

Bouwtechnische opname
“Splitsen”



Versie: 01
Datum: 25-06-24

Kuinderstraat 44
1079 DM
Amsterdam



Inhoudsopgave

1 Algemene gegevens	2
1.1 Aanvrager	2
1.2 keuringsinstantie	2
1.3 Gegevens object	2
1.4 Gegevens bewoners	2
2 Bouwkundige opname	3
2.1 Doel	3
2.2 Opmerkingen voor eigenaar en/of aannemer	3
2.3 Algemene lijst	3
2.3.1 Casco	3
2.3.2 Asbest	4
2.3.3 Trappenhuis	4
2.3.4 Brandveiligheid	4
2.3.5 Elektrische installaties	5
2.3.6 Gasinstallaties	5
2.3.7 Ventilatie	5
2.3.8 Woningen	5
2.4 Casco	6
2.5 Trappenhuis	7
2.6 Woning 44-H	7
2.7 Woning 44-1	7
2.8 Woning 44-2	8
3 Fotorapportage	10



1 Algemene gegevens

1.1 Aanvrager

Bedrijfsnaam: n.v.t.
Contactpersoon: Harm Geert Müller
Adres: Vlasdonk 21
Postcode: 1112 JD
Plaats: Diemen
Telefoonnummer: +31 20 495 53 00
Mobiel nummer:
E-mailadres: h.g.muller@hccnet.nl

1.2 keuringsinstantie

Bedrijfsnaam: Addetra Services
Contactpersoon: Martijn Lambeck
Adres: Jacob Obrechtstraat 51 unit 16
Postcode: 1071 KJ
Plaats: Amsterdam
Telefoonnummer: 020-4281017
Mobiel nummer: 06-55321616
E-mailadres: info@addetra.com
Website: www.addetra.com

1.3 Gegevens object

Adres: Kuinderstraat 44
Postcode: 1079 DM
Stadsdeel: Zuid
Plaats: Amsterdam
Bouwjaar: 1934
Kadastraalnummer: V 7186
Aantal woningen: 3
Aantal etages: 4

1.4 Gegevens bewoners

Huisnummer: 44-H
Etage: Begane grond
Bewoond: nee
Aanhef: De heer / mevrouw
Voornaam:
Achternaam:
Telefoonnummer:
Mobiel nummer:
E-mailadres:
Huisnummer: 44-1
Etage: 1ste + zolder
Bewoond: ja
Aanhef: Mevrouw
Voornaam: Amy
Achternaam: Williams
Telefoonnummer: n.v.t.
Mobiel nummer: 06-34111971
E-mailadres: amywills95@gmail.com

Huisnummer: 44-2
Etage: 2de + zolder
Bewoond: ja
Aanhef: Mevrouw
Voornaam: Judith
Achternaam: Jongeneel
Telefoonnummer: n.v.t.
Mobiel nummer: 06-42508869
E-mailadres: judithjongeneel@gmail.com



2 Bouwkundige opname

2.1 Doel

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

2.2 Opmerkingen voor eigenaar en/of aannemer

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

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

2.3 Algemene lijst

2.3.1 Casco

- Fundering moet minimaal code II hebben (aannemelijk dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft);
- Het (overige) casco dient 10 jaar onderhoudsvrij te zijn;
- De dakbedekking en goten goed functioneren. Goten dien en schoon te worden gemaakt indien noodzakelijk;
- Hemelwaterafvoeren dienen vrij te zijn van vuil en naar behoren te functioneren. De hemelwaterafvoer moet een bepaalde capaciteit hebben en lucht- en waterdicht zijn. De hemelwaterafvoer moet aangesloten zijn op de openbare riolering. Bij vernieuwing moeten de onderstukken ter plaatse van de voorgevel in slagvast materiaal uitgevoerd worden tot minimaal 2 meter boven aansluitend terrein.
- Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan;
- Alle spijkers, schroeven en dergelijke dienen te worden verwijderd uit de gevels, tevens dienen de gaten gedicht;
- Scheuren in de gevel dienen te worden gerepareerd;
- Voeg-, metsel- en stucwerk aan de buitenzijde moet goed zijn en de komende 10 jaar geen onderhoud behoeven;
- Schilderwerkzaamheden zijn altijd aan de buitenkant mits anders vermeld. Schilderwerk aan de buitenzijde dient in goede staat te zijn;
- De standleiding dient te worden nagekeken op gebreken en eventueel dienen deze verholpen te worden;
- De binnenriolering moet lucht- en waterdicht zijn, en aangesloten zijn op de openbare riolering;
- De hijsbalk moet in goede staat zijn en de aankomende 10 jaar geen onderhoud behoeven;



- Lateien in de gevel of onder balkons of op andere plaatsen in of aan het casco dienen goed te zijn geconserveerd en de aankomende 10 jaar geen onderhoud behoeven;
- Alle eventuele lekkages in of aan het pand en/of de woningen dienen deugdelijk en duurzaam te worden opgelost;
- Aan- en afvoerpijpen CV en geiser van alle woningen aan de achterkant dient te worden verlegd naar het dak en met een minimale afstand van 2 meter van alle te openen geveldelen;
- Beweegbare constructie-onderdelen: naar buiten draaiende ramen en deuren moeten voldoen om geen gevaar op te leveren voor de gebruikers van de openbare weg. Alle beweegbare constructie-onderdelen dienen naar behoren te functioneren;
- Brievenbussen dient te voldoen aan de NEN-norm. Voor monumenten en beschermd stadsgezichten kunnen andere eisen worden gesteld. Hierover dient met de betreffende gemeentelijke instantie te worden overlegd;
- De beglazing dient heel te zijn zonder gaten en barsten. Het glas dient deugdelijk en duurzaam vastgezet zijn in de kozijnen;
- Ventilatioorosters dienen vrij te zijn van vuil en dergelijke en naar behoren te functioneren;
- Het huisnummer moet conform de NEN-norm te worden geplaatst;
- Als gevelopeningen niet voldoen aan de gestelde veiligheidseisen conform het bouwbesluit dienen er maatregelen getroffen te worden. Te denken valt aan een doorvalbeveiliging. De opening tussen onderzijde van het kozijn en de doorvalbeveiling mag maximaal 20cm bedragen.

2.3.2 Asbest

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

2.3.3 Trappenhuis

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

2.3.4 Brandveiligheid

- Woningsscheidend: 30 min. w.b.d.b.o.: aanbrengen 1 x 12,5 mm gipsplaat en naden dichtsmeren met stucwerk of geheel stuken;



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

2.3.5 Elektrische installaties

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

2.3.6 Gasinstallaties

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

2.3.7 Ventilatie

- Badkamer: het kanaal in het plafond/muur dient goed te functioneren en er dient trek te zijn onder in de deur t.b.v. aanzuiging, doormiddel van een rooster of een tussenruimte van 1 tot 2 centimeter tussen deur en dorpel;
- WC: het kanaal in het plafond/muur dient goed te functioneren en er dient trek te zijn onder in de deur t.b.v. aanzuiging, doormiddel van een rooster of een tussenruimte van 1 tot 2 centimeter tussen deur en dorpel;
- Verblijfsruimte: voorziening in de gevel of het kozijn, boven ooghoogte. Dit kan ook met draaisysteem van een bovenraam;
- In de keuken dient een permanente ventilatie aanwezig te zijn van 12 dm³ p/u.

2.3.8 Woningen

- Scheuren in wanden dienen te worden uitgehaald en te worden dichtgesmeerd;
- Scheuren in plafond dienen (tot het riet) uitgehaald en dichtgesmeerd te worden. Wanneer er terugkomende scheuren zijn, zou ook een brandwerend elastisch materiaal gebruikt kunnen worden;
- Wanneer een plafond blijft zitten, plinten verwijderen en de naad tussen gipsplafond en muur dichtzetten met gips. Plinten mogen niet worden teruggeplaatst;
- Hang- en sluitwerk overal goed gangbaar en sluitend maken;
- In lege woningen dient een 0 DB vloer zwevend gelegd te worden, ons advies is om Fermacell Estrich vloerplaten van 3 cm te gebruiken;
- In lege woningen dienen gietijzeren standleidingen vervangen te worden door PVC;



- Loden waterleidingen in de woning worden buiten gebruik gesteld;
- De woningen moeten worden voorzien van een deuropener met hallofoon (intercom-installatie);
- Als een open haard of iets dergelijks aanwezig is, moeten stookplaats en rookkanaal voldoen aan paragraaf 2.8.2 (bestaande bouw).
- Woningtoegangsdeur: dient te worden vervangen door een 40 mm massieve multiplex deur (deur die voldoet aan 30 min. w.b.d.b.o.). De sponning moet minimaal 25 mm bedragen (zie tekening hieronder);
- Kitranden in de keuken, badkamer en wc dienen goed en schoon te zijn;
- Tegels in de keuken, badkamer en wc moeten goed zijn bevestigd;
- Voegwerk in de keuken, badkamer en wc moeten goed zijn;
- Alle aanwezige sanitaire-voorzieningen dienen naar behoren te functioneren;
- Indien er plafondinbouwspots aanwezig zijn, dan dienen dit brandwerende spots te zijn of er moeten een brandwerende “hoed” gemaakt worden waarin de spots vallen.

2.4 Casco

2.4.1 Casco algemeen

- Houtwerk schilderen
- Hang- en sluitwerk van de bewegende delen moet goed functioneren
- Scheuren in de bouwmuren repareren
- Houtwerk wat aan de binnenzijde slacht is zoals op de zolderverdieping repareren of vervangen en schilderen

2.4.2 Voorgevel

- Balkonhekken ontroesten en coating aanbrengen
- Scheuren en voegen repareren daar waar nodig is
- Alle ijzers uit de gevel verwijderen en gaten dichten
- Scheuren in de balkonvloeren repareren (boven- en onderzijde)
- Hijshaak ontroesten en coating aanbrengen

2.4.3 Achtergevel

- Scheuren in de balkonvloeren repareren (boven- en onderzijde)
- Alle ijzers uit de gevel verwijderen en gaten dichten
- Rooster plaatsen op de uitgang afvoer 3de verdieping
- Ramen die gebarsten of stuk zijn in de serre op de begane grond vervangen
- Schroeven balkonhekken vervangen door RVS-schroeven

2.4.4 Dak

- Hoofddak is niet geïnspecteerd en dient minimaal 10 jaar onderhoudsvrij te zijn

2.4.5 Overige

- Geen opmerkingen



2.5 Trappenhuis

2.5.1 Toegang tot het gebouw / Gemeenschappelijke trappenhuis

- Trappenhuis moet er netjes en verzorgd uitzien incl. het schilderwerk en de vloerbedekking
 - Alle gaten en kieren in de plafonds en de muren dienen te worden gerepareerd. Let daarbij ook vooral op gaten rondom leidingwerk
 - Deurdranger plaatsen op de gemeenschappelijke toegangsdeur
 - Puin uit trappenhuis verwijderen
-

2.5.2 Trappen

- Geen opmerkingen
-

2.5.3 Woningtoegangsdeuren

- Alle woningtoegangsdeuren moeten minimaal 30 min brandwerend zijn. 44-1 voldoet maar 44-2 niet
 - Sponningen opdikken met hardhout tot minimaal 2,5 cm. Laten moeten worden geschroefd
-

2.6 Woning 44-H

2.6.1 Algemeen

- Plafond meterkast brandwerend maken
 - Plafond en wand in de kast onder de trap repareren en lekkages verhelpen
 - Rookmelder(s) plaatsen
-

2.6.2 Woonkamer

- Plafond woonkamer brandwerend maken
-

2.6.3 Keuken

- Geen opmerkingen
-

2.6.4 Badkamer

- Geen opmerkingen
-

2.6.5 WC

- Geen opmerkingen
-

2.6.6 Slaapkamer (1)

- Geen opmerkingen
-

2.7 Woning 44-1

2.7.1 Algemeen

- Plafond meterkast brandwerend maken
- Plafond CV-kast brandwerend maken



- Plafonds inbouwkasten brandwerend maken
- Rookmelder(s) plaatsen

2.7.2 Woonkamer

-
- Geen opmerkingen
-

2.7.3 Keuken

-
- Geen opmerkingen
-

2.7.4 Badkamer

-
- Radiator vervangen
 - Kitranden vervangen
-

2.7.5 WC

-
- Geen opmerkingen
-

2.7.6 Slaapkamer (1)

-
- Geen opmerkingen
-

2.8 Woning 44-2

2.8.1 Algemeen

-
- Plafond meterkast brandwerend maken
 - Plafond rondom leidingen CV-ketel brandwerend maken en brandwerende manchetten op de aan- en afvoeren plaatsen
 - Plafonds inbouwkasten brandwerend maken
 - Lekkages verhelpen en plafond(s) en muren herstellen
 - Rookmelder(s) plaatsen
-

2.8.2 Woonkamer

-
- Geen opmerkingen
-

2.8.3 Keuken

-
- Geen opmerkingen
-

2.8.4 Badkamer

-
- Geen opmerkingen
-

2.8.5 WC

-
- Geen opmerkingen
-

2.8.6 Slaapkamer (1)

-
- Geen opmerkingen
-



2.8.7 Slaapkamer (2)

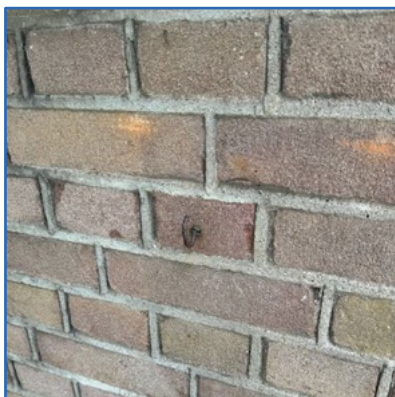
- Plafonds zolderverdieping brandwerend maken



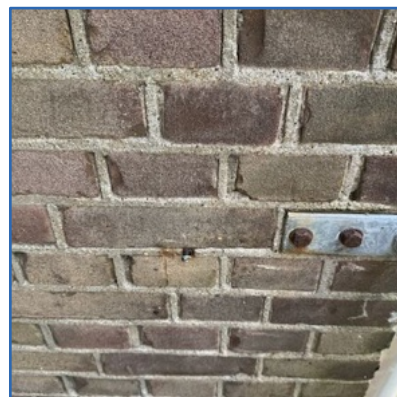
3 Fotorapportage



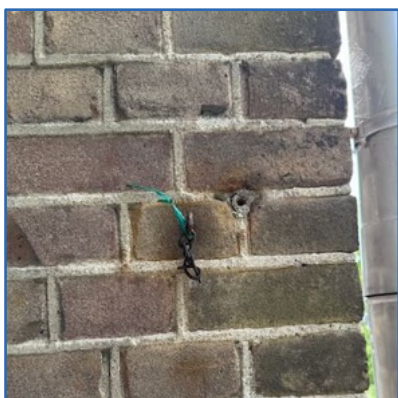
Houtwerk schilderen



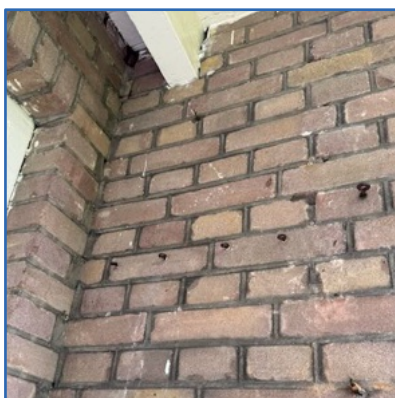
Ijzers uit de gevels verwijderen en gaten dichten



Schroeven balkonhekken vervangen door RVS-schroeven



Ijzers uit de gevels verwijderen en gaten dichten



Ijzers uit de gevels verwijderen en gaten dichten



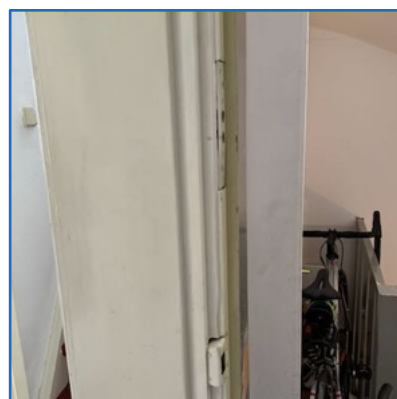
Houtwerk schilderen



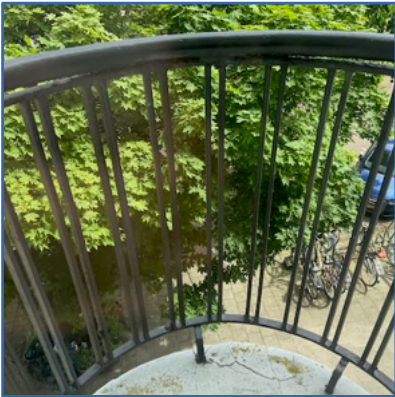
Rooster op afvoer plaatsen



Brandwerende woningtoegangsdeur plaatsen



Sponningen woningtoegangsdeur opdikken



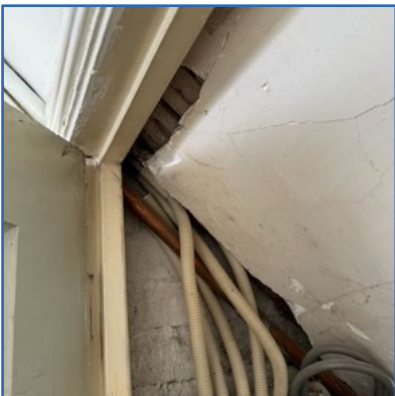
Balkonhekken ontroesten en coating aanbrengen



Houtwerk schilderen



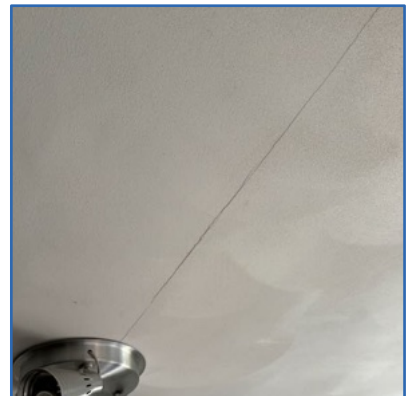
Plafonds inbouwkasten brandwerend maken



Plafonds en schuine wanden onder trappen brandwerend maken (meterkast)



Plafonds inbouwkasten brandwerend maken



Plafonds brandwerend maken



Schuren in plafonds en bouwmuren repareren



Schuren in plafonds en bouwmuren repareren



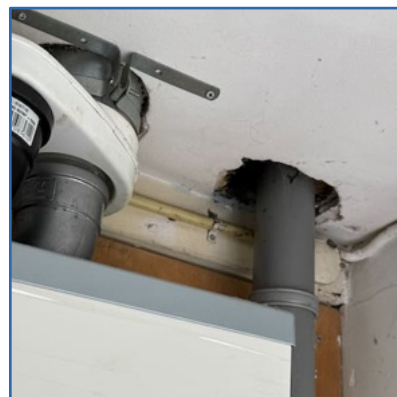
Schuren in plafonds en bouwmuren repareren



Schuren in plafonds en
bouwmuren repareren



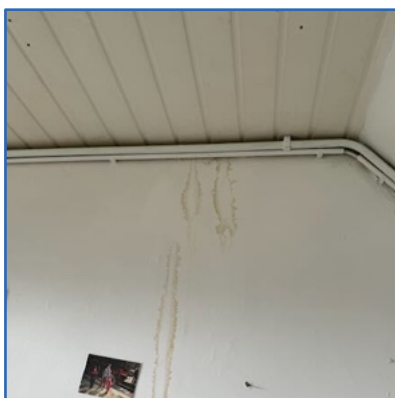
Schuren in plafonds en
bouwmuren repareren



Plafond CV-kast brandwerend
maken en brandwerende
manchetten op de aan- en
afvoeren plaatsen



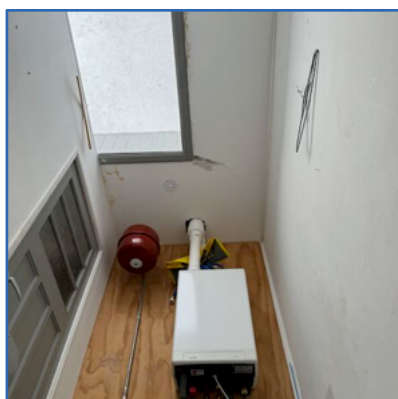
Plafonds inbouwkasten
brandwerend maken



Plafond brandwerend maken en
lekkage verhelpen en muren
herstellen



Lekkage verhelpen en muren en
plafond herstellen



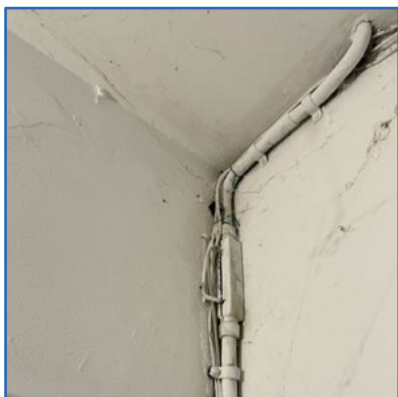
Plafond rondom aan- en afvoeren
brandwerend maken en
brandwerende manchetten op de
aan- en afvoeren plaatsen



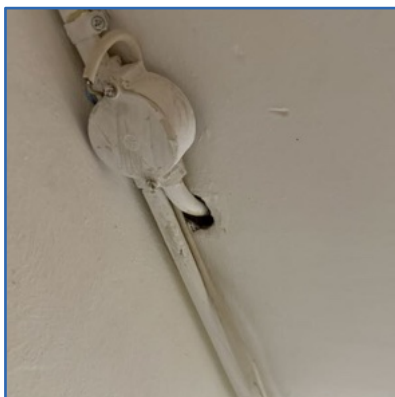
Trapbekleding vervangen



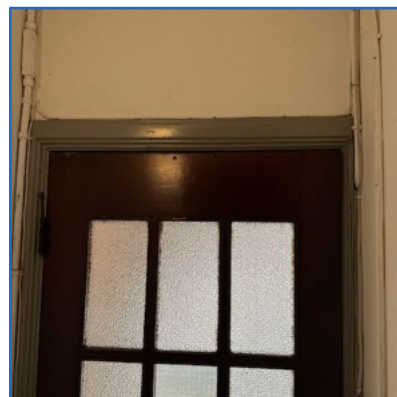
Gaten en opening brandwerend
maken



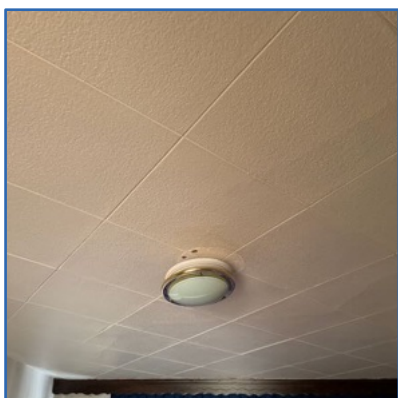
Gaten en opening brandwerend maken



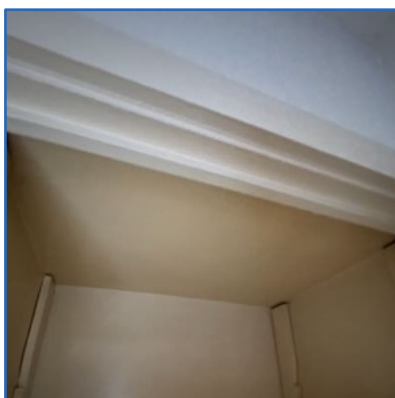
Gaten en opening brandwerend maken



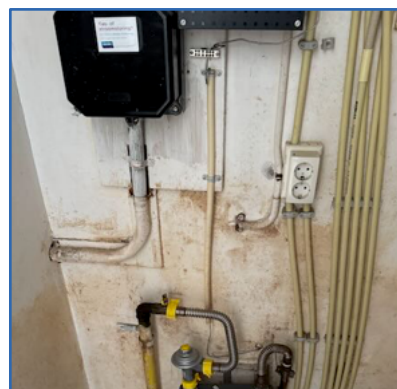
Deurdranger plaatsen



Plafond brandwerend maken



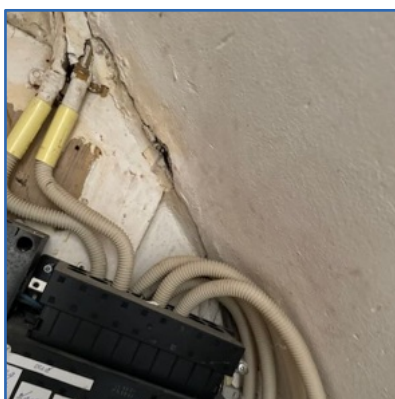
Plafonds inbouwkasten brandwerend maken



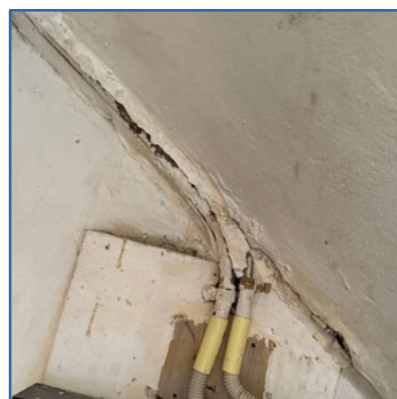
Lekkage verhelpen en muren en plafond herstellen



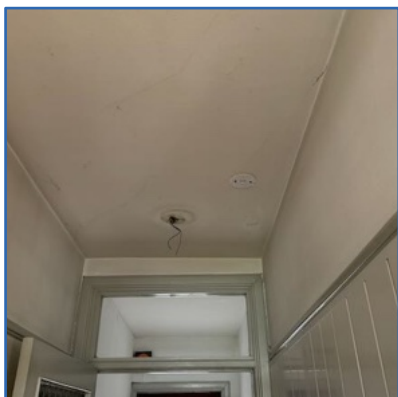
Lekkage verhelpen en muren en plafond herstellen en scheuren dichtmaken (brandwerend)



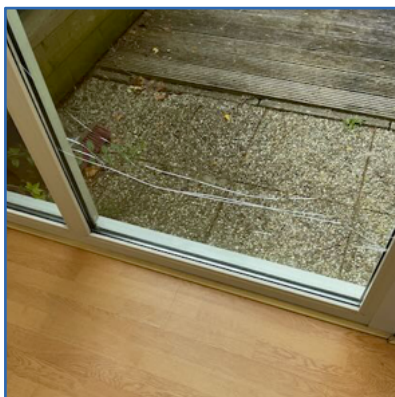
Brandwerend maken



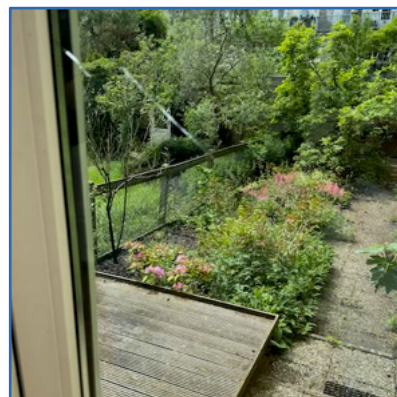
Brandwerend maken



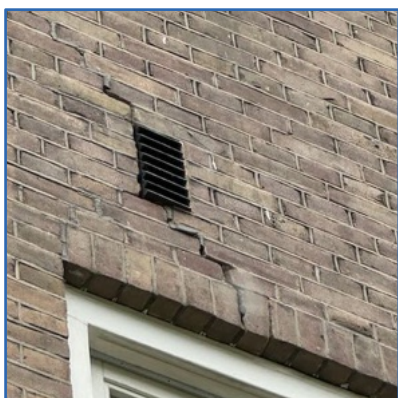
Rookmelder(s) plaatsen



Ramen vervangen



Ramen vervangen



Scheuren en voegwerk repareren



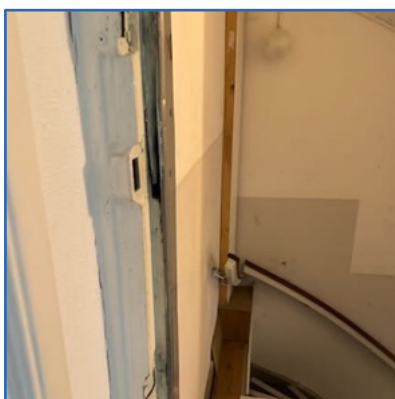
Balkonvloeren repareren



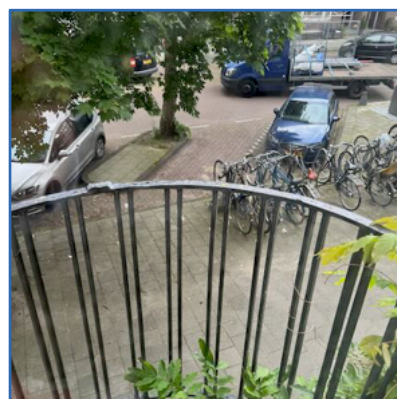
Houtwerk schilderen en hijshaak
ontroesten en coating aanbrengen



Radiator vervangen



Sponning opdikken



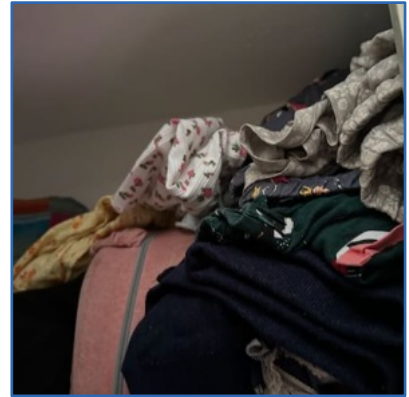
Balkonhekken ontroesten en
coating aanbrengen



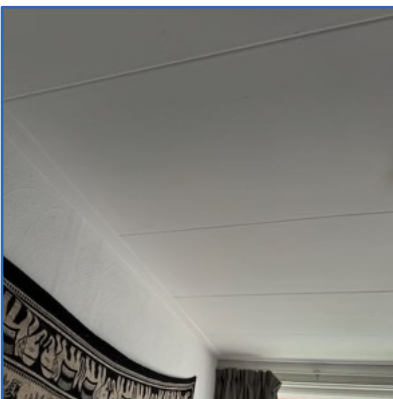
Houtwerk schilderen



Kitranden vervangen



Plafonds inbouwkasten
brandwerend maken



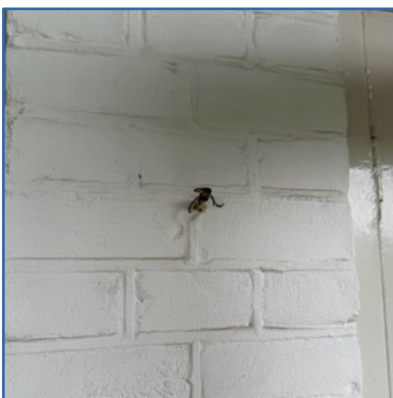
Plafond brandwerend maken



Scheuren repareren



Ijzers verwijderen en gaten
dichten



Ijzers verwijderen en gaten
dichten



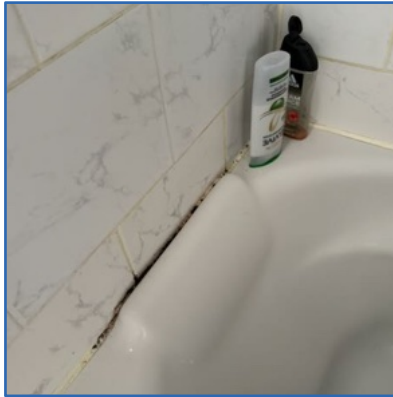
Houtwerk schilderen



Houtwerk schilderen en lekkage
verhelpen



Houtwerk herstellen en schilderen
aan de binnen- en buitenzijde



Kitranden vervangen