

Vereniging van Eigenaren Lage Rijndijk te Leiden

INSPECTIERAPPORT

Datum : 25 juli 2024
Referentie : 24123



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Basis gegevens	3
3.	Inspectie	3
4.	Inspectie resultaten	4
4.a	Buiten	4
4.a.1	Hoofddraagconstructie	4
4.a.2	Dak	4
4.a.3	Gevels	5
4.a.4	Buitenkozijnen	6
4.a.5	Balkons	7
4.a.6	Hemelwaterafvoeren	8
4.a.7	Buitenterrein	9
4.a.8	Buitenbergingen	9
4.a.9	Entrees	10
4.b	Binnen	10
4.b.1	Entrees	10
4.b.2	Lifthalen	11
4.b.3	Trappenhuis	11
4.b.4	Binnenkozijnen	12
4.c	Installaties	12
4.c.1	Elektra-installatie	12
4.c.2	Hydrofoorinstallatie	12
4.c.3	Verwarmingsinstallatie	13
4.c.4	Verlichtingsinstallatie	13
4.c.5	Liftinstallaties	13
4.c.6	Communicatie-installatie	14
4.c.7	Brandbestrijding-installatie	14
5.	Conditie score	15
6.	Bevindingen	16
6.a	Bevindingen	16
6.b	Toelichting	16
7.	Toelichting bij deze bouwkundige rapportage	17
8.	Bijlage	17

1. Inleiding

Op verzoek van de VvE Lage Rijndijk is door BAS-Bouwkundig Adviesbureau Spaans een inspectie uitgevoerd aan de opstallen behorende bij de VvE Lage Rijndijk te Leiden.
 Het betreft een inspectie t.b.v. het opstellen van Meerjarenonderhoudsplan, het betreft onderdelen van de VvE die in de splitsingsakte zijn omschreven als gemeenschappelijke onderdelen.
 Doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de conditie van de diverse onderdelen en de daarbij te verwachten kosten voor de komende 15 jaar.

2. Basis gegevens

VvE : VvE Lage Rijndijk
 Adres : Lage Rijndijk 15B t/m 15J – 8 appartementen
 Bouwjaar : 2006
 Plaats : Leiden
 Contactpersoon :
 Telefoon :

VvE Beheerder : De Voorse VvE Beheer
 Contactpersoon : C. de Vries
 Adres : Leidseweg 68A
 Postcode : 2251 LC
 Plaats : Voorschoten
 Telefoon : 070-2170548

3. Inspectie

De inspectie beperkt zich tot een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare ruimten en onderdelen, destructief onderzoek maakt geen deel uit van deze inspectie.

Kwalificatie conditie bouwtechnische onderdelen:

1 = Uitstekende conditie

Nieuwbouw niveau

2 = Goede conditie

Zo goed als nieuw, beginnende veroudering

3 = Redelijke conditie

Niet meer nieuw, zichtbare veroudering, maar vertoont (nog) geen gebreken

4 = Matige conditie

Kleine gebreken en/of veroudering geconstateerd.
 Herstelwerk noodzakelijk om te komen tot een redelijk onderhoudsniveau.

5 = Slechte conditie

Ernstige gebreken en/of schade geconstateerd.
 Vervangen is veelal noodzakelijk.

6 = Zeer slechte conditie

Zeer ernstige gebreken, dient vervangen te worden.

8 = Nader onderzoek nodig

Verdachte situatie, nader onderzoek is wenselijk, wellicht middels destructief onderzoek.

9 = Niet te inspecteren

Onderdelen welke niet bereikbaar en/of visueel niet te inspecteren zijn.

4. Inspectie resultaten

4.a Buiten

4.a.1 Hoofddraagconstructie

Het gebouw is gefundeerd op betonpalen, het casco van het complex is uitgevoerd met betonnen funderingsbalken en betonvloeren in combinatie met dragende kalkzandsteenwanden.

Betonvloer begane grond uitgevoerd als geïsoleerde prefab systeemvloer.

De buitenwanden van het gebouw zijn grotendeels uitgevoerd als spouwmuur met een wanddikte van 340 mm., de woning scheidende wanden uitgevoerd als betonwand dik 250 mm.

Er zijn tijdens de visuele inspectie geen bijzonderheden waargenomen die zouden kunnen duiden op gebreken aan de fundering.

De hoofddraagconstructie verkeert op basis van de visuele inspectie en het feit dat er geen gebreken aan het casco zijn waargenomen in een goede conditie.

4.a.2 Dak

Het dak is uitgevoerd met een prefab betonnen kanaalplaatvloer dik 200 mm., voorzien van isolatie op afschot met een minimale isolatiedikte van circa 90 mm. afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking afdekt met een laag grof grind.



Op het dak is de uitloop van de lift aanwezig, deze opbouw is uitgevoerd met kalkzandsteen wanden die zijn afgewerkt met houten rabatdelen.

I.v.m. de detaillering zijnde het ontbreken van een dakopstand van de liftopbouw in combinatie met het aangebrachte afschot zijn aan 1 zijde van de opbouw de houten rabatdelen door overmatige belasting met water verrot, ook bij de overige 3 zijden van de opbouw zijn t.g.v. het ontbreken van een dakopstand sporen van houtrot waarneembaar.



Het dak van de 3^e verdieping is bereikbaar via een dakluik in de lifthal op de 3^e verdieping, op het dak zijn voorzieningen aangebracht i.v.m. valbeveiliging.

T.b.v. de installaties van de appartementen zijn metalen schoorsteenkapen geplaatst i.v.m. doorvoeren van cv-installaties en ventilatie installaties, daarnaast zijn er nog een aantal dak doorvoeren aanwezig i.v.m. ventilatie trappenhuis, liftschaft e.d.



Op de hoeken zijn als extra ballast betontegels aangebracht.
Dakranden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking in combinatie met aluminium daktrim.



Aan de voorzijde boven de balkons 3^e verdieping is een lamellen luifel aangebracht uitgevoerd in thermisch verzinkt metaal.

Op basis van de visuele inspectie en behoudens de hierboven genoemde bevindingen is de conditie van de daken en dakranden redelijk, de conditie van de liftopbouw is v.w.b. uitvoering dakrand en afwerking matig tot slecht.

4.a.3 Gevels

De gevels zijn grotendeels uitgevoerd met een roodbruin gemelleerde baksteen, t.p.v. de entree is boven de entree een deel uitgevoerd met een orangerode baksteen.

Tevens zijn in de gevels delen voorzien van een afwerking met houten rabatdelen.

Het metselwerk is uitgevoerd als spouwmuur met het buitenblad gemetseld in klezoorverband met platvol voegwerk.



De totale buitenwand dikte bedraagt 340 mm., met het buitenblad van metselsteen dik 100

een spouw van 140 mm, gevuld met circa 100 mm. isolatie en een kalkzandsteen binnenblad van 100 mm.

T.p.v. de achtergevel 3^e verdieping is de gevel uitgevoerd met een houtskeletbouw binnenblad dik 180 mm.



Op basis van de visuele inspectie is de conditie van het metselwerk, voegwerk en houten rabatdelen redelijk.

4.a.4 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, deuren en ramen van het complex van de VvE zijn uitgevoerd in hardhout, alle buitenkozijnen van de appartementen zoals puien, deuren en ramen zijn voorzien van dubbele beglazing.

Op de meeste plaatsen zijn boven de kozijnen ventilatieroosters aangebracht, op een aantal plekken zijn deze ventilatieroosters opgenomen in de beglazing.

Aan de voorgevel zijn boven de buitenkozijnen prefab betonnen lateien aan gebracht, in de achtergevel zijn stalen lateien toegepast.



De raamdorpels uitgevoerd met keramische geglaazuurde raamdorpelstenen.



Op basis van de visuele inspectie is de conditie van de buitenkozijnen en van het schilderwerk goed.

4.a.5 Balkons

De appartementen op de 1^e t/m 3^e verdieping hebben een balkon, aan de achterzijde zijn 4 balkons aanwezig van de 1^e en 2^e verdieping, de 2 appartementen op de 3^e verdieping hebben een balkon aan de voorzijde.



De balkons van de 1^e en 2^e verdieping zijn uitgevoerd met stalen consoles, thermisch verzinkte IPE180 profielen waarop hardhouten vloerdelen zijn aangebracht. Balustrade uitgevoerd met thermisch verzinkt metalen frames waarin plexiglas is aangebracht.



De balkons van de 3^e verdieping fungeren tevens als dak van de 2 appartementen op de 2^e verdieping. Dit dak is uitgevoerd met prefab kanaalplaatvoeren waarop t.p.v. de balkons afschotisolatieplaten zijn aangebracht met een minimale isolatie dikte van 80 mm. afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking afgedekt met betonnen drainagetegels.



Balustrade uitgevoerd in metselwerk in combinatie met thermisch verzinkte stalen buis en een strook hardglas, metselwerk voor het grootste deel afgedekt met een gezet gepoedercoat metalen kap, in het midden is een klein deel van het metselwerk afgedekt met een prefab betonnen muurafdekker.

Het privacy scherm is uitgevoerd in thermisch gepoedercoat metalen frame voorzien van gematteerd hardglas.



Ter plaatse van de plexiglas borstwering van de 4 balkons aan de achterzijde is sprake van vervuiling en de kitvoeg van de prefab betonnen muurafdekker vertoont mankementen zoals krimp t.g.v. ouderdom.

Op basis van de visuele inspectie en behoudens de hierboven genoemde gebreken en bevindingen is de conditie van de balkons redelijk.

4.a.6 Hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren zijn aangebracht t.p.v. de zijgevels, metalen hemelwaterafvoeren zijn opgenomen in het metselwerk, het betreft hier de hemelwaterafvoeren van het dak en aparte afvoeren van de balkons 3^e verdieping.



Hemelwaterafvoeren van de bergingen zijn uitgevoerd in pvc.

Op een aantal plaatsen zijn spuwers aangebracht het betreft hier zgn. noodoverstorts welke gaan functioneren indien de hemelwaterafvoer verstopt is.



Op basis van de visuele inspectie is de conditie van de hemelwaterafvoeren redelijk.

4.a.7 Buitenterrein

De VvE beschikt aan de achterzijde van het complex over een buitenterrein dat dient als parkeerterrein met 11 parkeerplaatsen, op het buitenterrein zijn tevens de 8 buitenbergingen van de appartementen gebouwd.



Het afgesloten buitenterrein is bereikbaar vanuit de Kooilaan, t.b.v. de toegang is een elektrisch bedienbare metalen draaiport aangebracht.

Het buitenterrein is voor het overgrote deel voorzien van klinkerbestrating en er zijn een aantal straatkolken aangebracht.

De 2 appartementen op de begane grond beschikken ieder over buitenruimte, t.p.v. deze buitenruimtes zijn betegels aangebracht, afscheiding buitenruimtes en parkeerterrein m.b.v. plantenbakken.



Op basis van de visuele inspectie is de conditie van de buitenruimte redelijk.

4.a.8 Buitenbergingen

Op het buitenterrein van de VvE zijn een 8 buitenbergingen gemaakt t.b.v. de appartementen. De houten buitenbergingen zijn geplaatst op een betonnen fundatie, wanden uitgevoerd met houten rabatdelen, dak uitgevoerd met houten balklaag, dakbeschot en voorzien van een bitumineuze dakbedekking.



Volgens opgaaf VvE zijn er bij een aantal buitenberging klachten aangaande lekkage, e.e.a. kan mogelijk worden veroorzaakt door de detaillering van de dakrand.
Op basis van de visuele inspectie en behoudens de hierboven genoemde gebreken en bevindingen is de conditie van de buitenbergingen redelijk.

4.a.9 Entrees

De hoofdentree van het complex bevindt zich aan de voorzijde van het complex, in de pui van de entree zijn de postbussen en beltableau met intercom geïntegreerd.



Aan de achterzijde t.p.v. het parkeerterrein is eveneens een ingang gemaakt.
Op basis van de visuele inspectie is de conditie van beide entrees redelijk.

4.b Binnen

4.b.1 Entrees

In de entreehal aan de voorzijde zijn de postbussen aangebracht en is de centrale voorzieningen kast bereikbaar.



T.p.v. de entree aan de achterzijde is de watermeterruimte aangebracht onder de houten trap.

Vloeren afgewerkt met linoleum, t.p.v. de entree is een schoonloopmat aangebracht, wanden en plafond voorzien van wit sierspuitwerk.
Op basis van de visuele inspectie is de conditie van de entreehallen goed.

4.b.2 Lifthallen

Vanuit de entrees is de lifthal bereikbaar, vanuit de lifthallen begane grond t/m 3 verdieping zijn per verdieping 2 appartementen bereikbaar.



Vloeren afgewerkt met linoleum, wanden en plafond voorzien van wit sierspuitwerk.
Op basis van de visuele inspectie is de conditie van de lifthallen goed.

4.b.3 Trappenhuis

Het trappenhuis is op de begane grond bereikbaar via de entree aan de achterzijde en vanuit de lifthallen op 1^e t/m 3^e verdieping.



Trap en balustrade uitgevoerd in hardhout, vloeren afgewerkt met linoleum, wanden en plafond voorzien van wit sierspuitwerk.



Op basis van de visuele inspectie is de conditie van het trappenhuis goed.

4.b.4 Binnenkozijnen

In de algemene ruimtes zoals entreehallen, trappenhuis zijn houten binnenkozijnen en deuren aangebracht, waaronder de toegangsdeuren van de appartementen, deuren trappenhuis, deur meterkast en deur watermeterruimte.



De toegangsdeuren van de appartementen zijn uitgevoerd met 30 min brandwerende deuren. Op basis van de visuele inspectie is de conditie van de houten binnenkozijnen en het schilderwerk goed.

4.c Installaties

Het betreft hier installaties die toebehoren tot de gemeenschappelijke onderdelen van de VvE.

4.c.1 Elektra-installatie

In de entreehal op de begane grond is de meterkast aanwezig i.v.m. gemeenschappelijke voorzieningen elektra en water.



Op basis van de visuele inspectie en voor zover waarneembaar is de conditie van de gemeenschappelijke installaties redelijk.

4.c.2 Hydrofoorinstallatie

Op de begane grond, onder de trap is de watermeterruimte aanwezig, in deze ruimte is tevens de waterdruk verhogende hydrofoorinstallatie geplaatst.



Op basis van de visuele inspectie en voor zover waarneembaar is de conditie van de hydrofoorinstallatie redelijk.

4.c.3 Verwarmingsinstallatie

Op de begane grond t.p.v. de entree aan de voorzijde is een elektrische radiator aangebracht.



Op basis van de visuele inspectie is de conditie van de verwarmingsinstallatie goed.

4.c.4 Verlichtingsinstallatie

Het betreft hier de verlichtingsarmaturen, zowel buiten als binnen bijvoorbeeld in de algemene ruimtes zoals entrees, lifthallen, trappenhuis, e.d.



Naast de reguliere verlichtingsarmaturen zijn er tevens noodverlichtingsarmaturen en vluchtwegaanduidingen aangebracht.

Op basis van de visuele inspectie en voor zover waarneembaar is de conditie van de verlichtingsinstallatie goed.

4.c.5 Liftinstallaties

Het complex van de VvE heeft een personenlift met 4 stopplaatsen, lift bereikbaar via de lifthalen op de begane grond t/m 3^e verdieping.



Op basis van de visuele inspectie en voor zover waarneembaar is de conditie van de liftinstallatie redelijk.

4.c.6 Communicatie-installatie

T.p.v. de entreepui aan de voorgevel is het bellentableau en de intercomsysteem aangebracht.



Op basis van de visuele inspectie en voor zover waarneembaar is de conditie van de communicatie-installatie redelijk.

4.c.7 Brandbestrijding-installatie

T.b.v. de bestrijding van brand is op de begane grond een brandslanghaspel aangebracht en is zijn in de lifthalen brandblussers geplaatst.



Op basis van de visuele inspectie en voor zover waarneembaar is de conditie van de brandbestrijdings-installatie goed.

5. **Conditie score**

Element	Score
Hoofddraagconstructie	
Fundering	9
Buiten	
Dak	3
Gevels	3
Buitenkozijnen	2
Balkons	3
Hemelwaterafvoeren	3
Buitenterrein	3
Buitenbergingen	3
Entrees	3
Binnen	
Entrees	2
Lifthallen	2
Trappenhuis	2
Binnenkozijnen	2
Installaties	
Elektrinstallatie	3
Hydrofoorinstallatie	3
Verwarmingsinstallatie	2
Verlichtingsinstallatie	2
Liftinstallatie	3
Communicatie installatie	3
Brandbestrijding installatie	2

6. Bevindingen

6.a Bevindingen

	element bevinding locatie activiteit hoeveelheid prijs/stuk totaal urgentie	post 1	liftopbouw houtrot dak dakrand aanbrengen rabatdelen vervangen 1 € 3.500,00
	element bevinding locatie activiteit hoeveelheid prijs/stuk totaal urgentie	post 2	kitvoeg krimp balkon vervangen 1 € 750,00

6.b Toelichting

Element

Een omschrijving van het bouwkundig of installatietechnisch onderdeel van het gebouw

Bevinding

Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding

Locatie

De plaats waar het element of gebrek zich bevindt

Activiteit

Een verkorte omschrijving van de activiteiten betreffende herstelwerkzaamheden

Hoeveelheid

Een aantal met de desbetreffende meeteenheid dat onderhouden/hersteld moet worden

Prijs

De gehanteerde prijs per eenheid incl. BTW

Totaal

Deze prijs wordt berekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheidsprijs per eenheid.

Urgentie

- 1 – op korte termijn uitvoeren
- 2 – op middellange termijn uitvoeren
- 3 – op lange termijn uitvoeren
- 4 – aandachtspunt volgende inspectie

7. Toelichting bij deze bouwkundige rapportage

1. De bouwkundige opname betreft slechts bouwtechnische onderdelen en heeft plaatsgevonden op basis van een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare (zichtbare) ruimten of onderdelen. Er worden tijdens de inspectie geen afwerkingen verwijderd, meubilair verplaatst, metingen verricht of berekeningen gemaakt. Ook wordt geen gebruik gemaakt van hulpmiddelen zoals een hoogwerker of steigermateriaal om niet of slecht bereikbare onderdelen te kunnen inspecteren. Alleen op speciaal verzoek van en in overleg met de opdrachtgever wordt, indien gewenst, gebruik gemaakt van deze hulpmiddelen. De bouwkundige heeft zichzelf ook niet in gevaarlijke situaties gebracht. Het bouwkundig advies heeft daarom een voorlopig en algemeen karakter.
2. Ruimten onder en tussen vloeren, achter wanden en knieschotten etc. zijn geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar, voor zover dit zonder hak- of breekwerk, verplaatsing van meubilair of verwijdering van vloerbedekking of een ander obstakel kon worden geopend, tenzij anders omschreven in dit rapport.
3. Wanneer de inspecteur in dit rapport aangeeft dat er een indicatie gevonden is voor de aanwezigheid van ongedierte of zwam betekent dit niet dat van aantastingen sprake is. Of en in hoeverre er van activiteit en of aanwezigheid van ongedierte, zwam of schimmels sprake is zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden. Onder direct noodzakelijke kosten is alleen een schatting aangegeven voor de kosten van dat onderzoek, tenzij anders vermeld in het rapport. (zie ook punt 4)
4. 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.
5. De door de bouwkundige geraamde kosten voor achterstallig onderhoud en/of uit te voeren werkzaamheden (direct of op termijn) zijn slechts aan te merken als schattingen. De schattingen zijn gebaseerd op aannemerskosten inclusief BTW, zoveel mogelijk geraamd op basis van herstel en niet op basis van vervanging van onderdelen en ervan uitgaande dat een aannemer achter elkaar kan doorwerken. De lezer van het rapport dient zich ervan bewust te zijn dat de werkelijke kosten sterk afhankelijk zijn van de gekozen aannemer en het gewenste uitvoeringsniveau en ook per regio en locatie sterk kunnen verschillen.
6. Voor de kosten op termijn, indien aangegeven, geldt bovendien dat deze slechts schattingen zijn voor normaal te verwachten onderhoud binnen de gestelde termijn. Nadrukkelijk wordt geen rekening gehouden met incidenten die binnen de gestelde periode reparaties of vervanging van onderdelen noodzakelijk maken. De schattingen zijn bovendien gebaseerd op het prijspeil geldend op het moment van uitbrengen van het rapport. Er wordt bovendien vanuit gegaan dat het direct noodzakelijk achterstallig onderhoud inderdaad vakkundig wordt uitgevoerd.
7. De samensteller van dit rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook tegenover anderen dan de opdrachtgever.
8. 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 omschreven in het rapport.

8. Bijlage

Meerjarenonderhoudsplan d.d. 25 juli 2024