

Te koop Amsterdam

Nicolaas Beetsplantsoen 2

€ 515.000

 73 m² woonoppervlakte



KRK Makelaars (Amsterdam)
Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam
(020) 626 53 61
Objectcode: 8 8 1 4 2



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 9
Kenmerken	10
Bijlages	
MT Nicolaas Beetsplantsoen 2 - Amsterdam	13 t/m 20
1198 Reparatie Dak 32500-27012021	22 t/m 26
Inspectierapport rookgasafvoerkanalen d.d. 22-12-2017	28 t/m 41
Inspectierapport_J.v.LennepstraatJ.v.LennepkadeN.Beetsplantsoen_	43 t/m 106
Notulen 08-05-2026	108 t/m 112
Offerte DMJOP Laan 35	114 t/m 119
Jaarverslag 2025	121 t/m 122
Notulen 23-04-2024	124 t/m 130
Makelaar	130
Meer weten?	131
Over de Alliantie	132
Vorrangsregeling	133
Verkoopvoorwaarden	134 t/m 136

Beschrijving

Ruim en licht driekamerappartement met een zonnige buitenruimte op het zuidwesten, gelegen op een geliefde locatie in de Jacob van Lennepbuurt. Dit verzorgde appartement beschikt over een praktische indeling met twee goed bemeten slaapkamers, een comfortabele woonkamer met veel daglicht en een heerlijke buitenruimte waar in de avond van de zon kan worden genoten. De woning is gelegen in een verzorgd appartementencomplex en combineert rust met het levendige karakter van Amsterdam Oud-West. Dankzij de functionele indeling, de prettige lichtinval en de fijne tuin vormt dit appartement een uitstekende basis voor comfortabel wonen op een centrale locatie.

De woning is gelegen op erfpacht, waarvan de erfpacht is afgekocht tot 15 oktober 2040. De vereniging van eigenaren wordt actief en professioneel beheer door de Alliantie VvE Diensten.

Omgeving en bereikbaarheid:

De woning is gelegen aan het Nicolaas Beetsplantsoen, een rustige en groene locatie midden in de populaire Jacob van Lennepbuurt in Amsterdam Oud-West. Deze buurt staat bekend om haar karakteristieke straten, sfeervolle pleinen en uitgebreide aanbod aan voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn onder andere de Kinkerstraat, Bilderdijkstraat en Elandsgracht binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast bevindt "De Hallen" zich op loopafstand, met een gevarieerd aanbod aan horeca, een bioscoop, bibliotheek en diverse speciaalzaken. Ook op culinair gebied is de omgeving rijk vertegenwoordigd, met tal van cafés, restaurants en koffiebars in de directe nabijheid. Voor ontspanning liggen het Vondelpark, het Rembrandtpark en de grachten van de Jordaan op korte afstand. Het bruisende Leidseplein en de Negen Straatjes zijn eveneens eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar. De bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tramverbindingen, waaronder lijnen 3, 7, 13, 17 en 19, zorgen voor een snelle verbinding met onder meer Amsterdam Centraal, Station Lelylaan en Station Amsterdam Zuid. Met de auto is de Ring A10 binnen enkele minuten bereikbaar.

Indeling:

Via de verzorgde centrale entree wordt het appartement bereikt. Vanuit de hal zijn alle vertrekken toegankelijk. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek. De aangrenzende keuken sluit praktisch aan op de leefruimte en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak in te richten. Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers aan de achterzijde, die zich uitstekend lenen als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is centraal in de woning gesitueerd en praktisch ingericht. Daarnaast is er een separaat toilet, wat bijdraagt aan het wooncomfort. Een pluspunt is de tuin op het zuidwesten. Dankzij deze gunstige ligging kan vrijwel de gehele middag en avond van de zon worden genoten. In het souterrain van het complex is een individuele ruime (fietsen) berging.

Beschrijving

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1989;
- Buitenruimte op het zuidwesten;
- Woonoppervlakte circa 73 m² (meetrapport aanwezig);
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 15 oktober 2040;
- Energielabel B;
- Vaste projectnotaris, Schut van Os Notarissen in Amsterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaars, welke professioneel beheerd wordt door Alliantie VvE Diensten;
- Servicekosten van € 219,80 per maand voor de woning en € 13,94 per maand voor de berging.

Wat u verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij een inschrijving geldig, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van maandag 3 augustus voor 12.00 uur.

Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op alliantie.nl/ik-zoek geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de

Beschrijving

vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

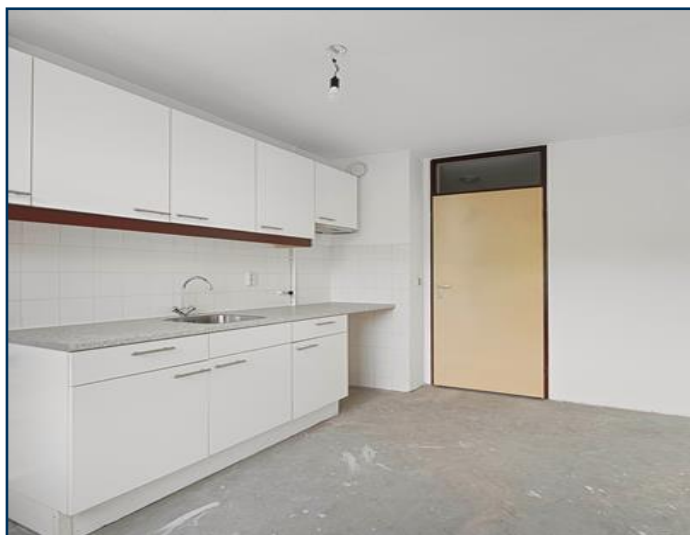
Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders. — en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

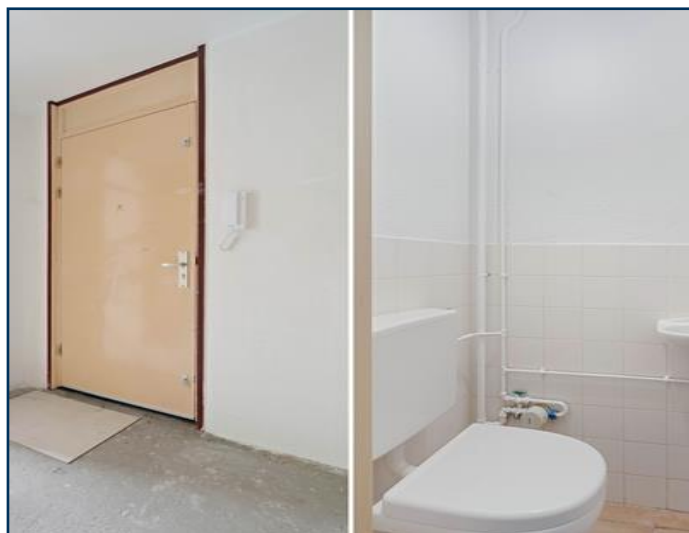
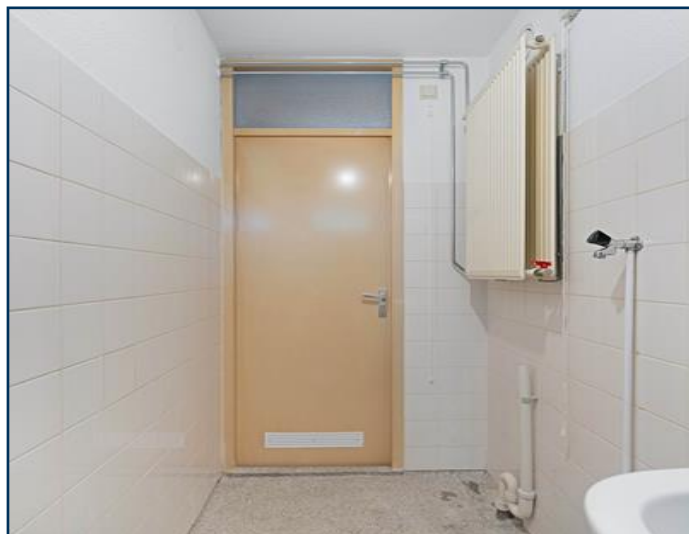
Foto's



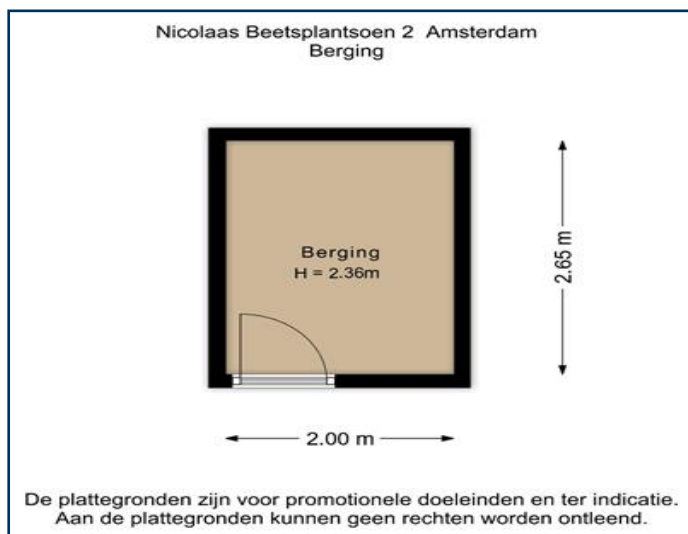
Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	€ 515.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1989
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	73 m ²
Woninginhoud	257 m ³

NEN meetrapport

MT Nicolaas Beetsplantsoen 2 - Amsterdam



MEETRAPPOR

Nicolaas Beetsplantsoen 2, 1053 GV Amsterdam
10 juli 2026

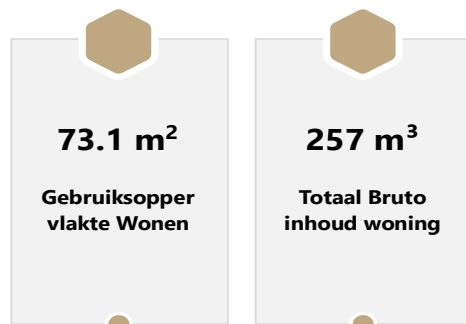
OPGESTELD DOOR
FOCUS VASTGOED FOTOGRAFIE

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Adres: Nicolaas Beetsplantsoen 2
Postcode, Plaats: 1053 GV Amsterdam
Opdrachtgever: KRK

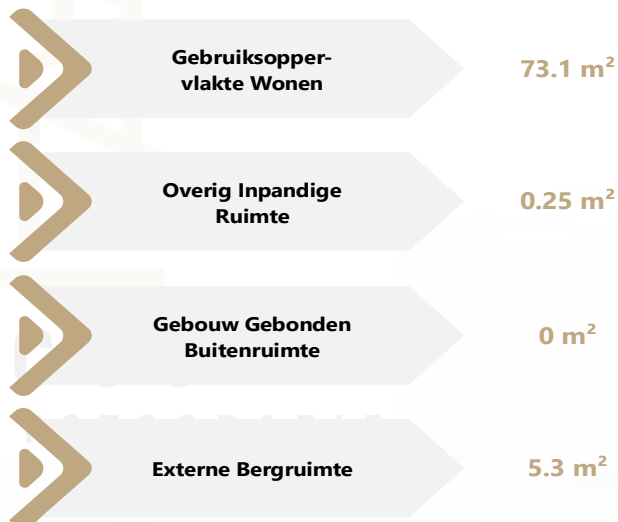
Datum Opname: 07 juli 2026
Datum Meetrapport: 10 juli 2026

Uitvoerder: Focus Vastgoed Fotografie
Type meting: Lidar scan met behulp van WeScan.
 Aangevuld met handmatige metingen met een afstandsmeter.



DISCLAIMER

Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van FVF West van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het meetrapport met de hierin vermelde gebruiksoppervlaktes en maten dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.



OPMERKING

P

GEBRUIKSOPPERVLAKTE PER ETAGE

NICOLAAS BEETSPLANTSOEN 2, 1053 GV AMSTERDAM

Begane grond	
Bruto woonoppervlakte	81,21 m ²
Aftrekposten (trapgaten, vides, <1.50m etc)	0,00 m ²
GO Wonen	73,06 m ²
GO Overige inpandig	0,25 m ²
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	0,00 m ²
GO Externe Bergruimte	0,00 m ²
Bruto inhoud woning	256,62 m ³

Berging	
Bruto woonoppervlakte	0,00 m ²
Aftrekposten (trapgaten, vides, <1.50m etc)	0,00 m ²
GO Wonen	0,00 m ²
GO Overige inpandig	0,00 m ²
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	0,00 m ²
GO Externe Bergruimte	530 m ²
Bruto inhoud woning	0,00 m ³

TOELICHTING MEETINSTRUCTIES 1/2

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

Dit meetrapport is opgesteld aan de hand van de meest actuele Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Wonen en Gebruiksoppervlakte Bruto Inhoud Woningen (verder te noemen Meetinstructie).

De NEN 2580 vormt de basis voor De Meetinstructie, maar wijkt op twee aspecten af:

1. De Meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte (de oppervlakte "achter de voordeur") onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de Meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. De NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Verder verdeelt de Meetinstructie oppervlaktes in verschillende type gebruiksoppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen (GO)
- Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte (GOOI)
- Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte (GOGB)
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte (OEBR)

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN (GO)

Bij de gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1,5-meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is/zijn als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden dan gerekend als woonruimte. De oppervlakte onder de wand tussen de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig inpandig, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen).

TOELICHTING MEETINSTRUCTIES 2/2

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE (GOGB)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen stelt de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vast op basis van de netto oppervlakte. Zonder afscheiding (hek) kan er bijvoorbeeld in het geval van een dakterras geen sprake zijn van gebouwgebonden buitenruimte.

EXTERNE BERGRUIMTE (OEBR)

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Er is alleen sprake van een externe bergruimte, als de ruimte volledig is af te sluiten van de buitenwereld (denk bijvoorbeeld aan een parkeergarage).

BRUTO INHOUD

Bij het vaststellen van de bruto inhoud wordt volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende functies (GO en GOOI). In tegenstelling tot de NEN 2580 gaat de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen uit van aannames omtrent de diktes van vloeren en muren, in de gevallen dat deze moeilijk zijn te meten.

Deze aannames worden als volgt gedefinieerd:

- - Begane grond vloer en keldervloer 40 cm.
- - Verdiepingsvloer 30 cm.
- - Dakconstructie 30 cm.
- - Woningscheidende muren 30 cm.
- - Woningscheidende gedeelde muren 15 cm.

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf bovenkant vloer tot en met de vloer van de bovengelige bouwlaag. Indien de dikte van de woningscheidende vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Als de bovenste bouwlaag bijvoorbeeld bestaat uit een plat dak, dan wordt inclusief de dakconstructie gemeten en een dikte aangehouden van 30 cm.

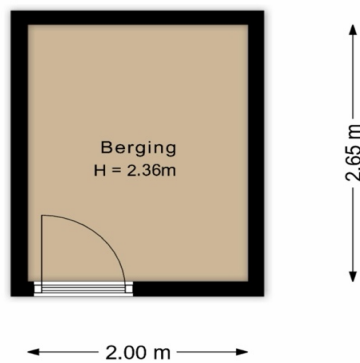
PLATTEGRONDEN

Nicolaas Beetsplantsoen 2 - Amsterdam
Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Nicolaas Beetsplantsoen 2 Amsterdam
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



MEETRAPPOR

Nicolaas Beetsplantsoen 2, 1053 GV Amsterdam
10 juli 2026

OPGESTELD DOOR
FOCUS VASTGOED FOTOGRAFIE

VvE document overig

1198 Reparatie Dak 32500-27012021



WERK ADRES
Nicolaas Beetsplantsoen 20
1053 GV AMSTERDAM
088-0023200

OPDRACHTGEVER
VvE 1198 Parkzicht te Amsterdam
Postbus 1178
1200 BD HILVERSUM

Order datum:	26-10-2020	Werkbon datum:	27-01-2021
Ordernummer:	(1491.) CAS-05299-S4K4K4	Werkbon:	WB21.30-00216
Uw referentie:	1198-32500-2	Omschrijving:	WB: lekkage via kozijn/gevel

GEREED MELDING

Opdracht omschrijving Jansen Huybregts is geweest en heeft het volgende teruggekoppeld: - Dakbedekking ziet er verouderd uit. ligt laag grind met tegels en isolatie op het dak. - 50cm tot 1m vanaf de dakrand nieuwe dakbedekking en opstaande rand opnieuw. ongeveer meter of 7. - Dit kunnen wij zelf niet dit is voor een dakdekkers bedrijf. - Bewoner gaat einde deze maand voor 2 maanden naar buitenland. bij de burens (nr18) kan je via het balkon met een hoge trap/ladder het dak op

Opmerkingen Halve baan langs dakrand op het vlak gebrand en de dakranden opnieuw voorzien van afwerkstroken.
--

Ter onderbouwing hebben wij een aantal foto's toegevoegd



Meerdere lekkage punten ontdekt.



Isolatie verwijderd .



En het grind weer teruggeschoven.



Een baan langs dakrand gebrand en vervolgens afwerkstroken tot in de trim gebrand.



Isolatie, worteldoek en tegels teruggelegd.



Tegels verwijderd.



Openstaande naden.



Overzicht foto.

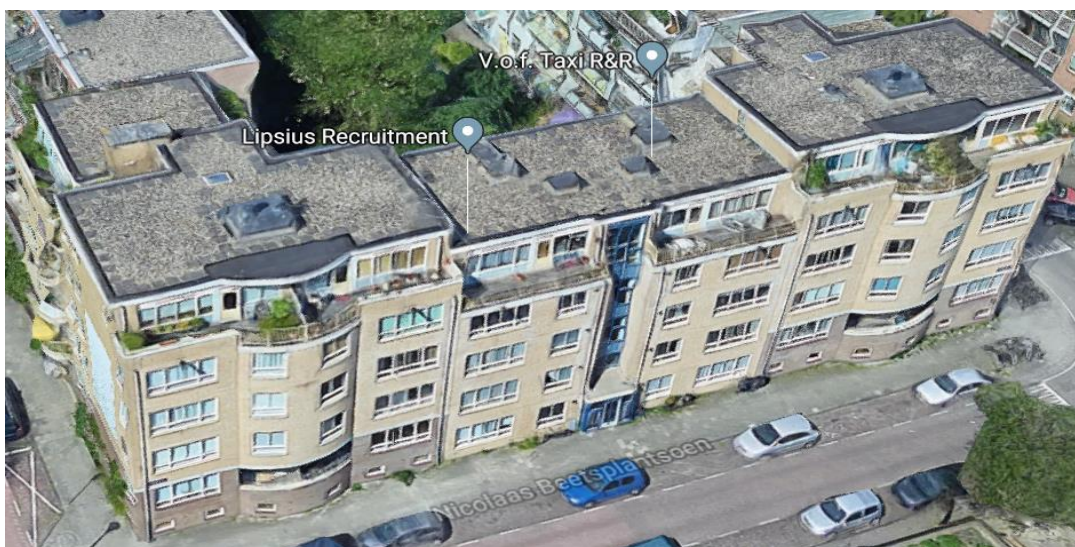
Datum:

Handtekening klant:

VvE document overig

Inspectierapport rookgasafvoerkanalen d.d. 22-12-2017

DAKINSPECTIE/QUICKSCAN RAPPORT: ROOKGASAFVOER KANALEN



Opdrachtgever:	VvE beheerder complex 1198
Project:	Jacob van Lennepkade 226-254 Nicolaas Beetsplantsoen 2-20 Jacob van Lennepstraat 209-227
Opdracht:	22 december 2017
Projectadviseur:	Bonarius Techniek BV
Projectnummer:	17.1915/bm
Inspectiedatum:	15 januari 2018.
Datum rapport:	1 februari 2018.

Inhoud

Inhoud	2
1 Uitvraag	3
2 Doelstelling Quickscan	4
3 Bevindingen	5
4 Renovatiemogelijkheden	10
5 Conclusie	11
Bijlage(n)	
A Adressenlijst	12
B Gevelschema	13
C Bepaling verdunningsfactor Jacob van Lennepkade 266, 232, 238, 244 en 250	14

1 Uitvraag

VvE 1198 heeft Bonarius Bedrijven op 22 december 2017 verzocht een zogenaamde Quick Scan van het rookgasafvoersysteem van het complex aan de Jacob van Lennepkade 226 t/m 254, het Nicolaas Beetsplantsoen 2 t/m 20 en de Jacob van Lennepstraat 209 t/m 227 te Amsterdam. Dit onderzoek is uitgevoerd door Louie Hulscher en Benno Maat van Bonarius Bedrijven op 15 januari 2018.

Bezochte woningen:
Jacob van Lennepkade 254
Jacob van Lennepkade 244
Jacob van Lennepkade 230
Nicolaas Beetsplantsoen 2

2 Doelstelling Quickscan

De rookgasafvoer en luchttoevoer wordt op onderstaande punten beoordeeld:

- Welk rookgasafvoer/luchttoevoersysteem is toegepast (bouwjaar en materialen).
- Is het huidige systeem veilig (risico op vrijkomen koolmonoxide, brandveiligheid etc).
- Mogelijkheden voor vervanging.

3 Bevindingen

In het complex zijn verschillende rookgasafvoersystemen toegepast hieronder volgt een omschrijving van het per strang toegepaste systeem.

Jacob van Lennepkade 228, 234, 240, 246 en 252.

Jacob van Lennepkade 230, 236, 242, 248 en 254.

Jacob van Lennep straat 209, 213, 217, 221 en 225.

Jacob van Lennep straat 211, 215, 219, 223 en 227.

Bovenstaande strangen zijn aangesloten op een CLV-systeem op basis van onderdruk. Het systeem bestaat uit aluminium rookgasafvoerbuys van 203mm en een luchttoevoerbuys van 375mm.

Het systeem bestaat uit 5 verdiepingen met 5 aansluitingen, bovendaks een opbouw van ca. 1m (foto 1).

Het CLV-kanaal is bovendaks voorzien van een VR-uitmonding. Nadat in 2008 de cv-ketels zijn vervangen door Intergas KombiKompakt HRe 24/18 is de uitmonding HR-“geschikt” gemaakt door in de deksel een sparing te knippen. Hierdoor kunnen vogels het kanaal in (foto 2).

Voor zover wij na hebben kunnen gaan is dit rookgasafvoersysteem net zo oud als het woongebouw, dus uit 1989.

De rookgasafvoer is vanaf het CLV-kanaal met dunwandig aluminium door de schachtwand aangebracht. Dit in combinatie met een HR-ketel is een potentieel zeer gevaarlijke situatie aangezien deze rookgasafvoer snel zal weggroten (foto 3).

De rookgasafvoer en luchttoevoer zijn niet gebeugeld en voldoen dus niet aan Het nieuwe beugelen (foto 4).

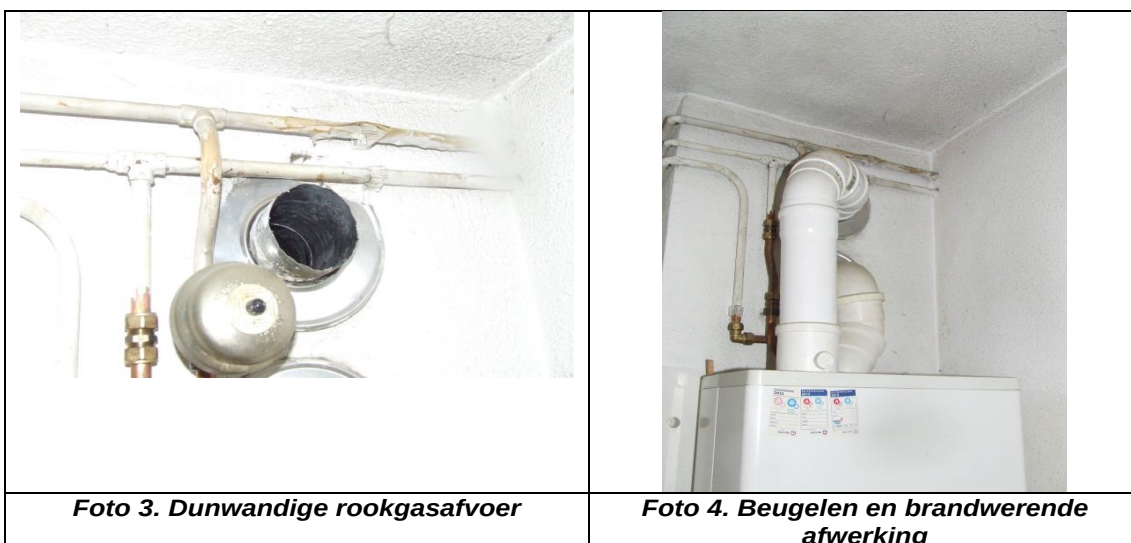
De aansluitingen van de rookgasafvoer en luchttoevoer zijn niet brandwerend afgewerkt (foto 4).



Foto 1. CLV-kanaal bovendaks



Foto 2. Deksel uitmonding



Jacob van Lennepkade 226, 232, 238, 244 en 250.

De onderste 4 woningen van deze strang zijn allen uitgevoerd met een parallelle geveldoorvoer voor de rookgasafvoer en luchttoevoer (foto 1). Deze opstelling voldoet aan de verdunningsfactor. Hier zijn tijdens de laatste ketel vervanging de geveldoorvoeren niet vervangen, dit zal alsnog moeten gebeuren.

De bovenste verdieping heeft een dakdoorvoer. Deze mondt uit naast een dakopbouw, deze zal dus verlengd uitgevoerd moeten worden (foto 2).

De rookgasafvoer en luchttoevoer zijn niet gebeugeld en voldoen dus niet aan Het nieuwe beugelen (foto 3).



Nicolaas Beetsplantsoen 4, 8, 12 en 16.

Nicolaas Beetsplantsoen 2, 6, 10 en 14.

Nicolaas Beetsplantsoen 18 en 20.

De onderste 4 woningen van deze strangen waren oorspronkelijk oorspronkelijk uitgevoerd met een parallelle geveldoorvoer voor de rookgasafvoer/luchttoevoer (foto 1). Aangezien dit niet voldeed aan de eisen met betrekking tot verdunning is hier in het verleden een rvs Monokanaal van 110mm in het trappenhuis gemonteerd (foto 2 en 3). Volgens de VvE is dit 5-10 jaar geleden gebeurd. Waarschijnlijk tijdens de laatste ketelvervanging. Deze kanalen zijn omkokerd.

De luchttoevoer wordt nog via de geveldoorvoer van buiten gehaald.

De rookgasafvoer en luchttoevoer zijn niet voldoende gebeugeld en voldoen dus niet aan Het nieuwe beugelen (foto 4).

De rookgasafvoer is niet brandwerend afgewerkt.

De bovenwoningen van deze strangen zijn uitgevoerd met een parallel uitgevoerde dakdoorvoer (foto 5).



Foto 1. Parallele geveldoorvoeren



Foto 2. Koker in trappenhuis

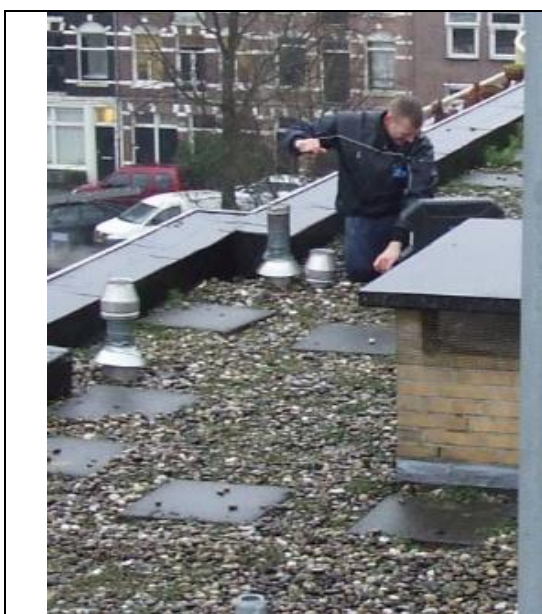


Foto 3. Monokanalen 110mm bovendaks



Foto 4. Rga/lt beugelen



Foto 5. Parallele dakdoorvoeren

4 Renovatiemogelijkheden

Jacob van Lennepkade 228, 234, 240, 246 en 252.

Jacob van Lennepkade 230, 236, 242, 248 en 254.

Jacob van Lennep straat 209, 213, 217, 221 en 225.

Jacob van Lennep straat 211, 215, 219, 223 en 227.

Voor het vervangen van deze kanalen zijn 2 mogelijkheden:

- Het vervangen van het bestaande CLV-kanaal door een nieuw rvs CLV-kanaal op basis van onderdruk. Hiertoe zullen alle cv-ketels gedemonteerd moeten worden en de schachtwand helemaal open moeten. Het bestaande CLV-kanaal wordt gedemonteerd en afgevoerd, vervolgens wordt het nieuwe kanaal geplaatst. Bovendien voorzien van een HR-uitmonding. De schacht wordt brandwerend dichtgezet en de rookgasafvoer/luchttoevoer worden gebeugeld volgens het nieuwe beugelen.
- Boven de cv-ketel wordt in de schachtwand een sparing gemaakt waardoor sparingen worden gemaakt in de rookgasafvoer en luchttoevoer van het huidige CLV-kanaal. Vervolgens laten we in het huidige CLV-kanaal een rvs Monokanaal zakken met aftakking voor de 5 cv-ketels. Het kanaal is voorzien van condensringen waardoor het condens per verdieping wordt afgevoerd. Op het bestaande CLV-kanaal wordt een zadestuk gemonteerd waardoor ook de luchttoevoer van de cv-ketel uit het oude kanaal gehaald wordt. Bovendien voorzien van een HR-uitmonding. De schacht wordt brandwerend dichtgezet en de rookgasafvoer/luchttoevoer worden gebeugeld volgens het nieuwe beugelen. Indien de gemonteerde cv-ketels niet geschikt zijn voor overdruksystemen dan zal in deze cv-ketels een terugslagklep gemonteerd moeten worden.

Jacob van Lennepkade 226, 232, 238, 244 en 250.

Hier moeten de bestaande geveldoorvoeren vervangen worden.

De rookgasafvoer/luchttoevoer zal gebeugeld moeten worden volgens het nieuwe beugelen.

De dakdoorvoer van nr. 250 zal verlengd moeten worden tot boven het naastliggende dak.

Nicolaas Beetsplantsoen 4, 8, 12 en 16.

Nicolaas Beetsplantsoen 2, 6, 10 en 14.

Nicolaas Beetsplantsoen 18 en 20.

Het huidige rookgasafvoersysteem is waarschijnlijk aangebracht tijdens het vervangen van de cv-ketels door de huidige HR-ketels. Vervangen van deze collectieve kanalen zal pas nodig zijn wanneer de cv-ketels opnieuw vervangen worden.

De rookgasafvoer/luchttoevoer zal gebeugeld moeten worden volgens het nieuwe beugelen.

De doorvoer naar het trappenhuis zal brandwerend afgewerkt moeten worden.

5 Conclusie

De CLV-kanalen zullen op korte termijn vervangen moeten worden, dit is een gevaarlijke situatie. Ook de geveldoorvoeren op de Jacob van Lennepkade zullen vervangen moeten, gelijktijdig kunnen dan de rookgasafvoer en luchttoevoer gebeugeld worden.

Bij de overige rookgasafvoersystemen volstaat het beugelen van de rookgasafvoer en/of het brandwerend afwerken hiervan.

Bijlage A Adressenlijst

STRAAT	HUISNR	TOEV	DATUM GEBOUWD	OMSCHRIJVING
Lennekade J. van	226		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennekade J. van	228			
Lennekade J. van	230			
Lennekade J. van	232			
Lennekade J. van	234		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennekade J. van	236			
Lennekade J. van	238			
Lennekade J. van	240		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennekade J. van	242			
Lennekade J. van	244		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennekade J. van	246		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennekade J. van	248		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennekade J. van	250		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennekade J. van	252		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennekade J. van	254		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Beetsplantsoen Nic.	2		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Beetsplantsoen Nic.	4		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Beetsplantsoen Nic.	6		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Beetsplantsoen Nic.	8		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Beetsplantsoen Nic.	10			
Beetsplantsoen Nic.	12		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Beetsplantsoen Nic.	14		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Beetsplantsoen Nic.	16		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Beetsplantsoen Nic.	18			
Beetsplantsoen Nic.	20		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennepestraat J. van	209		17 februari 2012	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennepestraat J. van	211		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennepestraat J. van	213		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennepestraat J. van	215			
Lennepestraat J. van	217		1 januari 2007	Intergas HR gesloten combi EO KK 22
Lennepestraat J. van	219		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennepestraat J. van	221		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennepestraat J. van	223		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennepestraat J. van	225		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18
Lennepestraat J. van	227		1 januari 2008	Intergas HR gesloten combi EO HRE 24/18

Biilage B Gevelschema

Project: VvE 1198 te Amsterdam
Projectnr.: BT183005
Opdrachtgever: VvE Alliantie

	254	252
250	248	246
244	242	240
238	236	234
232	230	228
226		

Jacob van Lennepkade 226-254 te Amsterdam

Sleutel Alliantie past niet op portiekdeur.

Daktoegang portiek Jacob van Lennepkade 226-254, steek aanwezig. Sleutel Alliantie past niet op dakluik/steek.

20	18
16	14
12	10
8	6
4	2

Nicolaas Beetsplantsoen 2-20 te Amsterdam

Sleutel Alliantie past niet op portiekdeur.

Daktoegang portiek Jacob van Lennepkade 226-254, steek aanwezig. Sleutel Alliantie past niet op dakluik/steek.

225	227
221	223
217	219
213	215
209	211

Jacob van Lennepstraat 209-227 te Amsterdam

Sleutel Alliantie past niet op portiekdeur.

Daktoegang portiek Jacob van Lennepstraat 209-227, steek aanwezig. Sleutel Alliantie past niet op dakluik/steek.

Bijlage C Bepaling verdunningsfactor Jacob van Lennepkade 226, 232, 238, 244 en 250

Verdunningsfactor 2002

Bestand ?

Situatie

1 2 **3** 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Afvoer:

☐ Ventilatie

☒ Rook (gas)

☐ Rook (andere brandstof)

Afstand l [m]

0,8

Hoogteverschil h [m]

0,0

Belasting B [kW] (bw)

14

Een toevoer in een gevel
en een afvoer, even hoog of hoger, in die gevel.

Verdunningsfactor (f): 0.00935

C1=500 C2=0

GASTEC

Voorselectie Toevoer

☐ Niet

☒ In gevel

☐ In 'plat' dak

☐ In schuin dak

Voorselectie Afvoer

☐ Niet

☐ In dak

☒ In gevel

Voorselectie Hoogte

☐ Niet

☒ Afvoer hoger

☐ Afvoer lager

Copyright (c) Gastec, Mei 2002; Telefoon: 055 - 5 393 209; Fax: 055 - 5 393 462; E-mail: gastec_training@gastec.nl

VvE document overig

Inspectierapport_J.v.LennepstraatJ.v.LennepkadeN.Beetsplantsoen_AMSTERDAM_-_71870

Inspectierapport



Parkzicht
J.v.Lennepstraat/J.v.Lennepkade/N.Beetsplantsoen
1053 JC AMSTERDAM

2024

Inspectierapport

Een probleemloos en duurzaam dak door tijdig en vakkundig onderhoud

In deze rapportage leest u de bevindingen van de door ons uitgevoerde dakinspectie gebaseerd op conditiemeten conform NEN 2767. Deze inspectiemethodiek brengt op een objectieve en uniforme wijze de technische staat van dak onderdelen in kaart.

Elro heeft uw daken in het vizier!

Tijdens onze dakinspectie wordt van ieder dak onderdeel de conditiescore bepaald aan de hand van een gebrekenlijst. Op basis van de resultaten worden aanbevelingen gedaan die zijn in te delen in drie gradaties:



Groen: Dit onderdeel van uw dak verkeert in optimale staat.



Oranje: Om de probleemloze levensduur van uw dak te waarborgen en kostbare reparaties in de toekomst te voorkomen, dienen op korte termijn onderhoudswerkzaamheden plaats te vinden.



Rood: Er zijn onmiddellijk maatregelen nodig om onherstelbare schade te voorkomen.

Uitleg symbolen



- Dit dak onderdeel heeft conditiescore 1 of 2; er is geen actie nodig.



- Dit dak onderdeel heeft conditiescore 3 of 4; geadviseerd wordt om op korte termijn (< 5 jaar) (preventieve) herstelwerkzaamheden uit te voeren.

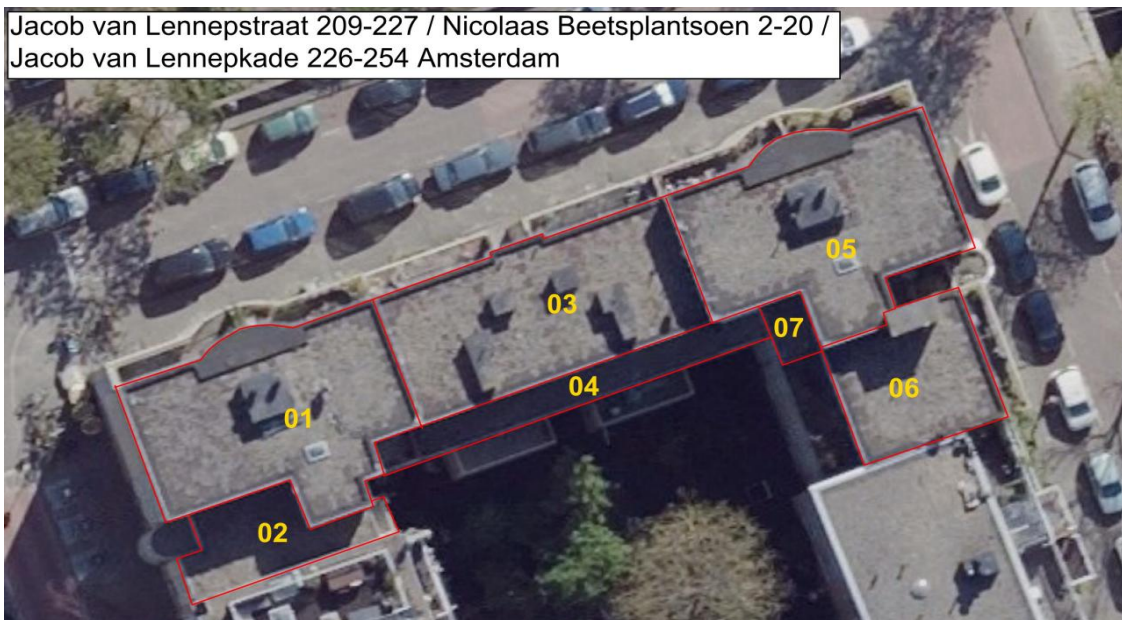


- Dit dak onderdeel heeft conditiescore 5 of 6; er moeten direct herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden om méér schade te voorkomen.
- Middels gebruikmaking van de interactieve groene knop "Klik voor akkoord" kunt u dit alvast in werking stellen; u bevestigt hiermee opdracht aan Elro te verstrekken voor de geoffreerde herstelwerkzaamheden en stuurt uw eigen separate opdrachtbon na.

Voor uitleg conditiescore conform NEN 2767 zie de legenda achterin dit inspectierapport

Dakplattegrond:

Jacob van Lennepstraat 209-227 / Nicolaas Beetsplantsoen 2-20 /
Jacob van Lennepkade 226-254 Amsterdam



Contractgegevens:

Opdrachtnummer	Dakonderhoud VvE 1198
Aanvraagnummer	CAS-50595-D2J1P2
Inspectierapport	J.v.Lennepstraat/J.v.Lennepkade/N.Beetsplantsoen, 1053 JC, AMSTERDAM
Contractnummer	AL0371-140718
Objectnummer	1053JB-JC/NC/ND/GV..
Objectadres	J.v.Lennepstraat/J.v.Lennepkade/N.Beetsplantsoen 1053 JC AMSTERDAM
Inspecteur	De heer van Dalfsen
Inspectiedatum	23 december 2024
Opdrachtgever	VvE 1198 Parkzicht te Amsterdam
Beheerder	

Samenvatting:

Herstelwerkzaamheden per direct uit te voeren:

Dakvlak 01 t/m 07

Voorgestelde bewerkingen	Aantal	Kosten
Geen		



Geadviseerde herstelwerkzaamheden op korte termijn (< 5 jaar) uit te voeren:

Dakvlak 01

Voorgestelde bewerkingen	Aantal	Kosten
Bestaande randstroken verwijderen, eventueel kimfixtie aanbrengen en nieuwe randstroken aanbrengen	60 m ¹	€ 7.026,00
Afwerkstroken verwijderen en afvoeren, nieuwe afwerkstroken aanbrengen	5 m ¹	€ 398,50
Dakbedekking overlagen	140 m ²	Zie overige opmerkingen/ op aanvraag
Lintvoeg boven lood(vervanger) herstellen	2 m ¹	€ 28,60
Grind handmatig reinigen en inspuiten met anti-mos	40 m ²	€ 1.670,00
Tegels reinigen met handgereedschap en inspuiten met anti-mos	10 m ²	€ 455,50

Dakvlak 02

Voorgestelde bewerkingen	Aantal	Kosten
Dakbedekking overlagen	50 m ²	Zie overige opmerkingen/ op aanvraag
Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grove vervuiling en mos verwijderen)	45 m ²	€ 1.878,75

Dakvlak 03

Voorgestelde bewerkingen	Aantal	Kosten
Hemelwaterafvoeren vernieuwen	1 Stuks	€ 195,00
Grind handmatig reinigen en inspuiten met anti-mos	126 m ²	€ 5.260,50
Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	20 m ¹	€ 286,00
Dakbedekking overlagen	n.t.b.	Zie overige opmerkingen/ op aanvraag

Dakvlak 04

Voorgestelde bewerkingen	Aantal	Kosten
Dakbedekking overlagen	38 m ²	Zie overige opmerkingen/ op aanvraag
Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grove vervuiling en mos verwijderen)	10 m ²	€ 417,50
Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	19 m ¹	€ 271,70

Dakvlak 05

Voorgestelde bewerkingen	Aantal	Kosten
Dakbedekking overlagen	132 m ²	Zie overige opmerkingen/ op aanvraag
Hemelwaterafvoeren vernieuwen	3 Stuks	€ 585,00
Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	4 m ¹	€ 57,20
Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grove vervuiling en mos verwijderen)	10 m ²	€ 417,50

Dakvlak 06

Voorgestelde bewerkingen	Aantal	Kosten
Hemelwaterafvoeren vernieuwen	2 Stuks	€ 390,00
Dakbedekking overlagen	64 m ²	Zie overige opmerkingen/ op aanvraag
Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grove vervuiling en mos verwijderen)	40 m ²	€ 16,70
Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	4 m ¹	€ 57,20

Dakvlak 07

Voorgestelde bewerkingen	Aantal	Kosten
Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grove vervuiling en mos verwijderen)	8 m ²	€ 334,00
Dakbedekking overlagen	8 m ²	Zie overige opmerkingen/ op aanvraag

Met betrekking tot onze prijsvorming is het uitgangspunt dat wij alle omschreven werkzaamheden aaneengesloten uitvoeren tijdens het eerstvolgende onderhoud. Opsplitsing van werkzaamheden kan prijsconsequenties tot gevolg hebben. Indien u wenst dat wij deze werkzaamheden toch eerder dan het eerstvolgende onderhoud uitvoeren, of het betreft werkzaamheden met een waarde < € 325,00 excl. BTW., dan zullen wij deze o.b.v. nacalculatie bij u in rekening brengen.

Verwachte technische resterende levensduur op basis van visuele waarneming:

Meer dan 10 jaar 7 tot 10 jaar 5 tot 7 jaar 3 tot 5 jaar 1 tot 3 jaar Minder dan 1 jaar

Daknummer	Technische levensduur
Dakvlak 01	3 tot 5 jaar
Dakvlak 02	1 tot 3 jaar
Dakvlak 03	3 tot 5 jaar
Dakvlak 04	3 tot 5 jaar
Dakvlak 05	3 tot 5 jaar
Dakvlak 06	3 tot 5 jaar
Dakvlak 07	3 tot 5 jaar

Overige opmerkingen:

Gezien de technische levensduur van maximaal 1-3 en 3-5 jaar adviseren wij u zich alvast te oriënteren op het vernieuwen van de dakbedekking incl. details. (dakvlak 01 t/m 07)

Gezien de levensduur is het mogelijk dat de gebreken/voorgestelde bewerkingen wel zijn benoemd maar niet meer zijn afgeprijsd. (dakvlak 02)

Door het ontbreken van de benodigde dakveiligheid hebben wij niet alle vervuiling kunnen verwijderen in de voor ons onveilige zones. Wij adviseren u dakveiligheid aan te brengen conform een RI&E, indien gewenst kan Elro Dakveiligheid dit voor u verzorgen.

De eerder geadviseerde en afgeprijsde werkzaamheden (blad 5-7) zijn gebaseerd op het veilig uit kunnen voeren van deze werkzaamheden in de veilige zone(s)
Werkzaamheden buiten deze zone(s) zullen alleen worden uitgevoerd met het gebruik c.q. aanbrengen van de juiste veiligheidsvoorzieningen, hiermee is geen rekening gehouden in onze prijsvorming.

Inspectiedetails per dakvlak

Dakvlak 01

Dimensies	
Hoogte (m+P)	15
Oppervlakte (m ²)	0

Dakopbouw	
Ingesneden	Nee
Ballast	Grind / tegels
Dakbedekking	Derbigum kaal
Afwerkstrook	Derbigum kaal
Isolatie	XPS
Isolatie dikte (mm)	50
Dampremmer	Niet opgegeven
Ondergrond	Niet opgegeven
Afschot	Niet opgegeven
Randafwerking	Aluminium trim blank



Inspectiedetail Afwerkstroken dakranden					
Conditie	6	Beoordeling	Zeer slecht	Technische levensduur	< 1 jaar

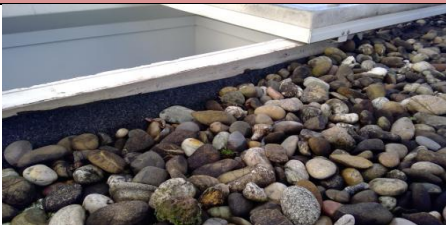
Specificatie	Bitumineus				
Conditie	6				
Beoordeling	Zeer slecht				
Levensduur	< 1 jaar				
					

Gebrek	Afwerkstroken korstmossen				
Belang	Gering				
Omvang	3				
Intensiteit	2				
Opmerking	Wij blijven dit monitoren.				
					

Gebrek	Afwerkstroken craquelé	   
Belang	Ernstig	
Omvang	5	
Intensiteit	3	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	
Voorgestelde bewerking	Bestaande randstroken verwijderen, eventueel kimfixtie aanbrengen en nieuwe randstroken aanbrengen	
Aantal	60 m ¹	
Opmerking	75 cm ontwikkeld	

Inspectiedetail	Afwerkstroken opgaand werk				
Conditie	5	Beoordeling	Slecht	Technische levensduur	1-3 jaar

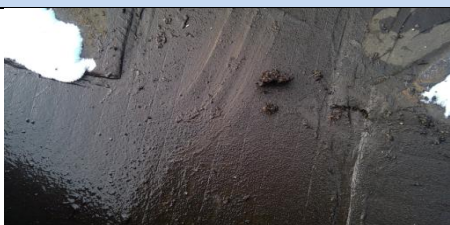
Specificatie	Bitumineus		
Conditie	5		
Beoordeling	Slecht		
Levensduur	1-3 jaar		

Gebrek	Opstandhoogte te laag		
Belang	Ernstig		
Omvang	4		
Intensiteit	3		
Opmerking	Dakluik opnieuw inwerken opstandstroken te laag.		

Voorgestelde bewerking	Afwerkstroken verwijderen en afvoeren, nieuwe afwerkstroken aanbrengen		
Aantal	5 m ¹		
Opmerking	30 cm ontwikkeld		



Inspectiedetail	Dakbedekking				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus		
Conditie	4		
Beoordeling	Matig		
Levensduur	3-5 jaar		

Gebrek	Craquelévorming	
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	

Voorgestelde bewerking	Dakbedekking overlagen	
Aantal	140 m²	
Opmerking	Dakbedekking overlagen	

Inspectiedetail	Waterkering				
Conditie	3	Beoordeling	Redelijk	Technische levensduur	5-7 jaar

Specificatie	Loodafwerking (incl. loodvervangend materiaal)	
Conditie	3	
Beoordeling	Redelijk	
Levensduur	5-7 jaar	

Gebrek	Scheurvorming	
Belang	Ernstig	
Omvang	2	
Intensiteit	2	
Opmerking	Tijdens dakinspectie gekit	

Gebrek	Lintvoeg boven lood komt los / ontbreekt	
Belang	Serieus	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Lintvoeg laat los.	
		

Voorgestelde bewerking	Incidentele reparatie d.m.v. kit		
Aantal	1 Stuks		
Opmerking	Scheurvorming lood gekit		
			

Voorgestelde bewerking	Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	
Aantal	2 m ¹	
Opmerking	Geen	

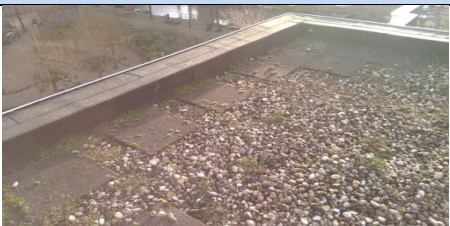


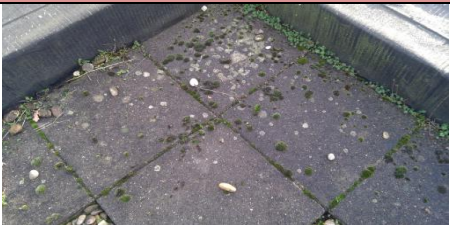
Inspectiedetail	Ballastlaag				
Conditie	2	Beoordeling	Goed	Technische levensduur	7-10 jaar

Specificatie	Grind			
Conditie	2			
Beoordeling	Goed			
Levensduur	7-10 jaar			

Gebrek	Grind vervuild			
Belang	Serieus			
Omvang	3			
Intensiteit	2			
Opmerking	Grind reinigen			

Voorgestelde bewerking	Grind handmatig reinigen en inspuiten met anti-mos			
Aantal	40 m ²			
Opmerking	Dakgrind reinigen			

Specificatie	Tegels			
Conditie	2			
Beoordeling	Goed			
Levensduur	7-10 jaar			

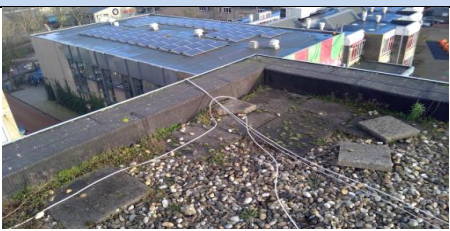
Gebrek	Tegels vervuild	
Belang	Ernstig	
Omvang	3	
Intensiteit	1	
Opmerking	Tegels reinigen.	
		

Voorgestelde bewerking	Tegels reinigen met handgereedschap en inspuiten met anti-mos	
Aantal	10 m ²	
Opmerking	Tegels reinigen	
		

Inspectiedetail		Vervuiling verwijderd			
Conditie	1	Beoordeling		Technische levensduur	

Specificatie	Ongewenste begroeiing verwijderd	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	
		

Gebrek	Opgave hoeveelheid begroeiing verwijderd	
Belang	Gering	
Omvang	1	
Intensiteit	1	
Opmerking	Geminimaliseerd	

Specificatie	Dakvreemde voorwerpen verwijderd	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Isolatie				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Ja	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Dakrandafwerking				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Daktrim		
Conditie	1		
Beoordeling	Uitstekend		
Levensduur	> 10 jaar		

Inspectiedetail	Vervuiling aanwezig				
Conditie	1	Beoordeling		Technische levensduur	

Specificatie	Dakvreemde voorwerpen		
Conditie	1		
Beoordeling	Uitstekend		
Levensduur	> 10 jaar		

Specificatie	Ongewenste begroeiing		
Conditie	1		
Beoordeling	Uitstekend		
Levensduur	> 10 jaar		

Gebrek	Beperkte ongewenste begroeiing	
Belang	Gering	
Omvang	3	
Intensiteit	2	
Opmerking	Tijdens dakinspectie verwijderd	

Inspectiedetail	Dakdoorbrekingen				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Dakluik	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Specificatie	Verzamelkast	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Specificatie	Hemelwaterafvoeren	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Dakvlak 02

Dimensies	
Hoogte (m+P)	12
Oppervlakte (m²)	0

Dakopbouw	
Ingesneden	Nee
Ballast	Grind
Dakbedekking	APP kaal
Afwerkstrook	APP kaal
Isolatie	XPS
Isolatie dikte (mm)	50
Dampremmer	Niet opgegeven
Ondergrond	Niet opgegeven
Afschot	Onbekend
Randafwerking	Aluminium trim blank



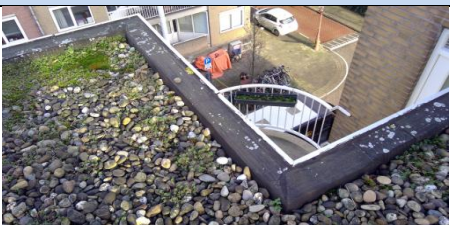
Inspectiedetail Dakbedekking					
Conditie	5	Beoordeling	Slecht	Technische levensduur	1-3 jaar

Specificatie	Bitumineus				
Conditie	5				
Beoordeling	Slecht				
Levensduur	1-3 jaar				

Gebrek	Craquelévorming		
Belang	Ernstig		
Omvang	5		
Intensiteit	2		
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen		

Voorgestelde bewerking	Dakbedekking overlagen		
Aantal	50 m ²		
Opmerking	Dakbedekking overlagen		

Inspectiedetail Afwerkstroken dakranden					
Conditie	5	Beoordeling	Slecht	Technische levensduur	1-3 jaar

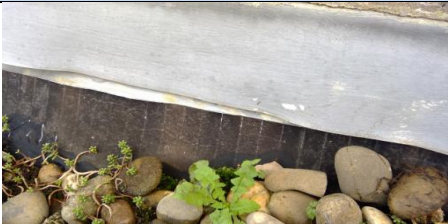
Specificatie	Bitumineus				
Conditie	5				
Beoordeling	Slecht				
Levensduur	1-3 jaar				

Gebrek	Afwerkstroken korstmossen	
Belang	Gering	
Omvang	2	
Intensiteit	1	
Opmerking	Wij blijven dit monitoren	
		

Gebrek	Afwerkstroken craquelé	
Belang	Ernstig	
Omvang	5	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	



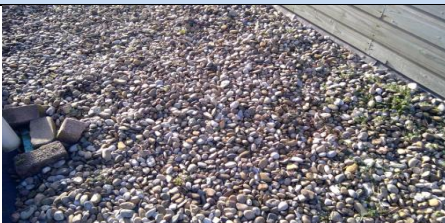
Inspectiedetail	Afwerkstroken opgaand werk				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	

Gebrek	Afwerkstroken craquelé	
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen, tijdens renovatie dakvlak meenemen. Circa 8 meter al gerenoveerd.	



Inspectiedetail	Ballastlaag				
Conditie	3	Beoordeling	Redelijk	Technische levensduur	5-7 jaar

Specificatie	Grind		
Conditie	3		
Beoordeling	Redelijk		
Levensduur	5-7 jaar		

Gebrek	Grind vervuild		
Belang	Serieus		
Omvang	4		
Intensiteit	2		
Opmerking	Grind reinigen.		

Voorgestelde bewerking	Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (groeve vervuiling en mos verwijderen)		
Aantal	45 m ²		
Opmerking	9x5		



Inspectiedetail	Vervuiling verwijderd				
Conditie	1	Beoordeling		Technische levensduur	

Specificatie	Ongewenste begroeiing verwijderd		
Conditie	1		
Beoordeling	Uitstekend		
Levensduur	> 10 jaar		

A photograph showing a gravel-covered area, likely a roof or a ground surface, adjacent to a brick wall. A window with a white frame and a small ledge is visible on the wall. The gravel is dark and appears to be a mix of small stones and pebbles.

Inspectiedetail	Waterkering				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Loodafwerking (incl. loodvervangend materiaal)				
Conditie	1				
Beoordeling	Uitstekend				
Levensduur	> 10 jaar				



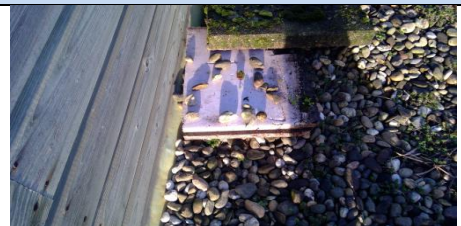
Inspectiedetail	Dakdoorbrekingen				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Hemelwaterafvoeren				
Conditie	1				
Beoordeling	Uitstekend				
Levensduur	> 10 jaar				



Inspectiedetail	Isolatie				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Ja				
Conditie	1				
Beoordeling	Uitstekend				
Levensduur	> 10 jaar				

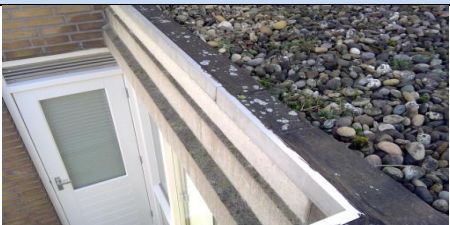


Inspectiedetail	Vervuiling aanwezig				
Conditie	1	Beoordeling		Technische levensduur	

Specificatie	Ongewenste begroeiing	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Gebrek	Beperkte ongewenste begroeiing	
Belang	Gering	
Omvang	2	
Intensiteit	2	
Opmerking	Tijdens dakinspectie uitgevoerd.	

Inspectiedetail	Dakrandafwerking				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Daktrim	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

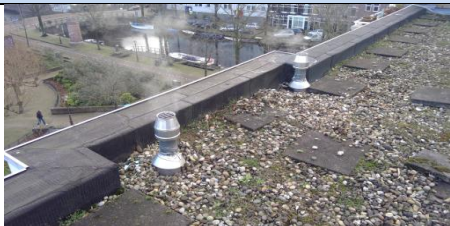
Dakvlak 03

Dimensies	
Hoogte (m+P)	13
Oppervlakte (m²)	0

Dakopbouw	
Ingesneden	Nee
Ballast	Grind / tegels
Dakbedekking	Derbigum kaal
Afwerkstrook	Derbigum kaal
Isolatie	XPS
Isolatie dikte (mm)	50
Dampremmer	Niet opgegeven
Ondergrond	Niet opgegeven
Afschot	Niet opgegeven
Randafwerking	Aluminium trim blank

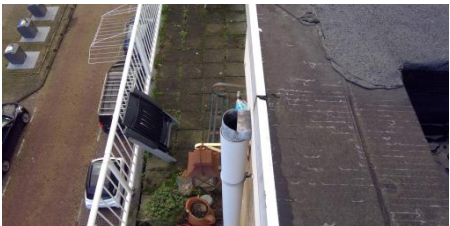


Inspectiedetail Dakdoorbrekingen					
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Rookgasafvoeren		
Conditie	1		
Beoordeling	Uitstekend		
Levensduur	> 10 jaar		

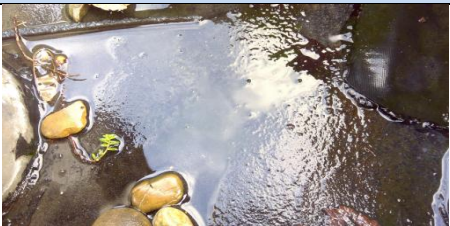
Specificatie	Verzamelkast		
Conditie	1		
Beoordeling	Uitstekend		
Levensduur	> 10 jaar		

Specificatie	Hemelwaterafvoeren		
Conditie	5		
Beoordeling	Slecht		
Levensduur	1-3 jaar		

Gebrek	Aangetast / verweerd / plakplaat wordt dun	
Belang	Serieus	
Omvang	5	
Intensiteit	3	
Opmerking	Vervangen extreem verweerd en dun	
		 

Voorgestelde bewerking	Hemelwaterafvoeren vernieuwen	
Aantal	1 Stuks	
Opmerking	60x80 45 graden maatwerk	
		

Inspectiedetail	Dakbedekking				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	
		

Gebrek	Craquelévorming	
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	

Inspectiedetail	Afwerkstroken dakranden				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	

Gebrek	Afwerkstroken craquelé	  
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen Diverse reparaties uitgevoerd en 8 meter volledig vernieuwd.	

Inspectiedetail	Afwerkstroken opgaand werk				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus		
Conditie	4		
Beoordeling	Matig		
Levensduur	3-5 jaar		

Gebrek	Afwerkstroken craquelé		
Belang	Ernstig		
Omvang	4		
Intensiteit	2		
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen		



Inspectiedetail	Ballastlaag				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Tegels		
Conditie	1		
Beoordeling	Uitstekend		
Levensduur	> 10 jaar		

Specificatie	Grind		
Conditie	3		
Beoordeling	Redelijk		
Levensduur	5-7 jaar		

Gebrek	Grind vervuild	
Belang	Serieus	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Grind reinigen	

Voorgestelde bewerking	Grind handmatig reinigen en inspuiten met anti-mos	
Aantal	126 m ²	
Opmerking	18x7	

Inspectiedetail		Vervuiling aanwezig			
Conditie	1	Beoordeling		Technische levensduur	

Specificatie	Ongewenste begroeiing	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Gebrek	Beperkte ongewenste begroeiing	
Belang	Gering	
Omvang	2	
Intensiteit	1	
Opmerking	Tijdens dakinspectie geminimaliseerd.	



Inspectiedetail	Vervuiling verwijderd				
Conditie	1	Beoordeling		Technische levensduur	

Specificatie	Ongewenste begroeiing verwijderd	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Isolatie				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Ja	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Waterkering				
Conditie	2	Beoordeling	Goed	Technische levensduur	7-10 jaar

Specificatie	Loodafwerking (incl. loodvervangend materiaal)				
Conditie	2				
Beoordeling	Goed				
Levensduur	7-10 jaar				

Gebrek	Lintvoeg boven lood komt los / ontbreekt				
Belang	Serieus				
Omvang	3				
Intensiteit	2				
Opmerking	Diverse plekken.				

Gebrek	Scheurvorming				
Belang	Ernstig				
Omvang	3				
Intensiteit	2				
Opmerking	Tijdens dakinspectie gekit.				

Voorgestelde bewerking	Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	
Aantal	20 m ¹	
Opmerking	Diverse plekken boven lood	

Voorgestelde bewerking	Incidentele reparatie d.m.v. kit	
Aantal	3 Stuks	
Opmerking	Diverse scheurvorming gekit.	

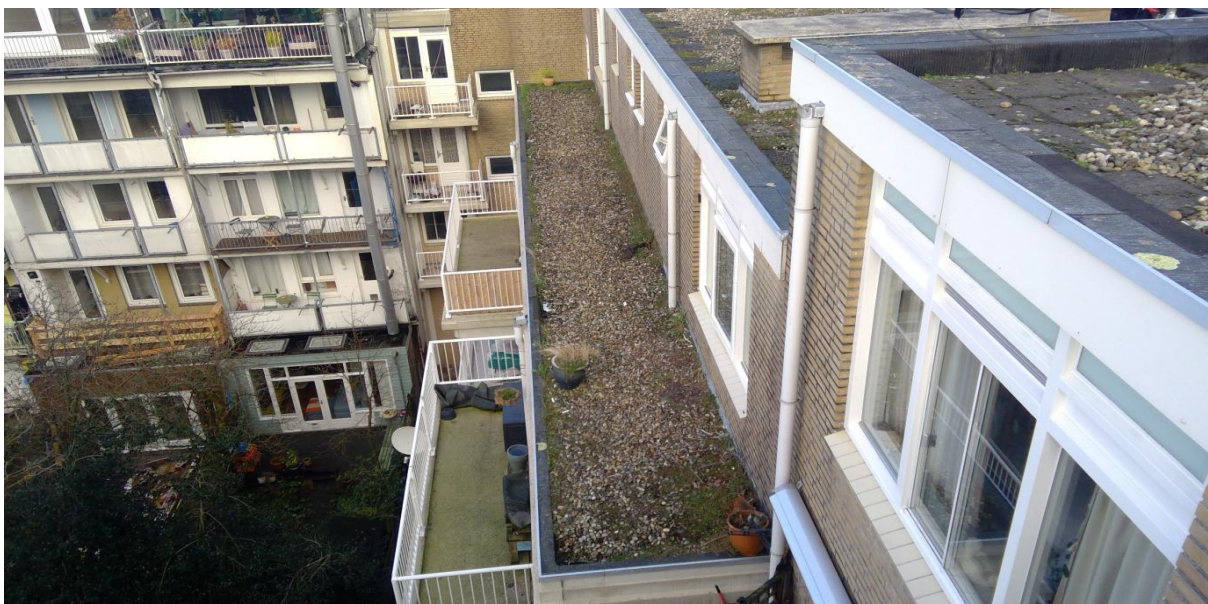
Inspectiedetail	Dakrandafwerking				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Daktrim	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Dakvlak 04

Dimensies	
Hoogte (m+P)	10
Oppervlakte (m²)	0

Dakopbouw	
Ingesneden	Nee
Ballast	Grind
Dakbedekking	Derbigum kaal
Afwerkstrook	Derbigum kaal
Isolatie	XPS
Isolatie dikte (mm)	50
Dampremmer	Niet opgegeven
Ondergrond	Niet opgegeven
Afschot	Niet opgegeven
Randafwerking	Aluminium trim blank



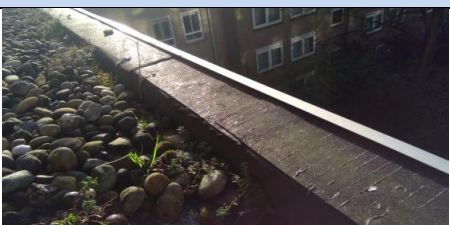
Inspectiedetail Dakbedekking					
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus				
Conditie	4				
Beoordeling	Matig				
Levensduur	3-5 jaar				
					

Gebrek	Craquelévorming				
Belang	Ernstig				
Omvang	4				
Intensiteit	2				
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen				
					

Voorgestelde bewerking	Dakbedekking overlagen				
Aantal	38 m²				
Opmerking	Dakbedekking overlagen.				
					

Inspectiedetail Afwerkstroken dakranden					
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus				
Conditie	4				
Beoordeling	Matig				
Levensduur	3-5 jaar				
					

Gebrek	Afwerkstroken craquelé	
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	



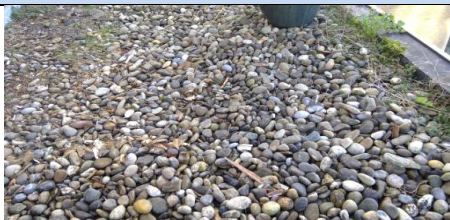
Inspectiedetail	Afwerkstroken opgaand werk				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	

Gebrek	Afwerkstroken craquelé	
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	



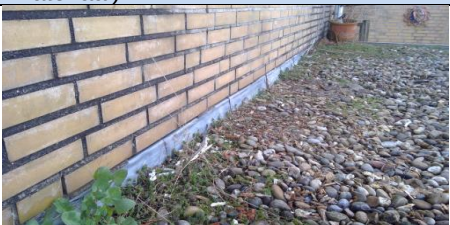
Inspectiedetail	Ballastlaag				
Conditie	3	Beoordeling	Redelijk	Technische levensduur	5-7 jaar

Specificatie	Grind	
Conditie	3	
Beoordeling	Redelijk	
Levensduur	5-7 jaar	

Gebrek	Grind vervuild	
Belang	Serieus	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Grind reinigen.	

Voorgestelde bewerking	Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grove vervuiling en mos verwijderen)	
Aantal	10 m ²	
Opmerking	Langs dakrand en opgaand metselwerk	

Inspectiedetail	Waterkering				
Conditie	3	Beoordeling	Redelijk	Technische levensduur	5-7 jaar

Specificatie	Loodafwerking (incl. loodvervangend materiaal)	
Conditie	3	
Beoordeling	Redelijk	
Levensduur	5-7 jaar	

Gebrek	Lintvoeg boven lood komt los / ontbreekt	
Belang	Serieus	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Lintvoeg aanbrengen.	
		

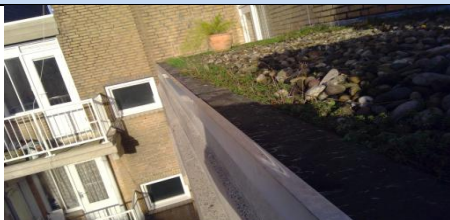
Voorgestelde bewerking	Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	
Aantal	19 m ¹	
Opmerking	Lintvoeg vervangen	
		

Inspectiedetail	Dakdoorbrekingen				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Hemelwaterafvoeren	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	



Inspectiedetail	Dakrandafwerking				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Daktrim	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Isolatie				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Ja	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Dakvlak 05

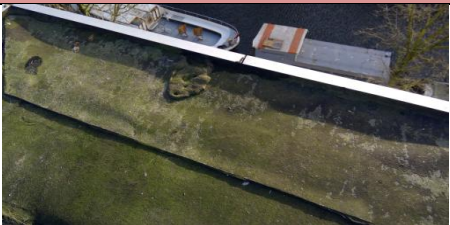
Dimensies	
Hoogte (m+P)	15
Oppervlakte (m²)	0

Dakopbouw	
Ingesneden	Nee
Ballast	Grind / tegels
Dakbedekking	Derbigum kaal
Afwerkstrook	Derbigum kaal
Isolatie	XPS
Isolatie dikte (mm)	50
Dampremmer	Niet opgegeven
Ondergrond	Niet opgegeven
Afschot	Niet opgegeven
Randafwerking	Aluminium trim blank



Inspectiedetail Afwerkstroken dakranden					
Conditie	5	Beoordeling	Slecht	Technische levensduur	1-3 jaar

Specificatie	Bitumineus				
Conditie	5				
Beoordeling	Slecht				
Levensduur	1-3 jaar				
					

Gebrek	Afwerkstroken craquelé				
Belang	Ernstig				
Omvang	5				
Intensiteit	2				
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen				
					

Inspectiedetail Afwerkstroken opgaand werk					
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus				
Conditie	4				
Beoordeling	Matig				
Levensduur	3-5 jaar				
					

Gebrek	Afwerkstroken craquelé				
Belang	Ernstig				
Omvang	4				
Intensiteit	2				
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen				
					

Inspectiedetail	Dakbedekking				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus			
Conditie	4			
Beoordeling	Matig			
Levensduur	3-5 jaar			

Gebrek	Craquelévorming		
Belang	Ernstig		
Omvang	4		
Intensiteit	2		
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen		

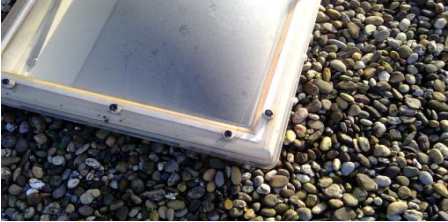
Voorgestelde bewerking	Dakbedekking overlagen		
Aantal	132 m²		
Opmerking	Dakbedekking overlagen		

Inspectiedetail	Dakdoorbrekingen				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Verzamelkast			
Conditie	1			
Beoordeling	Uitstekend			
Levensduur	> 10 jaar			

Specificatie	Dakluik	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Gebrek	Beschadigd	
Belang	Serieus	
Omvang	5	
Intensiteit	1	
Opmerking	Afgekit	

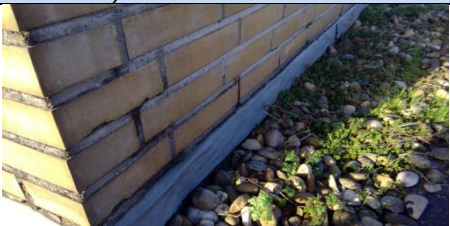
Voorgestelde bewerking	Incidentele reparatie d.m.v. kit		
Aantal	1 Stuks		
Opmerking	12 doppen ontbreken gekit		

Specificatie	Hemelwaterafvoeren	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	

Gebrek	Aangetast / verweerd / plakplaat wordt dun	
Belang	Serieus	
Omvang	5	
Intensiteit	2	
Opmerking	Afvoer vervangen	
		

Voorgestelde bewerking	Hemelwaterafvoeren vernieuwen	
Aantal	3 Stuks	
Opmerking	Geen	
		

Inspectiedetail	Waterkering				
Conditie	3	Beoordeling	Redelijk	Technische levensduur	5-7 jaar

Specificatie	Loodafwerking (incl. loodvervangend materiaal)	
Conditie	3	
Beoordeling	Redelijk	
Levensduur	5-7 jaar	
		

Gebrek	Lintvoeg boven lood komt los / ontbreekt	
Belang	Serieus	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Lintvoeg repareren.	
		

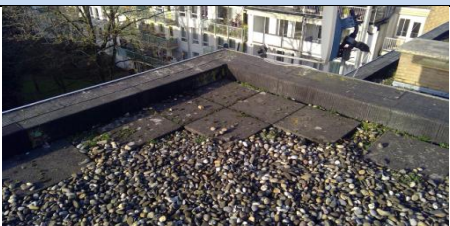
Voorgestelde bewerking	Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	
Aantal	4 m ¹	
Opmerking	Lintvoeg herstellen	

Inspectiedetail	Ballastlaag				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Grind		
Conditie	3		
Beoordeling	Redelijk		
Levensduur	5-7 jaar		

Gebrek	Grind vervuild	
Belang	Serieus	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Grind reinigen.	

Voorgestelde bewerking	Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grove vervuiling en mos verwijderen)	
Aantal	10 m ²	
Opmerking	Grind langs dakrand reinigen	

Specificatie	Tegels	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Isolatie				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

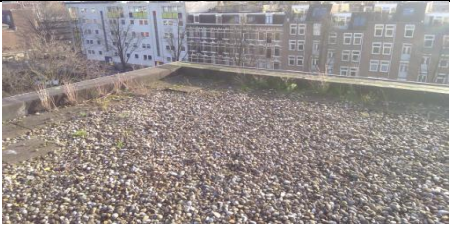
Specificatie	Ja	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Dakrandafwerking				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Daktrim	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Vervuiling aanwezig			
Conditie	1	Beoordeling		Technische levensduur

Specificatie	Ongewenste begroeiing	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Gebrek	Beperkte ongewenste begroeiing	
Belang	Gering	 
Omvang	2	
Intensiteit	2	
Opmerking	Tijdens dakinspectie geminimaliseerd.	

Dakvlak 06

Dimensies	
Hoogte (m+P)	13
Oppervlakte (m²)	0

Dakopbouw	
Ingesneden	Nee
Ballast	Grind / tegels
Dakbedekking	Derbigum kaal
Afwerkstrook	Derbigum kaal
Isolatie	XPS
Isolatie dikte (mm)	50
Dampremmer	Niet opgegeven
Ondergrond	Niet opgegeven
Afschot	Niet opgegeven
Randafwerking	Aluminium trim blank



Inspectiedetail Afwerkstroken dakranden					
Conditie	5	Beoordeling	Slecht	Technische levensduur	1-3 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	5	
Beoordeling	Slecht	
Levensduur	1-3 jaar	

Gebrek	Afwerkstroken craquelé		
Belang	Ernstig		
Omvang	5		
Intensiteit	2		
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen		



Inspectiedetail Afwerkstroken opgaand werk					
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	

Gebrek	Afwerkstroken craquelé	
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Renoveren tijdens renovatie dakvlak.	



Inspectiedetail	Dakdoorbrekingen				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Hemelwaterafvoeren	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	

Gebrek	Aangetast / verweerd / plakplaat wordt dun	
Belang	Serieus	
Omvang	5	
Intensiteit	2	
Opmerking	Vervangen.	



Voorgestelde bewerking		Hemelwaterafvoeren vernieuwen
Aantal	2 Stuks	
Opmerking	60x80 45 graden lang	

Specificatie	Rookgasafvoeren	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Dakbedekking				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	

Gebrek	Craquelévorming	
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	

Voorgestelde bewerking	Dakbedekking overlagen	
Aantal	64 m ²	
Opmerking	Dakbedekking overlagen	

Inspectiedetail	Ballastlaag				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Tegels	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Specificatie	Grind	
Conditie	3	
Beoordeling	Redelijk	
Levensduur	5-7 jaar	

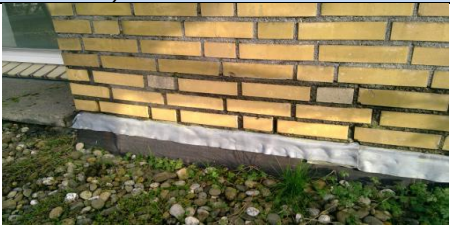
Gebrek	Grind vervuild	
Belang	Serieus	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Grind reinigen	

Voorgestelde bewerking	Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grove vervuiling en mos verwijderen)	
Aantal	40 m²	
Opmerking	Grind reinigen	

Inspectiedetail	Isolatie				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Ja	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Waterkering				
Conditie	2	Beoordeling	Goed	Technische levensduur	7-10 jaar

Specificatie	Loodafwerking (incl. loodvervangend materiaal)	
Conditie	2	
Beoordeling	Goed	
Levensduur	7-10 jaar	

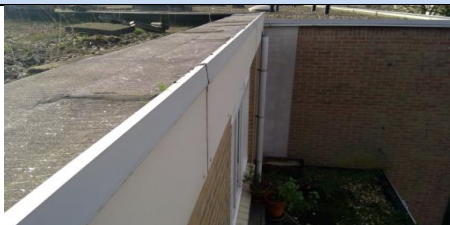
Gebrek	Lintvoeg boven lood komt los / ontbreekt	
Belang	Serieus	
Omvang	3	
Intensiteit	2	
Opmerking	Geen	



Voorgestelde bewerking	Lintvoeg boven lood(ervanger) herstellen	
Aantal	4 m ¹	
Opmerking	Lintvoeg herstellen	
		

Inspectiedetail		Dakrandafwerking			
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Daktrim	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	



Dakvlak 07

Dimensies	
Hoogte (m+P)	10
Oppervlakte (m²)	0

Dakopbouw	
Ingesneden	Nee
Ballast	Grind
Dakbedekking	Derbigum kaal
Afwerkstrook	Derbigum kaal
Isolatie	XPS
Isolatie dikte (mm)	50
Dampremmer	Niet opgegeven
Ondergrond	Niet opgegeven
Afschot	Niet opgegeven
Randafwerking	Aluminium trim blank



Inspectiedetail		Ballastlaag			
Conditie	5	Beoordeling	Slecht	Technische levensduur	1-3 jaar

Specificatie	Grind	
Conditie	5	
Beoordeling	Slecht	
Levensduur	1-3 jaar	

Gebrek	Grind vervuild	
Belang	Serieus	
Omvang	5	
Intensiteit	3	
Opmerking	Grind reinigen	

Voorgestelde bewerking	Grind (plaatselijk) handmatig reinigen (grote vervuiling en mos verwijderen)		
Aantal	8 m²		
Opmerking	4x2 m reinigen		

Inspectiedetail		Afwerkstroken dakranden			
Conditie	5	Beoordeling	Slecht	Technische levensduur	1-3 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	5	
Beoordeling	Slecht	
Levensduur	1-3 jaar	

Gebrek	Afwerkstroken craquelé	
Belang	Ernstig	
Omvang	5	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	

Inspectiedetail	Dakbedekking				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus	
Conditie	4	
Beoordeling	Matig	
Levensduur	3-5 jaar	

Gebrek	Craquelévorming	
Belang	Ernstig	
Omvang	4	
Intensiteit	2	
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen	

Voorgestelde bewerking	Dakbedekking overlagen	
Aantal	8 m²	
Opmerking	Dakbedekking overlagen	

Inspectiedetail	Afwerkstroken opgaand werk				
Conditie	4	Beoordeling	Matig	Technische levensduur	3-5 jaar

Specificatie	Bitumineus			
Conditie	4			
Beoordeling	Matig			
Levensduur	3-5 jaar			

Gebrek	Afwerkstroken craquelé			
Belang	Ernstig			
Omvang	4			
Intensiteit	2			
Opmerking	Dakbedekking vertoont verouderings verschijnselen			

Inspectiedetail	Waterkering				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Loodafwerking (incl. loodvervangend materiaal)			
Conditie	1			
Beoordeling	Uitstekend			
Levensduur	> 10 jaar			

Inspectiedetail	Dakdoorbrekingen				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Hemelwaterafvoeren			
Conditie	1			
Beoordeling	Uitstekend			
Levensduur	> 10 jaar			

Gebrek	Vervuild	
Belang	Serieus	
Omvang	5	
Intensiteit	1	
Opmerking	Tijdens inspectie gereinigd.	

Voorgestelde bewerking	Hemelwaterafvoeren schoonmaken	
Aantal	1 Stuks	
Opmerking	Gereinigd	

Inspectiedetail	Dakrandafwerking				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Daktrim	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Inspectiedetail	Isolatie				
Conditie	1	Beoordeling	Uitstekend	Technische levensduur	> 10 jaar

Specificatie	Ja	
Conditie	1	
Beoordeling	Uitstekend	
Levensduur	> 10 jaar	

Legenda NEN 2767:

Conditie score	Omschrijving	Toelichting	Technische levensduur
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken	Meer dan 10 jaar
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering	7 tot 10 jaar
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar	5 tot 7 jaar
4	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar	3 tot 5 jaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar	1 tot 3 jaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop	Minder dan 1 jaar

Ernst	Soort gebreken	Toelichting
Ernstige gebreken	Werking primair Constructief primair Materiaaldegradatie Basiskwaliteit	Ernstige gebreken doen direct afbreuk aan de functionaliteit van het bouw- of installatiedeel
Serieuze gebreken	Werking secundair Constructief secundair Materiaaloppervlak Basiskwaliteit en veroudering onderdelen	Serieuze gebreken betekenen een degradatie van het bouw- of installatiedeel, zonder de functionaliteit direct aan te tasten
Geringe gebreken	Onderhoud Afwerking Basiskwaliteit en veroudering subonderdelen Verval	Geringe gebreken doen geen afbreuk aan de functionaliteit van het bouw- of installatiedeel

Omvangscore	Percentage	Beschrijving
Omvang 1	< 2%	Het gebrek komt <u>incidenteel</u> voor
Omvang 2	2% tot 10%	Het gebrek komt <u>plaatselijk</u> voor
Omvang 3	10% tot 30%	Het gebrek komt <u>regelmatig</u> voor
Omvang 4	30% tot 70%	Het gebrek komt <u>aanzienlijk</u> voor
Omvang 5	≥ 70%	Het gebrek komt <u>algemeen</u> voor

Intensiteitscore	Benaming	Beschrijving
Intensiteit 1	Laag (beginstadium)	Het gebrek is nauwelijks waarneembaar
Intensiteit 2	Midden (gevoerd stadium)	Het gebrek is duidelijk waarneembaar
Intensiteit 3	Hoog (eindstadium)	Het gebrek is zeer duidelijk waarneembaar en kan niet of nauwelijks toenemen

Slotbepalingen:**Wateraccumulatie:**

Binnen ons onderhoudscontract is het risico op wateraccumulatie niet beoordeeld. Of de constructie voldoende sterkte en stijfheid heeft en de positionering c.q. afmetingen van de aanwezige, dan wel nog te plaatsen, hemelwaterafvoeren en noodoverlopen voldoen, moet door een constructeur worden gecontroleerd volgens NEN-EN-1990+NB, NEN-EN-1991-1-1+NB en NEN-EN-1991-1-3+NB. Voor het al dan niet goed functioneren van het bestaande hemelwaterafvoer- en/of noodoverloopsysteem kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Dakveiligheid:

Op het dak zijn geen permanente veiligheidsvoorzieningen aanwezig. Om inspectie- en kortdurende werkzaamheden conform Arbo wetgeving veilig uit te kunnen voeren, dienen er voorzieningen te worden aangebracht, zoals dak- of muurverankeringspunten, klimvoorzieningen, looppaden en/of hekwerken.

Er dient een RI&E (risico-inventarisatie en evaluatie) gemaakt te worden.

Elro Dakveiligheid B.V. kan een RI&E (risico-inventarisatie en evaluatie) voor u verzorgen.

U kunt Elro Dakveiligheid B.V. bereiken middels telefoonnummer: 0183-689726.

Asbestinventarisatie:

Indien uw gebouw van voor 1994 is, en u laat sloop- en of renovatiewerkzaamheden uitvoeren, dan bestaat volgens het Asbestverwijderingsbesluit 2005 de verplichting voor gebouweigenaar om een asbestinventarisatie conform SC540 uit te laten voeren.

De rapportage hiervan dient bij opdracht en voor aanvang van onze werkzaamheden in ons bezit te zijn.

Indien gewenst, kunnen wij deze asbestinventarisatie en of -sanering voor u verzorgen.

Certificering:

Dakbedekkingsbedrijf Elro is VCA**, ISO 9001 en KOMO gecertificeerd.

Wij werken volgens een nauwgezet kwaliteitssysteem (ISO 9001) met inachtneming van de geldende veiligheidsvoorschriften (VCA**) en baseren de uit te voeren werkzaamheden op de BRL 4702 (KOMO). Daarnaast beschikken wij over een door BDA Dakadvies afgegeven certificaat "Bewezen levensduurverwachting van minimaal 25 jaar op applicatie".

Milieumanagementsysteem:

Dakbedekkingsbedrijf Elro is ISO 14001 gecertificeerd op uitvoering en onderhoud van duurzame dakbedekkingsconstructies met gesloten dakbedekkingssystemen in bitumen, rubber en/of kunststof inclusief werkvoorbereiding, inkoop, opslag en transport van dakbedekkingsmaterialen en van retourstromen t.b.v. hergebruik. Op deze wijze proberen wij onze verantwoordelijkheid te nemen voor een beter milieu voor toekomstige generaties.

Conditie:

Levering en uitvoering geschieden volgens Algemene Consumentenvoorwaarden Vebidak, zoals overeengekomen met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze voorwaarden kunnen op verzoek verstrekt worden. Toepasselijkheid van algemene voorwaarden van iedere wederpartij wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen

VvE document overig

Notulen 08-05-2026

Notulen

VvE 1198 Parkzicht, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 8 mei 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 210; aantal stemmen vertegenwoordigd: 180 (85,71 procent)

1. Opening - Ter besluitvorming

De VvE coördinator, JW Verbeek van de Alliantie VvE diensten (VvE diensten) opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De gebiedsmanager/eigenaarvertegenwoordiger P. Kwaaitaal, is namens de Alliantie is aanwezig. De VvE coördinator geeft aan welke volmachten wel zijn ontvangen en benadrukt welke volmachten niet zijn ontvangen.

Het aantal stemmen is gehaald om alle agendapunten te kunnen behandelen.

De vergadering vindt tevens online plaats. Er zijn 2 leden per videoverbinding aanwezig.

Besluit: *De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorziet en de vastgestelde vergaderstukken tekent.*

De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de presentielijst tekent voor de leden die niet fysiek aanwezig zijn en dat deze en de volgende vergadering(en) online mogen plaatsvinden.

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De agenda staat op het VvE Portaal. De aanwezigen zijn akkoord met de agenda.

Besluit: *De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen.*

3. Ingekomen stukken en mededelingen - Ter informatie

De ingekomen stukken en mededelingen worden behandeld:

Het duurzaam meerjarenonderhoudsplan ((D)MJOP) moet elke vijf jaar worden geactualiseerd. Dit jaar is het tijd voor een update, en er is een offerte bij de vergaderstukken gevoegd. Het taxatierapport van het gebouw, dat dateert uit 2021, is nog steeds geldig en heeft een geldigheidsduur van tien jaar. VvE diensten heeft een doorlopende machtiging voor incassomaatregelen, wat betekent dat zij mogen incasseren als leden achterlopen met hun maandelijkse bijdrage.

Vakantieverhuur of short-stay is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan, en dit is ook vorig jaar behandeld. Het is bovendien verboden volgens het splitsingsreglement.

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over flora en fauna ([link naar natuurbescherming](#)) en de QR-codes ([link naar reparaties](#)).

Op de website van VvE diensten staat ook de door eigenaars die verhuren in te vullen gebruikersverklaring ([link naar gebruikersverklaring](#)).

3.b Aanlegdocument glasvezel - ter informatie

De aanleg van glasvezel besproken. Het bestuur informeert de leden dat KPN verantwoordelijk is voor het uitrollen van glasvezel en dat er een installatiedocument is opgesteld door een aannemer in opdracht van KPN. Het voorstel in het document van de aannemer is om de glasvezel langs de buitengevel aan te leggen. De vergadering wenst de aanleg liever inpandig zodat er geen lelijke kabelgoten ver de gevel lopen.

Eigenaar Van der Koelen zal, in overleg met de technische commissie, contact opnemen met KPN om de aanleg en de wensen van de VvE te bespreken.

Actiepunt: TC en O. van de Koelen contact opnemen met KPN.

4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

De notulen van de vorige ALV zijn na akkoord van het bestuur verstuurd naar de eigenaars en staan op het VvE Portaal. De vergadering heeft geen opmerkingen over de notulen. Deze kunnen worden vastgesteld.

Besluit: *De vergadering stelt unaniem de notulen van de ALV van 23 mei 2024 vast.*

5. Vaststellen jaarrekening 2024 - Ter besluitvorming

De jaarrekening wordt besproken. De jaarrekening is door de kascommissie gecontroleerd. De kascommissie licht de controle toe en adviseert de vergadering om de jaarrekening vast te stellen en het bestuur te déchargeren.

Het negatieve resultaat van € -6.076,35 is vooral ontstaan door lekkages aan het dak. Volgens het huidige DMJOP staat de renovatie van het dak op de planning voor 2029. De vergadering wil onderzoeken of dit ook naar voren gehaald kan worden en op de agenda van de volgende vergadering kan worden opgenomen.

Een tekort moet worden bijbetaald en een overschot uitbetaald. Het betalen van het tekort uit het reservefonds kan als een gekwalificeerde meerderheid (2/3^e van 2/3^e aanwezige stemmen) voor is. Er volgt een stemming over hoe het exploitatie tekort moet worden betaald: laten afrekenen door de leden of onttrekken aan het reservefonds. De Alliantie is voorstander van afrekenen en waarschuwt voor toekomstig te kort aan reserves. Echter, als een meerderheid van de particuliere eigenaren voor onttrekking aan het reservefonds is, zal de Alliantie hierin meegaan. Alle aanwezige particuliere eigenaren stemmen voor onttrekking van het tekort aan het reservefonds.

Besluit: *De vergadering stelt unaniem de jaarrekening 2024 van € 72.810,33 en een exploitatieresultaat van € -6.076,35 vast t, déchargeert het bestuur en besluit om het resultaat uit het betreffende reservefonds te betalen.*

Actiepunt: Renovatie dak (nieuw DMJOP) op agenda ALV 2026

6. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over bestuur en commissies: [link naar bestuur en commissies](#).

Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal personen en is voor onbepaalde tijd benoemd. Het bestuur bestaat uit Dhr. M.S. Iwicki. De Alliantie doet een oproep voor aanvulling van het bestuur. De heer Roosjen gaat hierover nadenken.

Het bestuur heeft een mandaat tot € 3.000,- incl. btw voor noodzakelijke reparaties.

De kascommissie bestaat uit minimaal 2 personen en wordt jaarlijks benoemd.
De kascommissie bestaat uit de heer W.J. Lipsius en heer B. van Dijk.

De heer W.J. Lipsius en de heer M.S. Iwicki vormen de technische commissie.

De contactgegevens van de bestuurs- en commissieleden staan op het VvE Portaal.

Besluit: *De vergadering besluit unaniem om:*

- De heer W.J. Lipsius en heer B. van Dijk te herbenoemen in de kascommissie.

7. Offerte Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) - ter besluitvorming

Het DMJOP moet worden vernieuwd en Laan 35 heeft een offerte uitgebracht voor een herinspectie en het nieuwe plan. De kosten bedragen € 2.344,82 incl. btw. De vergadering gaat hiermee akkoord.

De heer Roosjen zal als contactpersoon fungeren voor de afspraak met de inspecteur.

Besluit: *De vergadering besluit unaniem akkoord te gaan met de offerte van Laan 35 voor het nieuwe DMJOP voor een bedrag van € 2.344,82 incl. btw. (+ eventuele indexatie).*

Actiepunt: Dakrenovatie op agenda 2026

8. Planmatig onderhoud - ter informatie

Volgens het huidige DMJOP staat het eerstvolgende planmatig onderhoud gepland in 2029. Omdat er een nieuw plan wordt opgesteld, zal opnieuw worden bekeken hoe de staat van het gebouw is en welke werkzaamheden, wanneer moeten worden uitgevoerd. Bij het nieuwe op te stellen plan zal extra naar het renovatiejaar van het dak worden gekeken.

9. Stand van zaken muurdoorbraken - ter informatie

In het gebouw is een aantal draagmuren in de woningen verwijderd waarvoor niet de juiste route is gevolgd m.b.t. de verlening van toestemming door de vergadering. De Alliantie benadrukt dat het belangrijk is om

naast de vergunning van de gemeente ook de volledige documentatie aan de VvE voor te leggen om - voorafgaand aan de verbouwing - toestemming te verkrijgen van de vergadering.

Voor een van de betrokken woningen, Jacob van Lennepkade 236, is op de vorige vergadering besloten een contra-expertise te laten uitvoeren door Maats Ingenieurs. Maats heeft geen rapportage uitgebracht en deze valt ook niet meer te verwachten.

De vergadering wil dat het besluit van de vorige vergadering alsnog wordt uitgevoerd en de beoordeling van de berekeningen van de muurdoorbraak door een derde partij worden gecontroleerd. De VvE coördinator zal dit in gang zetten.

Actiepunt: Opdracht nieuwe partij voor contra expertise JvLK 236

9.b Toestemming muurdoorbraak Jacob van Lennepstraat 213 - ter besluitvorming

De eigenaar van Jacob van Lennepstraat 213 heeft een draagmuur verwijderd. Hiervoor is geen toestemming gevraagd aan de vergadering. De eigenaar vraagt deze toestemming alsnog en levert hiervoor de benodigde documenten aan.

De vergadering besluit toestemming te verlenen onder voorwaarde dat er een vaststellingsovereenkomst (VSO) wordt opgesteld door buro Rijssenbeek. Deze mag dan ook gebruikt worden voor de verbouwing van Jacob van Lennepkade 236, aangezien hier ook nog geen geldige VSO is opgesteld. De kosten voor de VSO worden betaald door de eigenaren.

Besluit: *De vergadering besluit unaniem toestemming te verlenen voor de muurdoorbraak van Jacob van Lennepstraat 213 onder voorwaarde dat hiervoor een vaststellingsovereenkomst wordt ondertekend, opgesteld door Buro Rijssenbeek op kosten van de eigenaar.*

10. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2026 - Ter besluitvorming

De liquiditeitsprognose en begroting worden toegelicht en ter vaststelling voorgelegd. De maandelijkse VvE bijdrage wordt berekend door het totaal te delen door de breukdelen en gaat in op 1 januari 2026. In het DMJOP zijn verbetermaatregelen (verduurzaming) opgenomen. In een vorige vergadering is besloten dat iedere eigenaar hiervoor spaart.

Besluit: *De vergadering stelt unaniem de begroting 2026 vast.*

11. Sluiting

De vergadervoorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 20:30 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE 1198 Parkzicht, gevestigd te Amsterdam

1. Opening - Ter besluitvorming

- 1.1 *De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorziet en de vastgestelde vergaderstukken tekent.*

De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de presentielijst tekent voor de leden die niet fysiek aanwezig zijn en dat deze en de volgende vergadering(en) online mogen plaatsvinden.

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

- 2.1 *De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen.*

4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

- 4.1 *De vergadering stelt unaniem de notulen van de ALV van 23 mei 2024 vast.*

5. Vaststellen jaarrekening 2024 - Ter besluitvorming

- 5.1 *De vergadering stelt unaniem de jaarrekening 2024 van € 72.810,33 en een exploitatieresultaat van € -6.076,35 vast t, déchargeert het bestuur en besluit om het resultaat uit het betreffende reservefonds te betalen.*

6. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming

- 6.1 *De vergadering besluit unaniem om:
- De heer W.J. Lipsius en heer B. van Dijk te herbenoemen in de kascommissie.*

7. Offerte Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) - ter besluitvorming

- 7.1 *De vergadering besluit unaniem akkoord te gaan met de offerte van Laan 35 voor het nieuwe DMJOP voor een bedrag van € 2.344,82 incl. btw. (+ eventuele indexatie).*

9.b Toestemming muurdoorbraak Jacob van Lennepstraat 213 - ter besluitvorming

- 9.b.1 *De vergadering besluit unaniem toestemming te verlenen voor de muurdoorbraak van Jacob van Lennepstraat 213 onder voorwaarde dat hiervoor een vaststellingsovereenkomst wordt ondertekend, opgesteld door Buro Rijssenbeek op kosten van de eigenaar.*

10. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2026 - Ter besluitvorming

- 10.1 *De vergadering stelt unaniem de begroting 2026 vast.*

Actiepuntenlijst

VvE 1198 Parkzicht, gevestigd te Amsterdam

TC en O. van de Koelen contact opnemen met KPN.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 26 mei 2025

Behandeld door: Technische commissie

Renovatie dak (nieuw DMJOP) op agenda ALV 2026

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 8 december 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Riaaz Burnett)

Opdracht nieuwe partij voor contra expertise JvLK 236

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 augustus 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Riaaz Burnett)

Dakrenovatie op agenda 2026

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 augustus 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Riaaz Burnett)

VvE document overig

Offerte DMIOP Laan 35



Offerte voor VvE 1198 Parkzicht

Actualisatie bestand (D)MJOP



Opdrachtgever
De Alliantie VvE Diensten
t.a.v. Jan Willem Verbeek

Offertedatum
01-01-2025

Werkadres
Jacob van Lennepkade 226 t/m 254,
Amsterdam
Jacob van Lennepstraat 209 t/m 227, 9379
Amsterdam
Nicolaas Beetsplantsoen 2 t/m 20,
Amsterdam

Offerte geldig tot
01-04-2025

Offertenummer



Welkom bij Laan35

Hier is de offerte voor uw Actualisatie bestaand (D)MJOP

Beste Jan Willem,

U heeft een offerte aangevraagd naar aanleiding van uw interesse in een Actualisatie bestaand (D)MJOP. In deze offerte licht Laan35 toe welke werkzaamheden er zullen worden verricht en wat de kosten van de werkzaamheden zijn.

Met vriendelijke groet,
Frederik van der Schuit



Tip van Frederik Zet uw MJOP om naar een DMJOP

Heeft u nog een regulier MJOP? Laat die dan omzetten in een Duurzaam MJOP! Met een Duurzaam MJOP (DMJOP) krijgt u inzicht in de kosten en mogelijkheden van planmatig onderhoud en verduurzaming, zodat u weet hoe u uw gebouw kunt verduurzamen. Bovendien is het DMJOP vaak subsidiabel voor opdrachtgevers.

[Extra offerte aanvragen](#)



Laan35 B.V.
Computerweg 21
1033 RH Amsterdam

020 7870835
info@laan35.nl
laan35.nl

iban: NL05 TRIO 0198 0083 76
btw: NL854525208B01
kvk: 61870811



De actualisatie van uw (D)MJOP

Met onze actualisatie van uw (D)MJOP heeft u weer betrouwbaar inzicht in het planmatige onderhoud

U wilt actueel en betrouwbaar inzicht in de te verwachten onderhoudskosten. Het werken met een verouderd MJOP of DMJOP kan zorgen voor een onjuist financieel en bouwkundig inzicht in het gebouw. Het actualiseren van een MJOP is daarom van belang. Wij kunnen een bestaand MJOP voor u herzien en actualiseren. Zo heeft u weer actueel inzicht in wat de onderhoudsstaat is, welk onderhoud moet worden uitgevoerd en wat de te verwachten onderhoudskosten zijn.

Een MJOP van Laan35 gaat verder dan een standaard MJOP

Ons MJOP gaat verder dan een standaard MJOP en biedt een uitgebreide visuele inspectie van het gebouw, inclusief foto's van gebreken en uitgebreide tekstuele aanbevelingen voor herstel en renovatie. Met onze ervaren NEN2767-gecertificeerde inspecteurs bent u verzekerd van kwaliteit. Wij bieden snelle levering door heel Nederland en exports uit onze software naar verschillende beheerssoftware.

Inzicht in de bouwkundige staat en onderhoudskosten

Kortom, ons MJOP biedt direct inzicht in zowel de staat van het gebouw als de bijbehorende onderhoudskosten. Wanneer u uw MJOP door ons laat actualiseren, weet u weer wanneer onderhoud nodig is en wat de kosten hiervan zijn.



Prijsopgave

De begrote kosten van onze werkzaamheden

	Excl. btw	Incl.btw
Actualisatie (D)MJOP	€ 1.937,87	€ 2.344,82

Btw: Op de alle werkzaamheden is 21% btw van toepassing.

Betaling: Bij offertebedrag boven €5.000 excl. btw factureren wij 50% bij akkoord offerte en 50% bij oplevering. Onder dit bedrag factureren wij 100% bij oplevering.

Werkzaamheden

- Een visuele inspectie op locatie van alle bouwdelen en installaties;
- Een advies over de uit te voeren onderhouds- en herstelwerkzaamheden op de korte en lange termijn;
- Een overzicht van de kosten van de onderhouds- en herstelwerkzaamheden op de korte en lange termijn;
- Een allesomvattende eindrapportage met duidelijke uitleg;
- Bij een DMJOP worden de kosten van verduurzamingsmaatregelen welke zijn gebaseerd op een Energieadvies geïndexeerd naar het huidige prijspeil (het Energieadvies zelf wordt niet geactualiseerd);
- Eén revisieronde waarin redelijke wijzigingen kunnen worden doorgevoerd (binnen 6 maanden na oplevering).



De toegevoegde waarde van Laan35

Bij ons staan kennis & kunde, inzicht en communicatie centraal

Waarom u voor Laan35 kiest

- U profiteert van aanzienlijke korting ten opzichte van de kosten van het laten het opstellen van een nieuw MJOP, doordat we gebruik kunnen maken van de metrages uit uw bestaande MJOP;
- De conditiemeting en het MJOP worden verricht en opgesteld op basis van de NEN 2767-1+C1:2019 en de NEN 2767-2:2008 (gebrekenlijsten);
 - Daarnaast beschikt Laan35 over Sertum gecertificeerde NEN2767-inspecteurs!
- Wij onderscheiden ons op het gebied van kwaliteit:
 - Met uitgebreide adviezen wordt u geïnformeerd over wat u kunt doen om gebreken te herstellen en/of onveilige situaties te herstellen;
 - Onze ervaren inspecteurs weten precies wanneer welk bouwdeel onderhoud behoeft, waardoor u verzekerd bent van een realistisch onderhoudsplan;
- Onze communicatie is glashelder en snel;
- Wij opereren landelijk en kunnen snel leveren.

Aandachtspunten

- U wordt verzocht om bij een inspectie de bewoners tijdig te informeren omtrent de uit te voeren werkzaamheden;
- Gedurende de visuele inspectie dient Laan35 vrije toegang te hebben tot de relevante onderdelen van het gebouw;
- Op de werkzaamheden van Laan35 is de Arbowetgeving van toepassing. Handelingen die niet passen binnen de wetgeving, zoals het betreden van 'onveilige daken', kunnen derhalve niet worden uitgevoerd;
- De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het verschaffen van een veilige werkomgeving, zoals het zorgdragen voor de keuring van valbeveiligingsankerpunten;



Accorderen

Accordeer uw offerte en zet de stap naar ons slimme MJOP

📅 Deze offerte is geldig tot en met 01-04-2025

Ondertekenen van deze offerte doet u bij voorkeur online. Klik op Online ondertekenen in de mail waarmee u deze offerte heeft ontvangen. Daar vindt u ook aan welke optionele onderdelen u afneemt. Als u deze offerte ondertekent, gaat u akkoord met de beschreven werkzaamheden, de daarvoor opgegeven bedragen en onze algemene voorwaarden.

Akkoord,

Laan35 B.V., Frederik van der Schuit

Akkoord,

Opdrachtgever (tekeningsbevoegde)

Tijdslijn van de uitvoering

- Indien u de offerte akkoord geeft, vragen wij documentatie bij u op welke wij nodig hebben t.b.v. het opstellen van het MJOP en wordt de opdracht bij ons verwerkt;
- Binnen circa 2 weken na akkoord van de offerte komt de inspecteur langs om de inspectie uit te voeren;
- Nadat de inspectie is uitgevoerd duurt het tot circa 4 weken voordat het MJOP wordt opgeleverd.

Heeft uw MJOP haast? Geen zorgen! Als u bij akkoord op de offerte aangeeft dat er spoed bij is, kunnen wij altijd snel leveren.

Laan35

6

VvE jaarrekening

jaarverslag 2025

Jaarrekening

VvE 1198 Parkzicht, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	2025 balans	2024 balans
1. Debiteuren	173,00	696,28
2. Overlopende posten	2.222,08	3.191,17
3. Tussenrekeningen	0,00	2.514,20
4. Liquide middelen	232.171,12	175.683,53
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	234.566,20	182.085,18

Passiva / Schulden / Credit	2025 balans	2024 balans
5. Exploitatieresultaat	-583,12	-6.076,35
6. Onderhoudsreserve	232.480,23	187.218,54
Algemeen	175.240,74	138.154,05
Trappenhuis	57.239,49	49.064,49
7. Crediteuren	2.669,09	942,99
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	234.566,20	182.085,18

Jaarrekening

VvE 1198 Parkzicht, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2026 Begroting	2024 Werkelijk
12. Dotatie onderhoudsreserve	51.338,04	51.338,00	55.858,00	43.945,08
13. Niet planmatig onderhoud	11.076,52	5.760,00	9.663,00	13.820,52
14. Contract onderhoud	969,63	980,00	1.000,00	914,68
15. Verzekering	6.167,04	6.400,00	6.500,00	5.884,92
16. Verenigingskosten	16.905,26	13.815,00	14.266,00	13.090,27
17. Overige exploitatiekosten	3.198,37	4.950,00	4.445,00	1.231,21
19. Exploitatieresultaat	-583,12	0,00	0,00	-6.076,35
TOTAAL Kosten / Debet	89.071,74	83.243,00	91.732,00	72.810,33

Opbrengsten / Credit	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2026 Begroting	2024 Werkelijk
10. Ledenbijdrage	83.242,80	83.243,00	91.732,00	72.487,68
11. Overige ontvangsten	5.828,94	0,00	0,00	322,65
TOTAAL Opbrengsten / Credit	89.071,74	83.243,00	91.732,00	72.810,33

VvE notulen

notulen 23-04-2024

Notulen

VvE 1198 Parkzicht, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 23 mei 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 210; aantal stemmen vertegenwoordigd: 186 (88,57 procent)

1. Ter besluitvorming - Opening

De VvE coördinator, K.E. Gnodde, opent de vergadering om 19:00 uur en heet alle aanwezigen welkom. Namens de Alliantie heeft Melle Hoetmer een volmacht afgegeven als appartementseigenaar. Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over alle agendapunten.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om:

- De VvE coördinator de vergadering als technisch voorzitter voor te laten zitten.
- De VvE coördinator te mandateren de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE te ondertekenen.
- Het fysiek organiseren van deze vergadering en de vergaderingen in de toekomst.

2. Ter besluitvorming - Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om de agenda ongewijzigd vast te stellen.

3. Ter informatie - Ingekomen stukken en mededelingen

De ingekomen stukken en mededelingen worden behandeld.

Uitponden en verhuren De Alliantie

De vergadering was benieuwd hoe het precies zit met het uitponden en verhuren van de Alliantie. De Alliantie verkoopt woningen, zodat er nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Afhankelijk van het beleid, regelgeving en afspraken met externe partijen (zoals de gemeente en belangenorganisaties huurders) wordt er bepaald of er wordt verkocht binnen een VvE. In sommige gebieden mag er ook niet meer uitgepand/verkocht worden.

Muursticker gevel

De vergadering was benieuwd wat de status van de muursticker aan de Jacob Van Lennepkade is. De kosten voor het verwijderen zouden voor de gemeente zijn. De beheerder zorgt voor terugkoppeling met het bestuur.

Loodslabben balkon

De vergadering vroeg of de loodslabben verwerkt waren in het DMJOP. De beheerder zou dit verwerken in de notulen.

De loodslabben voorgevel, zijgevel Noord, zijgevel zuid en achtergevel staan voor 2035 op de planning. De balkons vallen onder deze drie categorieën.

Muurdoorbraak Jacob van Lennepkade 236

De afgelopen 7 jaar speelt er al een kwestie rondom de VvE en de heer Van Dijk (eigenaar Jacob van Lennepkade 236) over een door de heer Van Dijk gerealiseerde muurdoorbraak in zijn appartement. Hier is toestemming van nodig vanuit de VvE. Deze is vooralsnog niet verleend. Zie ook bijgevoegde documentatie. Bouwkundig adviesbureau Strackee heeft, kort gezegd, aangegeven dat de constructie verstevigd moet worden. Dit wordt door de heer Van Dijk betwist. Tot slot heeft de VvE Rijssenbeek advocaten ingeschakeld om de heer Van Dijk te dwingen deze maatregelen om de constructie te verstevigen alsnog te nemen. De kosten hiervoor bedroegen 774,40 EUR incl. btw en zijn in eerste instantie door de VvE betaald.

De ALV heeft op 07-03-2023 de situatie nogmaals besproken en vindt dat de situatie lang duurt en er een oplossing dient te worden gezocht. Daartoe zijn dhr. Van Dijk ook enkele mogelijkheden toe geboden, echter zonder tastbaar resultaat. Dhr. Van Dijk blijft zich beroepen op aannemers die aangeven dat versteviging niet nodig is, maar heeft dit niet laten berekenen door een onafhankelijke constructeur. Op deze manier kan de VvE geen overwogen besluit nemen. De vergadering is van mening dat dhr. Van Dijk de gemaakte kosten door Rijssenbeek dient te betalen. Daarbij geeft de VvE ook aan te willen werken naar de meest werkbare oplossing en geeft de opdracht aan de beheerder om een bouwkundig bureau te vinden

die namens de VvE de situatie zal bekijken en herberekenen. Mocht de constructie alsnog voldoen (zonder verstevigende aanpassingen), dan is dat gunstig voor dhr. Van Dijk. Mocht de situatie nog steeds niet voldoen, zal de gang naar de rechter gemaakt worden om een en ander af te dwingen.

In de vergadering van 07-03-2023 is het volgende besloten met unanieme stem:

- *Dat dhr. Van Dijk alsnog de aanbevelingen van Strackee dient op te volgen;*
 - *Een bouwkundig bureau een berekening te laten maken of de huidige constructie voldoet;*
 - *Het bestuur te mandateren dit desnoods voor de rechter te brengen met een maximum van €5.000 EUR ex. BTW;*
 - *Dat dhr. Van Dijk de kosten groot 774,40 EUR incl. BTW zal dragen gemaakt door de firma Rijssenbeek.*
- Actiepunt: Duyts opdracht verstrekken.*

Op de ALV van 23-05-2024 werd het ongenoegen geuit dat deze kwestie nog steeds speelt. De vergadering wenst dat deze kwestie uiterlijk 01-09-2024 opgelost is. De huidige beheerder, K. E. Gnodde, was toen nog niet aangehaakt bij de vorige vergaderingen en heeft aan de vorige beheerder het rapport van Duyts opgevraagd. Hier kwam naar voren dat in overleg met de Alliantie eerder is bepaald om dit niet uit te zetten, aangezien de heer Van Dijk de kosten van Rijssenbeek in eerste instantie niet wilde betalen. De VvE loopt hierin te veel risico om wellicht op te draaien voor de kosten van dit onafhankelijke onderzoek. De huidige beheerder heeft n.a.v. de vorige ALV, op verzoek van het bestuur, alsnog de opdracht uitgezet bij Maat Ingenieurs.

3.a Ter informatie - Flora en Fauna onderzoek - Wet Natuurbescherming

VvE diensten neemt haar verantwoordelijkheid in het kader van de Wet Natuurbescherming. Voor alle geplande projecten met werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw wordt standaard een quickscan flora en fauna aangevraagd. VvE diensten begeleidt geen projecten met werkzaamheden aan de buitenzijde zonder quickscan te hebben gedaan. De quickscan dient als bewijslast voor de VvE dat er onderzoek is gedaan naar beschermde flora en fauna. Dit is wettelijk verplicht bij groot onderhoud.

Het niet aanvragen van een quickscan heeft gevolgen voor de uitvoering van een project waarbij de VvE een flinke boete kan krijgen. Uit de quickscan kan komen dat aanvullend onderzoek nodig is. Aanvullend onderzoek kan betekenen dat een heel (broed)seizoen onderzoek moet gaan plaatsvinden en het planmatig onderhoud soms met meer dan een jaar uitgesteld moet worden.

Quickscan/ aanvullend onderzoek

De kosten voor een quickscan zijn € 1.260,- excl. btw. Deze kosten vallen binnen het mandaat van VvE diensten.

Als er aanvullend onderzoek nodig is, brengt dat kosten met zich mee. Deze worden eerst aan de VvE voorgelegd.

De kosten van de quickscan en het aanvullend onderzoek komen bij de kosten van de projectbegeleiding door VvE diensten (Voorbereiding & Toezicht (V&T)) en de projectkosten van de onderhoudswerkzaamheden.

3.b Ter informatie - QR codes

VvE diensten regelt het onderhoud aan het gebouw. Recentelijk heeft VvE diensten het melden van een reparatie makkelijker gemaakt. Door een QR code te scannen kunnen reparaties simpel en snel worden gemeld.

3.c Ter informatie - Glasvezel

Sinds een aantal jaar wordt door heel Nederland glasvezel aangelegd. In de praktijk merkt VvE diensten dat bij de aanleg van een glasvezelnetwerk in een appartementencomplex vaak onduidelijkheid bestaat over de rechten en verplichtingen, bij de aanlegger van het netwerk en bij VvE's en appartementseigenaars.

3.d Ter besluitvorming - Voorwaarden Airbnb

De heer Lipsius heeft dit punt geagendeerd en geeft aan dat hij graag de mogelijkheid zou hebben in de toekomst om een extra inkomstenbron te hebben voor max. 30 dagen in het jaar. De eigenaren geven aan hier hiermee eens te zijn als er strakke randvoorwaarden gesteld worden.

Echter staat er vermeld in de splitsingsakte dat de bestemming van de appartementen bij deze VvE 'wonen' betreft. Dit betekent dat het niet is toegestaan om voor korte tijd tegen betaling de woning in

gebruik te geven aan derden. Airbnb is dus ook niet toegestaan bij deze VvE. Zie de link naar Rijssenbeek: [Rijssenbeek Advocaten - Is kortdurende verhuur en Airbnb-verhuur in strijd met bestemming appartement?](#)

Mocht de wens zijn om dit toch aan te passen, dan zal de splitsingsakte aangepast moeten worden. Hier is toestemming voor nodig van 80% van de stemmen. Als de splitsingsakte is aangepast, dan zal het toestaan van Airbnb nog ter stemming gebracht moeten worden op de ALV. Hiervoor is een toestemming met de meerderheid van stemmen vereist.

Gebruik voor de lange termijn is wel toegestaan, maar dan is het gebruik van een gebruikersverklaring aan de orde (art. 35).

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van stemmen:

- *Dat het gebruik van korte termijn verhuur met een zakelijk karakter zoals Airbnb niet is toegestaan.*

3.e Ter besluitvorming - Oppakken reparatieverzoeken en kosten

De heer Lipsius heeft dit punt geagendeerd en geeft een toelichting. Hij heeft zelf nu al een paar verzoeken aan de hand gehad waarbij het maanden duurde voordat er iets gebeurde en waarbij er exorbitante prijzen werden gerekend door de leveranciers die de Alliantie heeft ingeschakeld. Er ontstaat een discussie over de voorwaarden en er worden drie afspraken gemaakt.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem :

- *Om buiten de grote leveranciers, ook kleinere partijen te laten zoeken voor reparatieverzoeken.*
- *Na het vergaderseizoen, tussen sept - dec '24, een afspraak met de heer Lipsius op kantoor te maken om de lopende reparatieverzoeken door te nemen en actiepunten uit te zetten.*
- *Om een extra factuur controle in te bouwen met het bestuur*

4. Ter besluitvorming - Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering

De concept notulen van de vorige vergadering zijn na akkoord van het bestuur gepubliceerd op het eigenarenportaal. De VvE coördinator neemt de notulen met de aanwezigen door. De actiepunten zijn afgehandeld of komen terug op de agenda. De vergadering stelt de notulen vast. De notulen worden ondertekend.

Besluit: *De vergadering stelt met unanieme stem de notulen van de algemene ledenvergadering van 07-03-2023 en 12-02-2024.*

5. Ter besluitvorming - Vaststellen jaarrekening 2023 - POSITIEF exploitatieresultaat

De jaarstukken zijn ter controle aangeboden aan de kascommissie. De kascommissie brengt verslag uit van de uitgevoerde kascontrole. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren. Ook adviseert de kascommissie om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid.

De VvE coördinator licht de jaarrekening toe.

Besluit: *De vergadering besluit met unanieme stem om:*

- *De jaarrekening met een balanstotaal van €281.367,79,- en een positief exploitatieresultaat van €921,47,- vast te stellen.*
- *Decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid.*
- *Het exploitatieresultaat te verrekenen met het reservefonds Algemeen met 42 stemmen voor en met 0 stemmen tegen.*

6. Ter besluitvorming - Bestuur en commissies

Het bestuur draagt er zelf voor dat de bestuursleden worden in- of uitgeschreven bij de KvK.

Het bestuur heeft een mandaat van € 3.000,- incl. btw per gebeurtenis voor het nemen van noodzakelijke beslissingen.

Het bestuur is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de heer M.S. Iwicki.

Mevrouw H. Van Oers en mevrouw M. de Boer gaven eerder aan interesse te hebben nadat dhr. Iwicki verzocht om mede bestuursleden en zouden hier na de vergadering op terugkomen. Mevrouw H. Van Oers en mevrouw M. de Boer hebben zich niet beschikbaar gesteld na de vergadering. Ook gaat de vergadering akkoord met een vergoeding ter waarde van €160,- per maand, indien er twee bestuursleden zouden bijkomen dan wordt deze gelijkwaardig verdeeld over de drie bestuursleden."

De technische commissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de heer M.S. Iwicki.

De kascommissie is voor bepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de heer Lipsius en de heer Van Dijk.

De heer Lipsius en de heer Van Dijk stellen zich nogmaals beschikbaar voor de KC.

Besluit:

De vergadering besluit met unanieme stem om:

- *Akkoord te gaan met een maandelijkse vergoeding van € 160,- per maand, gelijkwaardig onderverdeeld onder de bestuursleden.*

- *De heer Lipsius en de heer Van Dijk te herbenoemen in de kascommissie.*

*benoemingkascom2024

7. Ter informatie - (Duurzaam) meerjarenonderhoudsplan

Het (D)MJOP is de onderlegger voor de begroting. Het huidige (D)MJOP is opgesteld in 2020. Het plan moet tenminste elke 5 jaar worden herzien. Het is daarom nog niet nodig om deze te laten vernieuwen, maar zal ter besluitvorming liggen op de vergadering van 2025.

8. Ter besluitvorming - Planmatig onderhoud 2024 - verhoging mandaat

In de vorige vergadering is besloten om in 2024 planmatig onderhoud uit te laten voeren. Inmiddels heeft de aanbesteding plaatsgevonden. Het bestuur van de VvE was gemandateerd om binnen het gestelde mandaatbedrag een leverancierskeuze te maken. Het gegeven mandaatbedrag bleek helaas niet toereikend. Het bestuur stelt daarom aan de vergadering voor om het mandaatbedrag te verhogen. Na enige discussie van de vergadering over de gestegen prijzen, wordt er akkoord gegeven op het verhogen van het mandaat.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om:

- *Het mandaatbedrag voor het planmatig onderhoud 2024 te verhogen naar €130.950,56 . incl. btw.*

- *De werkzaamheden te financieren met de gelden uit daartoe volgens de akte bestemde reservefonds Algemeen.*

- *Het advies van de kleurencommissie te volgen en te kiezen voor RAL9010, onder voorwaarde dat 70% van de huurders hiermee instemt. De Alliantie gaat het verzoek enquêteren bij hun huurders.*

- *Het bestuur en VvE diensten het mandaat te verlenen om de benodigde gelden te onttrekken uit het daarvoor bestemde reservefonds Algemeen. (Dit is tegen het advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.)*

9. Ter besluitvorming - Plaatsing HR++ glas

In het (D)MJOP staat voor 2029 op de planning om het dak te na-isoleren en HR++ glas te plaatsen.

In het kader van verduurzaming is het advies om HR++ glas mee te nemen in het planmatig onderhoud in 2024. Voor deze werkzaamheden is er niet gespaard en zal voorafgaand de werkzaamheden voldaan moeten worden met een eenmalige storting. Na enige discussie over het vervangen van het glas, is ervoor gekozen om geen akkoord te geven voor het plaatsen van HR++ glas, maar dit agendapunt te agenderen voor 2025, nadat er offertes zijn opgevraagd voor het plaatsen van HR++ glas, incl. vervanging van de oude systemen (PH-schuiframes) naar vaste ramen.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om:

- *Geen akkoord te geven op het plaatsen van HR++ glas voor De Alliantie.*

- *Geen akkoord te geven voor het plaatsen van HR++ glas, maar deze voorlopig te laten staan voor het planmatig onderhoud van 2029.*

10. Ter informatie - Planmatig onderhoud 2025

Volgens het door de VvE vastgestelde (duurzaam) meerjarenonderhoudsplan is er in 2025 planmatig onderhoud (PO) nodig, globaal bestaande uit een herinspectie (D)MJOP. Hiervoor is een bedrag begroot van €2.541 incl. btw (prijspeil 2019).

11. Ter informatie - Planmatig onderhoud 2026

Volgens het door de VvE vastgestelde (duurzaam) meerjarenonderhoudsplan is er in 2026 geen planmatig onderhoud (PO) nodig.

12. Ter besluitvorming - Vaststellen begroting 2025

De conceptbegroting voor 2025 wordt ter vaststelling aan de vergadering voorgelegd. De VvE coördinator licht de begroting en bijbehorende liquiditeitsprognose mondeling toe. De VvE bijdragen worden berekend aan de hand van de verdeelsleutels die zijn vastgelegd in de splitsingsakte en vloeien voort uit de vastgestelde begroting. De vergadering besluit om de begroting voor het volgende boekjaar en de bijbehorende bijdragen vast te stellen. De begroting voor 2025 wordt vervolgens ondertekend.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om:

- *De begroting 2025 vast te stellen met een begrotingstotaal van €83.243 euro, incl. de vergoeding van het bestuur van €160,- per maand.*

13. Ter informatie - Doorlopende machtiging incassoprocedure

Dit agendapunt komt jaarlijks ter informatie op de agenda. De VvE heeft eerder een doorlopende machtiging verstrekt aan VvE diensten tot het nemen en uitvoeren van incassomaatregelen. De vastgestelde doorlopende machtiging staat op het eigenaarsportaal.

14. Sluiting

De vergadervoorzitter sluit de vergadering om 21:10 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE 1198 Parkzicht, gevestigd te Amsterdam

1. Ter besluitvorming - Opening

- 1.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- De VvE coördinator de vergadering als technisch voorzitter voor te laten zitten.
 - De VvE coördinator te mandateren de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE te ondertekenen.
 - Het fysiek organiseren van deze vergadering en de vergaderingen in de toekomst.

2. Ter besluitvorming - Vaststellen agenda

- 2.1 De vergadering besluit met unanieme stem om de agenda ongewijzigd vast te stellen.

3.d Ter besluitvorming - Voorwaarden Airbnb

- 3.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen:
- Dat het gebruik van korte termijn verhuur met een zakelijk karakter zoals Airbnb niet is toegestaan.

3.e Ter besluitvorming - Oppakken reparatieverzoeken en kosten

- 3.e.1 De vergadering besluit met unanieme stem :
- Om buiten de grote leveranciers, ook kleinere partijen te laten zoeken voor reparatieverzoeken.
 - Na het vergaderseizoen, tussen sept - dec '24, een afspraak met de heer Lipsius op kantoor te maken om de lopende reparatieverzoeken door te nemen en actiepunten uit te zetten.
 - Om een extra factuur controle in te bouwen met het bestuur

4. Ter besluitvorming - Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering

- 4.1 De vergadering stelt met unanieme stem de notulen van de algemene ledenvergadering van 07-03-2023 en 12-02-2024.

5. Ter besluitvorming - Vaststellen jaarrekening 2023 - POSITIEF exploitatieresultaat

- 5.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- De jaarrekening met een balanstotaal van €281.367,79,- en een positief exploitatieresultaat van €921,47,- vast te stellen.
 - Decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid.
 - Het exploitatieresultaat te verrekenen met het reservefonds Algemeen met 42 stemmen voor en met 0 stemmen tegen.

6. Ter besluitvorming - Bestuur en commissies

- 6.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- Akkoord te gaan met een maandelijks vergoeding van € 160,- per maand, gelijkwaardig onderverdeeld onder de bestuursleden.
 - De heer Lipsius en de heer Van Dijk te herbenoemen in de kascommissie.
- *benoemingkascom2024

8. Ter besluitvorming - Planmatig onderhoud 2024 - verhoging mandaat

- 8.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- Het mandaatbedrag voor het planmatig onderhoud 2024 te verhogen naar €130.950,56 . incl. btw.
 - De werkzaamheden te financieren met de gelden uit daartoe volgens de akte bestemde reservefonds Algemeen.
 - Het advies van de kleurencommissie te volgen en te kiezen voor RAL9010, onder voorwaarde dat 70% van de huurders hiermee instemt. De Alliantie gaat het verzoek enquêteren bij hun huurders.
 - Het bestuur en VvE diensten het mandaat te verlenen om de benodigde gelden te onttrekken uit het daarvoor bestemde reservefonds Algemeen. (Dit is tegen het advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.)

9. Ter besluitvorming - Plaatsing HR++ glas

- 9.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- Geen akkoord te geven op het plaatsen van HR++ glas voor De Alliantie.
 - Geen akkoord te geven voor het plaatsen van HR++ glas, maar deze voorlopig te laten staan voor het planmatig onderhoud van 2029.

Notulen d.d. donderdag 23 mei 2024

blz. 6

12. Ter besluitvorming - Vaststellen begroting 2025

- 12.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- *De begroting 2025 vast te stellen met een begrotingstotaal van €83.243 euro, incl. de vergoeding van het bestuur van €160,- per maand.*

Makelaar

Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

Verkoopinformatie en begeleiding

KRK Makelaars (Amsterdam)

Purperhoedenveem 7

1019 HE Amsterdam

(020) 626 53 61

amsterdam@krk.nl

Coördinatie

Openbare Makelaardij

Stationsweg 24

3743 EN BAARN

(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?

Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 8 1 4 2**

Meer weten?

Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van [de Alliantie](#). Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips.
Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het [kopen van een woning](#).

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze [onze website](#) vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

Vorrangsregeling

Vorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de [e-mail updates](#) via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? [Klik dan hier](#) — en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Verkoopvoorwaarden

Algemeen

1. Met 'woning(en)' word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende zaak(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: 'aspirant(en)') waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

Verkoopvoorwaarden

Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om – binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is 'kosten koper'. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.