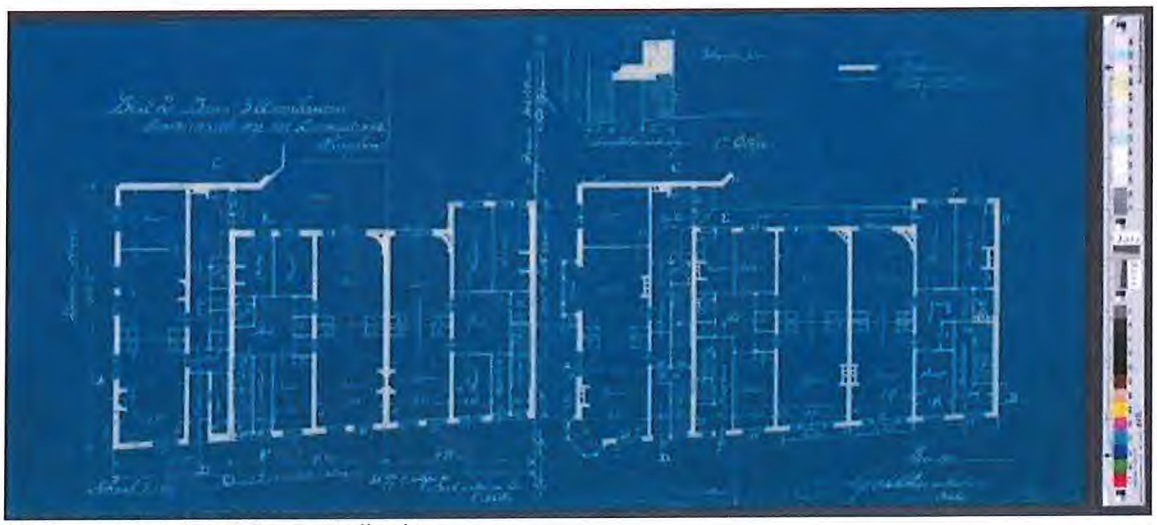


13 achter zijde zonder schoorsteen (keuken)

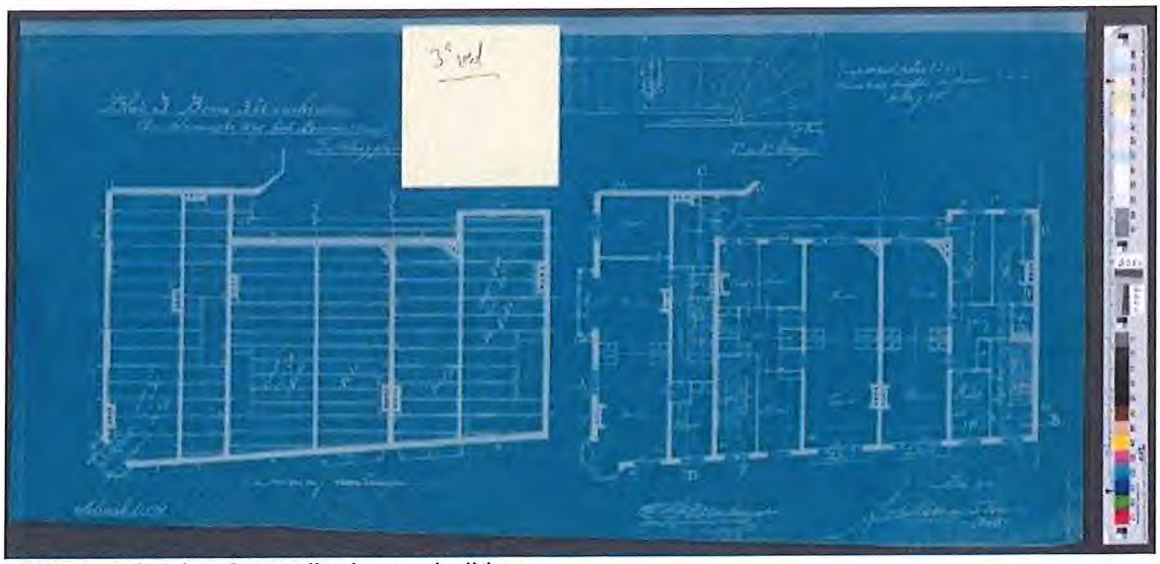


14 plattegrond 157 ii

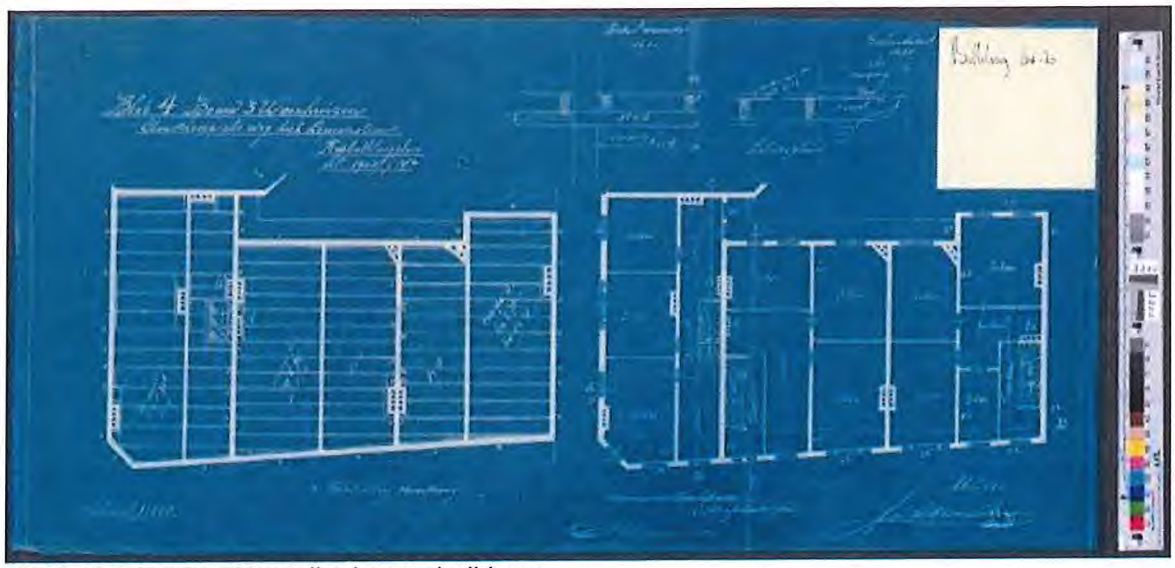
(beeld materiaal funda), geeft indicatie over de afmetingen.



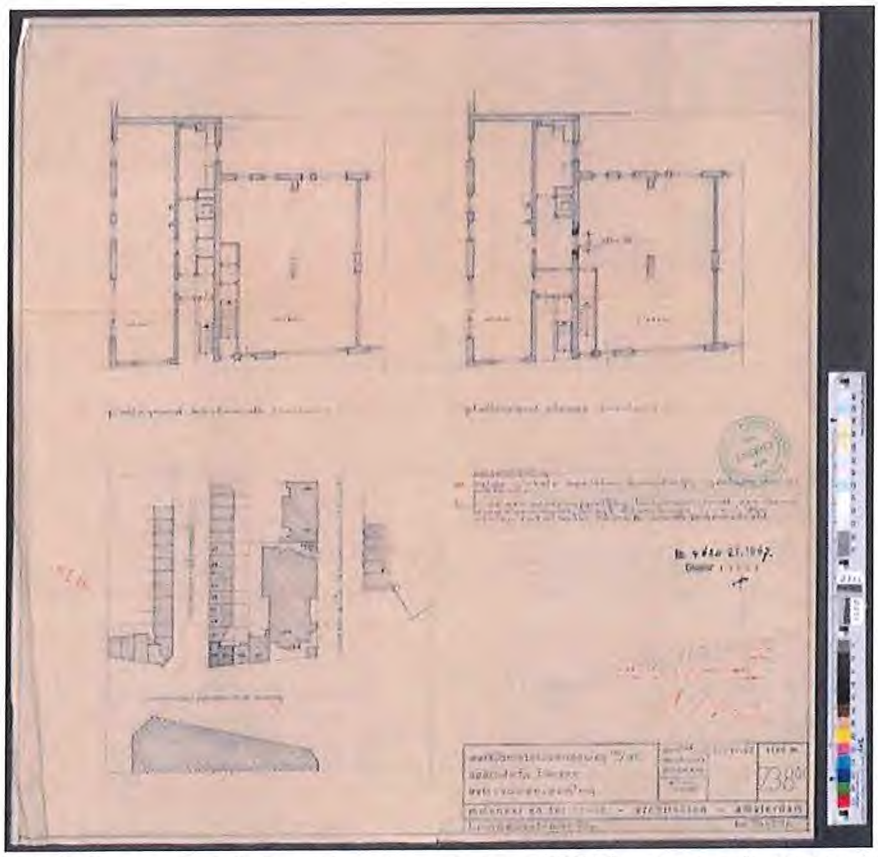
15 Bouwtekening BG en verdieping



16 Bouwtekening 3e verdieping en balklaag



17 Bouwtekening 4e verdieping en balklaag

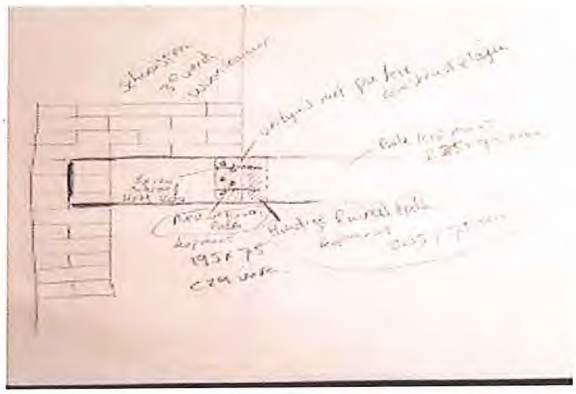


20 Plattegrond winkels op bg nivo dd. Jan. 1967 (toen was de muur al verwijderd)

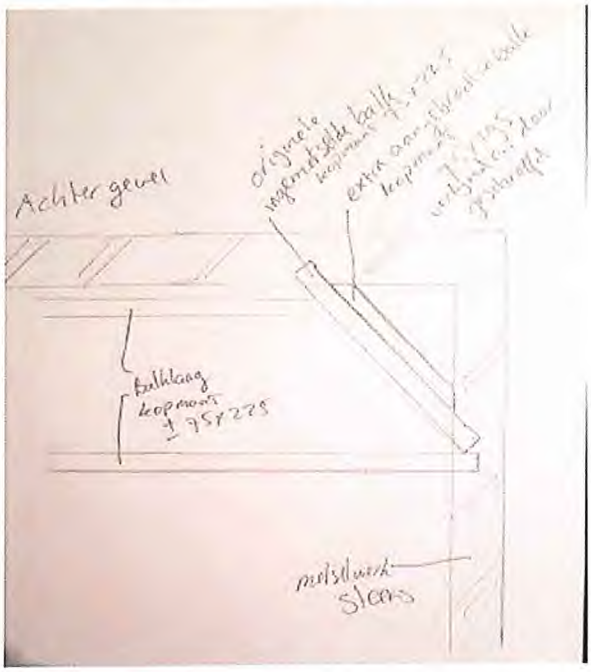
Nagestuurde foto's no 157 ii



21 situatie na sloop plafond en schoorsteen



22 detail raveling voorschoorsteen (gegevens aannemer). Verbinding is pur constructie lijm en 2 st *6*120 mm schroeven hoh 120 mmm



23 detail raveling achter schoorsteen (aann.)



24 gemaakte opening naar de zijkamer met houten draagbalken rondom (foto bewoners 157 ii)

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:

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

IKOO
BOUW & CAD ADVIES

Inleiding:

In opdracht van i 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

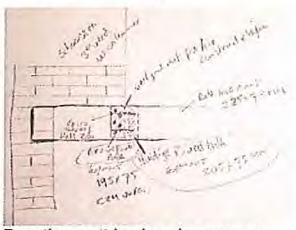
IKOO
BOUW & CAD ADVIES

Opnamelijst:

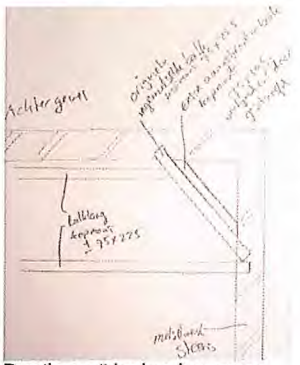
Algemene delen

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

IKOO
BOUW & CAD ADVIES

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.

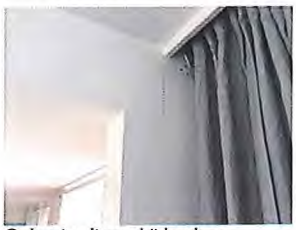
Daar waar plaatmateriaal is gebruikt is onvoldoende gezorgd dat de platen niet kunnen wisselen. Tevens is een plaat met een afgeschuinde rand een veel betere oplossing dan een rechte plaat. De mogelijkheid ontstaat dan het stucwerk op de naden te wapenen met gaasverband en daarna het geheel af te messen.

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

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

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

Makelaarsgroep AMEO - Amsterdam en omstreken
Westerdoksdijk 603-B
1013 BX Amsterdam

MAKELAARSGROEP
Ameo
Amsterdam en omstreken

T (020) 600 1 600
F (020) 600 1 910

I www.ameo.nl
E info@ameo.nl

ABN AMRO Amstelveen
Rekeningnr. NL20ABNA0574730826
BTW nr. NL 8103 97 262 B 01
KvK nr. 34166569

Amstelveenseweg 157II
AMSTERDAM - Oud Zuid



Vraagprijs
€ 300.000 k.k.

MAKELAARSGROEP Ameo Amsterdam en omstreken

Omschrijving

Op zoek naar super centraal gelegen te renoveren woning in Oud Zuid nabij het Vondelpark? Zoek niet verder! Wij bieden dit op de tweede verdieping gelegen casco appartement te koop aan.

De woning beschikt over 3/4 kamers en balkons aan de voor- en de achterzijde en is nog geheel naar eigen wens en inzicht in te delen!

Omgeving:
De woning is gelegen aan de Amstelveenseweg nabij de Lomanstraat en de Lairessestraat. Voor uw dagelijkse boodschappen hoef je niet ver, aan zowel de Zeilstraat als aan de Amstelveenseweg tref je diverse winkels maar ook de nieuwe Albert Heijn aan het Stadionplein is op enkele fietsminuten afstand gelegen.
In de directe omgeving zijn er verschillende gezellige restaurants en cafe's gevestigd zoals Ron's Gastrobar en Macy's . En voor de nodige sport en ontspanning is het Vondelpark om de hoek.
Vanaf het appartement is er een goede ontsluiting naar de Ringweg A10 Zuid en het openbaar vervoer heeft voor de deur diverse opstappunten. Parkeren gebeurd middels vergunningssysteem.

Indeling:
Entree vanaf de straat met toegang tot het verzorgde gemeenschappelijk trappenhuis, overloop op de tweede verdieping met entree van de woning. Ruime hal met toegang tot alle vertrekken van de woning. Woonkamer en suite over de gehele diepte met zowel aan de voor als achterzijde toegang tot het balkon, ruime woonkeuken aan de achterzijde, slaapkamer aan de voorzijde, badkamer met toilet gelegen aan de hal. De woning is uiteraard geheel naar eigen wens in te delen.

Bijzonderheden:

- Gelegen op EIGEN GROND;
- Het betreft een casco woning en dient geheel gerenoveerd te worden;
- Professionele en actieve VvE, servicekosten bedragen € 139,20 per maand;
- Medio januari zal er onderhoud/renovatie van de balkons aan de achterzijde plaatsvinden;
- Oplevering in overleg.

MAKELAARSGROEP Ameo Amsterdam en omstreken

Kenmerken

Soort woning	bovenwoning
Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	65 m²
Inhoud	195 m³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Ligging	In woonwijk
Garage	nee
Onderhoud binnen	slecht
Onderhoud buiten	goed
VVE Checklist	ja
VVE Bijdrage	140 euro per maand
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	tv kabel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Kadastrale aanduiding	Amsterdam AC 1009
Soort Eigendom	Volle eigendom



NVM Makelaarsgroep Ameo, (020) 6001600, www.ameo.nl YouTube

MAKELAARSGROEP

Ameo

Amsterdam en omstreken

Fotopresentatie








MAKELAARSGROEP

Ameo

Amsterdam en omstreken

Fotopresentatie








NVM Makelaarsgroep Ameo, (020) 6001600, www.ameo.nl YouTube

MAKELAARSGROEP Ameo Amsterdam en omstreken

Fotopresentatie

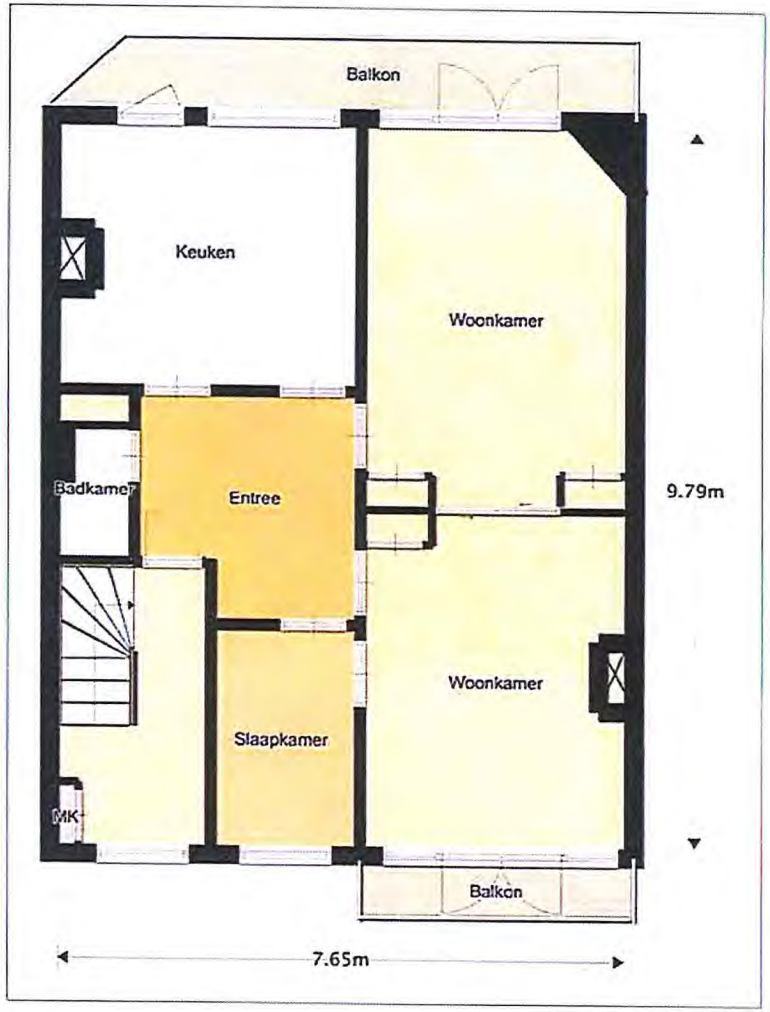







MAKELAARSGROEP Ameo Amsterdam en omstreken

Plattegrond



NVM Makelaarsgroep Ameo, (020) 6001600, www.ameo.nl YouTube