

Onderzoek technische staat VvE-eigendommen binnen de appartementen.

1. Inleiding

In november vorig jaar bleek uit een eerste globale analyse van de werkzaamheden van onze installatiebedrijven in 2016 en 2017, dat er in het complex sprake moest zijn van ernstig achterstallig onderhoud van de VvE-eigendommen in de appartementen. Zo was de firma Jansen Huybregts bijna 200 keer in het complex om niet meer functionerende afsluiters te vernieuwen en allerlei soorten lekkages te verhelpen. En moest de firma Goorhuis hier meer dan regelmatig komen voor niet meer werkende radiatorknoppen en radiatoren die niet warm wilden worden.

Ook ontstond de indruk dat een ander onderhoudsbeleid en een meer gecoördineerde aanpak tot een aanzienlijke besparing van de onderhoudskosten zou kunnen leiden.

2. Het onderzoek

2.1. Opzet en werkwijze

Om een meer gedetailleerd beeld te krijgen is midden februari een inventarisatie gestart, waarbij aan alle 400 eigenaren is gevraagd aan te geven welke cv en warm en koud water zaken 'oud' zijn en waar inmiddels zaken zijn vervangen of vernieuwd.

Ook is de eigenaren gevraagd of er interesse bestaat in een gezamenlijke inkoop van radiatoren.

Naast deze inventarisatie is over de periode oktober 2015 tot en met februari 2018 een meer gedetailleerde analyse gemaakt van alle reparaties en werkzaamheden van de installatiebedrijven voor zover deze samenvielen met het onderwerp van de inventarisatie (zie bijlage 1 tot en met 10).

2.2. Response

Halverwege maart hadden 295 van de 400 eigenaren op de inventarisatie gereageerd. Het aantal reacties verschilde per toren van 60 tot bijna 90 procent.

Van de mogelijkheid om hulp te krijgen bij het invullen van de vragenlijst werd door 24 eigenaren-bewoners gebruik gemaakt.

De via de inventarisatie en analyse van werkzaamheden verkregen informatie is daarna verwerkt in dit rapport.

Bovendien is per toren een blokschema gemaakt, zodat in één oogopslag te zien is welke werkzaamheden in een appartement hebben plaatsgevonden.

3. Bevindingen

3.1. Bereikbaarheid

In artikel 2 en 10 van het Reglement van Splitsing en de punten 2.7, 2.8 en 2.9 van het Huishoudelijk Reglement is geregeld hoe eigenaren dienen om te gaan met de zgn gemeenschappelijke zaken, anders gezegd datgene dat eigendom is van de VvE en waarvoor de VvE verantwoordelijk is. Punt 2.8 van het Huishoudelijk Reglement zegt hierover dat "als een gemeenschappelijke zaak in of aan een appartement of kelderbox volgens het bestuur van de vereniging of de huismeester gerepareerd of vervangen moet worden, de eigenaar of gebruiker toegang moet verlenen tot het privé-gedeelte" en dat de eigenaar of gebruiker "ervoor dient te zorgen dat die gemeenschappelijke zaken te alle tijde goed bereikbaar zijn" (zie bijlage 11).

Toch is door de firma Feenstra vorig jaar, toen zij de oude warmwatermeters wilde vervangen, geconstateerd, dat in minstens 45 appartementen het niet mogelijk was deze werkzaamheden uit te voeren omdat de meters onvoldoende of niet bereikbaar waren.

Het aantal appartementen waar dit een probleem is ligt zo goed als zeker een stuk hoger, omdat Feenstra uitsluitend bij de warmwaterafsluiters moest zijn. De firma Goorhuis die onder meer gaat over de hoofdafsluiters van de cv komt regelmatig in appartementen waar deze zo zijn weggewerkt, dat sloopwerk noodzakelijk is. Soms blijken de afsluiters achter een luikje of een tegel van 15 bij 15 cm te zitten, vaak ook kan alleen op basis van de bouwtekening worden bepaald waar de afsluiters moeten zitten.

3.2. Stijgleidingen warm en koud water

Ondanks het feit, dat de stijgleidingen warm en koud water net zo oud zijn als het complex en er ongetwijfeld sprake zal zijn van enige corrosie in deze leidingen hebben zich in de onderzochte periode geen 'spontane' lekkages voorgedaan. Er waren wel een aantal reparaties nodig, maar die waren in alle gevallen het gevolg van onoordeelkundig handelen van de eigenaren zelf of van door de eigenaren ingehuurd firma's.

Hoewel dit onderzoek zich heeft beperkt tot de VvE-eigendommen in de appartementen moet m.b.t. de stijgleidingen warm en koud water een uitzondering worden gemaakt. Bij dat deel van de stijgleidingen dat loopt van het ketelhuis naar de andere toren blijkt, onder invloed

van de weersomstandigheden, de corrosie aanzienlijk groter te zijn als bij het deel wat zich in het complex bevindt. Dit heeft een aantal keren geleid tot zgn 'spuiters', een gevolg van putcorrosie in deze leidingen.

Door de vele verbouwingen in het complex doet zich nog een ander probleem voor. Om de stijgleidingen op hun plaats te houden zijn deze met klemmen aan de muur bevestigd. In een aantal appartementen ontbreken inmiddels deze klemmen, waardoor de leidingen onder hun eigen gewicht aan het zakken zijn. Het gevolg hiervan is dat er spanning en kans op lekkages ontstaat op de dwarsverbindingen.

3.3. Afsluiters warm en koud water

Het complex is in 1974 opgeleverd met stopkranen voor het koude water en kogelafsluiters voor het warme water. Beide afsluiters zijn eigenlijk alleen nodig bij het vervangen van een keukenkraan of wastafel-, bad- en douchekraan.

Uit de analyse van reparaties blijkt, dat de stopkraan, na 40 jaar, vaak niet meer geheel is af te sluiten. Ons installatiebedrijf heeft hierdoor in de afgelopen tweeëneenhalf jaar meer dan 90 keer een lekkende stopkraan moeten repareren. In veel gevallen was het niet nodig de hele stopkraan te vervangen, maar kon worden volstaan met het vernieuwen van het binnenwerk, de zogenaamde spindel.

Bij de kogelafsluiter ligt dit anders. Mankeert er iets aan deze afsluiter, dan moet die in zijn geheel worden vervangen. Uit de pogingen van Feenstra om nieuwe warmwatermeters te plaatsen valt op te maken dat de monteur in 51 appartementen te maken had met een niet functionerende afsluiter en dus in al die gevallen onverrichterzake weer weg moest gaan. Het is zo goed als zeker dat dit aantal aan de lage kant is omdat Feenstra, zoals eerder opgemerkt, in een aantal appartementen niet bij de afsluiters kon komen en in andere gevallen, ondanks herhaalde pogingen, geen contact met de bewoner kon krijgen.

Hier moet nog wel worden opgemerkt, dat het plaatsen van de warmwatermeters in feite geen zaak is van de VvE, maar onder de verantwoordelijkheid van de firma Techem valt. De VvE moet er echter wel voor zorgen dat het voor Techem mogelijk is die meters te plaatsen.

3.4. Standleidingen cv

Tot de eigendommen van de VvE behoren ook de standleidingen van de centrale verwarming. Veel bewoners zullen niet weten dat deze leidingen zich in de vijfkamerappartementen bevinden in de 'natte cel' achter een asbestplaat. In een groot aantal appartementen is deze 'natte cel' zodanig verbouwd dat het vrijwel niet meer mogelijk is op een eenvoudige manier bij de leidingen te komen.

In de onderzochte periode is het één keer voorgekomen dat er een lekkage was in een van deze standleidingen. Het gevolg was, dat, om het lek te vinden, in 5 boven elkaar liggende appartementen de asbestplaten en alles waarmee de eigenaren een en ander hadden verfraaid, moesten worden verwijderd. Totale kosten 21.000 euro.

Of deze ene lekkage kenmerkend is voor de kwaliteit van deze leidingen valt overigens niet te zeggen.

3.5. Hoofdafsluiters cv

Bij de bouw van het complex is er voor gekozen in de vijfkamerappartementen de hoofdafsluiters van de cv te plaatsen in de badkamer onder het bad. Een ongelukkige keuze, en niet alleen omdat ze bij een verbouwing van de badkamer in de weg zitten. In de tweekamerappartementen is voor deze afsluiters een plek gevonden onder de houten vloer van een van de twee kasten in de hal.

In zo'n 80 procent van de appartementen zitten er nog steeds de oorspronkelijk geplaatste schuif- en TA-afsluiters.

Geen van deze afsluiters is nog werkbaar. Het gevolg is, dat onze installatiebedrijven bij bijvoorbeeld een reparatie aan een radiatorkraan in vrijwel alle gevallen voor een paar uur de verwarming van een tweetal torens moet uitschakelen. Men heeft immers geen opdracht gekregen de afsluiters te vervangen. Dat dit regelmatig tot irritatie bij eigenaren heeft geleid hoeft hier niet te worden uitgelegd.

Worden de afsluiters wél vervangen, dan is de kans groot dat de nabijgelegen oude onderdelen (wartels, puntstukken, knietjes, etc) als gevolg van de reparatie alsnog gaan lekken.

Bij verbouwingen van de badkamer blijken (nieuwe) eigenaren de laatste jaren overigens steeds vaker ervoor te kiezen het bad te vervangen door een douche. Dit heeft ertoe geleid dat in de meeste van deze gevallen niet alleen de oude hoofdafsluiters door nieuwe zijn vervangen, maar ook verplaatst zijn naar een goed bereikbare plek.

3.6. Onderblokken radiatoren

Uit het onderzoek blijkt, dat veel eigenaren problemen hebben gehad met de verwarming van hun appartement. Er is sprake geweest van niet werkende radiatorknoppen, lekkende radiatoren en radiatoren die niet warm worden. De firma Goorhuis is voor dit soort problemen in de afgelopen jaren in meer dan 40 procent van de appartementen geweest. Soms zelfs meerdere keren.

Bijna 50 procent van de eigenaren heeft een of meerdere radiatoren verwijderd. Meestal gaat het hierbij om de grote radiator in de woonkamer en de radiator in de badkamer.

Omdat er binnen het complex sprake is van een zgn één-pijpsysteem moeten de leidingen na het verwijderen van een radiator (en het onderblok) worden doorgelust. Ondanks het feit, dat eigenaren weten, dat alleen ons eigen installatiebedrijf reparaties mag uitvoeren aan de onderblokken hebben sommige eigenaren dit toch laten doen door een 'vreemde' loodgieter. Dit heeft een aantal keren geleid tot problemen en schade die vervolgens, uiteraard op kosten van de eigenaar, door ons eigen installatiebedrijf weer moest worden hersteld.

3.7. Nieuwe radiatoren

De radiatoren in de appartementen zijn geen eigendom van de VvE, maar van de eigenaar. In veel appartementen hebben eigenaren in de loop der jaren een of meerdere van de 'oude' radiatoren door nieuwe vervangen.

Omdat veel van deze 'oude' radiatoren voor problemen zorgen is aan de eigenaren gevraagd of er belangstelling bestaat voor een gezamenlijke inkoop. Zo'n 60 eigenaren hebben hiervoor interesse getoond.

3.8. Kosten

Bij de reparaties die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden kan grofweg een onderscheid gemaakt worden in materiaalkosten, arbeidsuren, de tijd die het kost om het systeem af te sluiten en weer op te starten (uitgedukt in arbeidsuren) en de voorrijkosten. Wat met name opvalt is de tijd die nodig is om de systemen af te sluiten en weer op te starten. Moet een reparatie verricht worden op een van de bovenste verdiepingen van een toren, dan is men hiervoor een half uur kwijt. Bij een reparatie op een van de onderste verdiepingen kan dit oplopen tot anderhalf uur.

Ook blijkt, dat onze installatiebedrijven in de meeste gevallen 2 monteurs sturen om reparaties te verrichten. Dit lijkt overbodig, maar onze systemen met ketelhuizen en hydrofoorinstallatie maken dit noodzakelijk.

Uit de nota's van de installatiebedrijven valt op te maken, dat het vervangen van een koud of warm water afsluiter uiteenloopt van zo'n 350 tot 500 euro. Het vervangen van de cv afsluiters kost minimaal 500 euro en voor het vervangen van een onderblok gaat het om zo'n 400 euro. Dit alles alleen wanneer zich geen complicaties voordoen.

Bij het vervangen van alle 7 onderblokken in een vijfkamerappartement kost ons dit 2400 euro.

3.9. Installatiebedrijven

De VvE heeft in de onderzoeksperiode, voor wat betreft de VvE-eigendommen binnen de appartementen, gewerkt met een aantal vaste installatiebedrijven. De belangrijkste zijn de firma Goorhuis die vooral de cv doet en de firma Jansen Huybregts die zich met koud en warm water bezighoudt. Beide bedrijven leveren kwalitatief goed werk, maar er zit een groot verschil in de werkwijze. Goorhuis werkt met eigen monteurs, Jansen Huybregts met een onderaannemer.

De sterke toename van klachten in de onderzoeksperiode is door Goorhuis goed opgevangen. De firma heeft zonodig meerdere monteurs ingezet. Bij Jansen Huybregts ligt dit anders. Het werken met één onderaannemer, in feite 1 monteur, heeft laten zien, dat dit in ons complex niet de meest ideale situatie is.

3.10. Aansturing door de beheerder

Bij klachten is het Twinss die de installatiebedrijven aanstuurt. Twinss kan echter niet meer doen dan het aangeven van de mate van urgentie van een klacht en de reparatietermijn. Uit het onderzoek blijkt, dat met name waar het gaat om zgn niet urgente zaken de beheerder volledig afhankelijk is van de inzetbaarheid van het betreffende installatiebedrijf.

4. Conclusies en aanbevelingen

Er zijn 3 zaken die de aandacht vragen

4.1. De bereikbaarheid

In zo'n 15 tot 20 procent van de appartementen zijn de VvE-eigendommen zodanig weggewerkt, dat door de VvE noodzakelijk geachte reparaties en vervangingen niet mogelijk zijn. Dit is, gelet op de geconstateerde gebreken bij de koud en warm water afsluiters en de cv-hoofdafsluiters, een volstrekt onwenselijke situatie.

Aanbeveling: De VvE dient alle haar ter beschikking staande middelen te gebuiken om haar verantwoordelijkheid voor het onderhoud te kunnen blijven uitvoeren.

Aanbeveling: De VvE zal nieuwe eigenaren, nog duidelijker als nu al gebeurt, erop moeten wijzen, wat wij van hen verwachten en welke consequenties dit heeft als men zich hier niet aan houdt..

4.2. Het achterstallig onderhoud

Uit dit onderzoek blijkt overduidelijk, dat er in de afgelopen 15 tot 20 jaar onvoldoende aandacht is geweest voor de VvE-eigendommen in de appartementen. Het sterk toegenomen aantal klachten en reparaties in de laatste jaren maakt duidelijk dat bij met name de afsluiters en de onderblokken de uiterste houdbaarheidsdatum reeds lang is overschreden.

Aanbeveling: De VvE moet met prioriteit alle 'oude' warm en koud water afsluiters, cv hoofdafsluiters en onderblokken vervangen.

Het lijkt erop dat het voorlopig niet nodig is ook de stijgleidingen warm en koud water in de appartementen te vervangen. Er zijn geen signalen die wijzen op ernstige corrosie. Dit geldt niet voor dat deel van de stijgleidingen warm en koud water dat van het ketelhuis naar de andere toren loopt. Het is te verwachten dat zich in het in de komende tijd hier vaker lekkages zullen gaan voordoen.

Aanbeveling: De VvE moet met een zekere prioriteit dat deel van de stijgleidingen koud en warm water vervangen dat zich bevindt tussen het ketelhuis en de andere toren.

Over de noodzaak om de standleidingen van de cv te vervangen kan geen oordeel worden gegeven. Het is in ieder geval nodig nader onderzoek te doen naar de kwaliteit van deze leidingen door middel van een destructief onderzoek.

Aanbeveling: De VvE geeft opdracht tot het verrichten van een destructief onderzoek naar de kwaliteit van de standleidingen van de cv.

4.3. Het onderhoudsbeleid

Het in de laatste jaren gevoerde beleid kan het beste omschreven worden als 'pleisters plakken'. Er wordt op een klacht gereageerd en deze klacht wordt vervolgens verholpen. Het onderzoek laat zien, dat dit 'tunnelgerichte' handelen uitermate inefficiënt is en ons onnodig veel geld kost. Immers bij vrijwel elke reparatie moet het water of de verwarming eraf en staan 2 torens voor een aantal uren droog. Dit handelen past bij regulier of dagelijks onderhoud, maar werkt niet als het gaat om het verhelpen van grootschalig achterstallig onderhoud. Dan is een ander aanpak nodig.

Alleen een gecoördineerde aanpak kan helpen om het achterstallig onderhoud weg te werken. Omdat dit naast de lopende werkzaamheden van de hiervoor genoemde installatiebedrijven moet gebeuren zal de VvE op zoek moeten naar een of meer installatiebedrijven die deze 'klus' voor hun rekening willen nemen.

De blokschema's in de bijlagen 1 tot en met 10 kunnen bij deze aanpak als hulpmiddel dienen voor coördinatie en planning.

Aanbeveling: De VvE gaat op zoek naar installatiebedrijven die middels een gecoördineerde aanpak het achterstallig onderhoud voor hun rekening willen nemen.

Amsterdam, 28 maart 2018
Gerrit Prinsen

Bijlage 1

APP			WW		KW	CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN	
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl			wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4		
106	2	B														
110	5	A		2017											20385	2 ondbl
111	2	B		2017												
112	2	C		2017												
113	5	A														
114	5	A														
115	5	A		2017											20394	2 ondbl; 24586 1 kr
116	2	B		2017											16797	1 kr; 18575 1 kr
117	2	C		2017												
118	5	A		2017												
119	5	A		2017												
120	5	A													21254	4 kr
121	2	B													26153	ondbl; 26297
122	2	C														
123	5	A		2017												
124	5	A														
125	5	A		2017												
126	2	B		2017												
127	2	C													22608	2 kr
128	5	A		2017												
129	5	A													24395	1 kr
130	5	A													20034	2 ondbl
131	2	B		2017												
132	2	C		2017											18354	1 kr
133	5	A		2017											26034	1 kr
134	5	A		2017												
135	5	A		2017												
136	2	B		2017												
137	2	C		2017												
138	5	A		2017												
139	5	A														
140	5	A		2017											20112	1 ondbl
141	2	B													16859	2 ondbl
142	2	C													23182	2 kr
143	5	A		2017											25720	5 ondbl
144	5	A	?	2017	?											
145	5	A													24979	hfdafsl cv, 1 kr
146	2	B		2017												
147	2	C		2017												
148	5	A		2017											21249	1 kr; 23135 3 kr
149	5	A		2017											26123	2 kr
150	5	A														
151	2	B														
152	2	C													20116	1 ondbl
153	5	A														
154	5	A		2017												
155	5	A														
156	2	B		2017											20403	2 ondbl
157	2	C														
158	5	A													25092	hfdafsl cv
159	5	A														

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 2

APP			WW		KW	CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN	
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl				wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4	
206	2	B														
207	2	C		2017												
208	5	A		2017												24538
209	5	A					2018									25875 hfdafsl cv, 4 kr; 26053 6 ondbl, 1 verw
210	5	A		2017												22019 4 ondbl
211	2	B														22409 hfdafsl cv
212	2	C		2017												
213	5	A					2018									25940 hfdafsl cv, 7 ondbl
214	5	A		2017												18164 1 kr
215	5	A														19830 1 ondbl
216	2	B														
217	2	C		2017												
218	5	A														
219	5	A		2017												21211 2 kr
220	5	A														21287 5 ondbl; 25417 1 kr
221	2	B														
222	2	C		2017												
223	5	A														
224	5	A														
225	5	A		2017												20386 2 ondbl
226	2	B		2017												
227	2	C		2017												
228	5	A		2017												
229	5	A		2017												
230	5	A		2017												20179 1 ondbl
231	2	B		2017												23135 2 kr
232	2	C		2017												
233	5	A														16960 1 ondbl
234	5	A		2017												
235	5	A		2017												20023 5 ondbl
236	2	B		2017												21436 2 kr
237	2	C		2017												
238	5	A		2017												
239	5	A														22149 hfdafsl cv
240	5	A		2017												17089 1 ondbl
241	2	B														23177 2 kr
242	2	C														21954 hfdafsl cv, afsl ww kw
243	5	A														24604 hfdafsl cv, 1 ondbl; 26152 4 kr; 26339
244	5	A		2017												
245	5	A		2017												
246	2	B		2017												
247	2	C		2017												
248	5	A		2017												
249	5	A		2017												18861 4 kr
250	5	A		2017												
251	2	B		2017												
252	2	C														
253	5	A		2017												
254	5	A		2017												20739 2 ondbl; 25302 1 ondbl; 23394 3 kr

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 3

APP			WW		KW		CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN	
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl				wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4		
305	5	A														25316 wel radiatoren; 24190 1 kr; 23047 1 kr 21681 2 kr	
306	2	B															
307	2	C		2017													
308	5	A		2017													
309	5	A		2017													
310	5	A		2017													
311	2	B															
312	2	C		2017													
313	5	A		2017													
314	5	A															
315	5	A														19004 2 ondbl 21037 2 kr	
316	2	B															
317	2	C		2017													
318	5	A															
319	5	A		2017													
320	5	A															
321	2	B		2017													
322	2	C		2017												20574 2 kr 24007 3 kr	
323	5	A															
324	5	A															
325	5	A														16817 hfdafsl cv	
326	2	B															
327	2	C														20111 2 ondbl	
328	5	A															
329	5	A															
330	5	A		2017													
331	2	B		2017													
332	2	C		2017												18412 1 kr 20024 1 ondbl	
333	5	A															
334	5	A		2017													
335	5	A															
336	2	B		2017												25034 2 kr	
337	2	C		2017													
338	5	A															
339	5	A		2017													
340	5	A														20438 2 kr, hfdafsl cv	
341	2	B		2017													
342	2	C															
343	5	A															
344	5	A															
345	5	A														23393 2 ondbl 21463 2 kr	
346	2	B															
347	2	C															
348	5	A														23824 4 kr alles oud	
349	5	A		2017													
350	5	A															
351	2	B		2017													
352	2	C															
353	5	A		2017													
354	5	A														21018 1 kr	

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 4

APP			WW		KW	CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN	
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl		afsl		wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4	
405	5	A		2017												20702 1 ondbl; 24602 6 ondbl
406	5	A														20413 4nw ondbl; 22978 2 kr
407	5	A		2018												25106 4 kr, hfdafsl cv, 1 ondbl
408	5	A														
410	5	A		2017												26093 1 kr
411	5	A														24348 3 kr
412	5	A														22763 hfdafsl cv, 2 ondbl; 24763 4 kr
413	5	A		2017												
415	5	A		2017												
416	5	A		2017												20092 1 kr
417	5	A														
418	5	A		2017												
420	5	A		2017												
421	5	A		2017												24281 1 kr
422	5	A														
423	5	A		2017												
425	5	A														
426	5	A														
427	5	A		2017												
428	5	A		2017												
430	5	A		2017												18217 1 kr
431	5	A		2017												
432	5	A		2017												18047 1 kr; 23129 2 kr
433	5	A		2017												24920 4 ondbl
435	5	A		2017												
436	5	A		2017												
437	5	A														
438	5	A														
440	5	A		2017												20096 3nw ondbl
441	5	A		2017												19794 3nw ondbl
442	5	A														
443	5	A														
445	5	A														
446	5	A														
447	5	A		2017												25321 5 ondbl;
448	5	A														

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 5

APP			WW		KW	CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN	
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl		afsl	wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4		
505	5	A													16861 2 ondbl	
506	5	A		2017												
507	5	A		2017												
508	5	A		2017											20048 1 kr; 18304 1 ondbl	
510	5	A		2017												
511	5	A														
512	5	A													24636 2 kr	
513	5	A		2018			2017								20491 1 kr; 25039 hfdafsl cv, 5 ondbl	
515	5	A													16860 hfdafsl cv, 3 ondbl; 20221 2 kr	
516	5	A														
517	5	A														
518	5	A													20411 2 ondbl	
520	5	A		2017											18450 1 kr	
521	5	A		2017											21545 2 kr	
522	5	A														
523	5	A		2017											21477 1 kr	
525	5	A		2017											22909 3 kr	
526	5	A		2017			2018								25800 1 kr	
527	5	A		2017											18470 1 kr	
528	5	A		2017												
530	5	A		2017											24483 1 ondbl; 25905 4 kr	
531	5	A														
532	5	A		2017											21314 2 kr	
533	5	A														
535	5	A													20900 1 kr	
536	5	A		2017												
537	5	A		2017												
538	5	A														

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 6

APP			WW		KW	CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl			wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4	
605	5	A													
606	5	A		2017											
607	5	A													
608	5	A		2017											
610	5	A		2017											
611	5	A		2017											
612	5	A													
613	5	A		2017											
615	5	A													19923 5 ondbl
616	5	A													
617	5	A													
618	5	A		2017											16855 2 ondbl
620	5	A													
621	5	A													
622	5	A		2017											
623	5	A		2017											25287 hfdafsl cv, 2 ondbl
625	5	A													23287 4 kr
626	5	A		2017											
627	5	A													
628	5	A		2017											24386 2 ondbl
630	5	A													24568 1 kr
631	5	A		2017											
632	5	A		2017											
633	5	A		2017											

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 7

APP			WW		KW	CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN	
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl			wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4		
705	5	A	2017												19093 gn radtrn, Techem weet dit; 24653 2 kr	
706	2	B	2017													
707	2	C	2017												20357 3 ondbl; 25264 2 kr	
708	5	A	2017													
709	5	A														
710	5	A	2018	2017											25902 2 kr	
711	2	B													22268 1 kr	
712	2	C	2017												wil nwe cv-leidingen in vloer	
713	5	A														
714	5	A	2017													
715	5	A	2017													
716	2	B	2017													
717	2	C	2017													
718	5	A				2016									17420; 19871	
719	5	A														
720	5	A	2017													
721	2	B														
722	2	C	2017													
723	5	A	2017												20631 1 ondbl	
724	5	A													19009 1 ondbl; 26315 4 kr	
725	5	A														
726	2	B	2017													
727	2	C	2016	2017	2016	2015									16852	
728	5	A	2017													
729	5	A	2017													
730	5	A														
731	2	B	2017													
732	2	C	2017													
733	5	A	2017												22957 2 kr	
734	5	A													20288 1 nw ondbl; 20286 hfdafsl cv	
735	5	A	2017													
736	2	B	2017												22088 2 kr	
737	2	C	2017													
738	5	A													22462	
739	5	A	2017													
740	5	A	2017												16853	
741	2	B	2017													
742	2	C														
743	5	A	2017												20412 2 ondbl	
744	5	A	2017													
745	5	A	2017													
746	2	B	2017													
747	2	C	2017			2017									21714; 26274	
748	5	A	2017												21082 4 kr	
749	5	A	2017													

920	inventarisatie ingevuld
oud	
nieuwe afsluiter of onderblok	
jaar van vervanging	
niet alles gedaan	
geen radiator, afgekoppeld of doorgelust	
nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant	
2 kamerappartementen, minder radiatoren	

belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
een of meer zaken niet bereikbaar
afsluiter defect

Bijlage 8

APP			WW		KW	CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl			wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4	
805	5	A													19499 hfdafsl cv
806	2	B													18011 1 ondbl
807	2	C													
808	5	A													
809	5	A		2017											
810	5	A													
811	2	B					2017								
812	2	C													
813	5	A													
814	5	A													
815	5	A		2017			2017								23156 2 kr; 23998 hfdafsl cv
816	2	B		2017											
817	2	C													
818	5	A		2017											
819	5	A													
820	5	A		2017											24850 2 kr
821	2	B		2017											
822	2	C		2017											
823	5	A		2017											
824	5	A													
825	5	A													
826	2	B		2017											
827	2	C													
828	5	A		2017											
829	5	A													24622 2 kr
830	5	A		2017											
831	2	B		2017											
832	2	C		2017											
833	5	A													25559 4 ondbl
834	5	A		2017											
835	5	A		2017											
836	2	B													
837	2	C		2017											
838	5	A		2017			2018								26132 4 kr; 26190 hfdafsl cv
839	5	A		2017			2017								21150 hfdafsl cv
840	5	A		2017											
841	2	B		2017											25816 1 kr
842	2	C					2018								25726 hfdafsl cv; 25627 2 kr
843	5	A		2017											
844	5	A		2017											
845	5	A		2017											26370 ?
846	2	B		2017											
847	2	C													21050 2 kr
848	5	A													19660 2 kr
849	5	A		2017											
850	5	A													21114 1 kr
851	2	B		2017											
852	2	C		2017											
853	5	A		2017											
854	5	A		2017											21941 2 ondbl

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 9

APP			WW		KW		CV	CV ONDERBLOKKEN								OPMERKINGEN
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl		afsl		wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4	
904	5	A		2017												
905	5	A		2017												
906	2	B		2017												
907	2	C		2017												
908	5	A		2017												
909	5	A		2017												
910	5	A		2017												
911	2	B		2017												
912	2	C		2017												
913	5	A					2018									25852
914	5	A														23054 2 kr
915	5	A														
916	2	B														
917	2	C		2017												
918	5	A														
919	5	A		2017												
920	5	A		2018												
921	2	B		2017												
922	2	C														25363 3 ondbl, 1 ondbl verw; 25501 2 kr
923	5	A														
924	5	A		2017												19448 1 ondbl
925	5	A														
926	2	B		2017												
927	2	C		2017												
928	5	A		2017												24838 2 kr
929	5	A		2017												
930	5	A		2017												
931	2	B		2017												
932	2	C		2017												
933	5	A														
934	5	A		2017												

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 10

APP			WW		KW	CV	CV ONDERBLOKKEN							OPMERKINGEN	
huisnr	kmr	type	afsl	mtr	afsl		wk1	wk2	bdk	slk1	slk2	slk3	slk4		
1004	5	A		2017											
1005	5	A													
1006	2	B													
1007	2	C		2017											
1008	5	A		2017											
1009	5	A													
1010	5	A		2017										26053 hfdafsl cv, 6 ondbl;	
1011	2	B		2017											
1012	2	C		2017											
1013	5	A		2017										17804 3 kr; 17813 1 kr	
1014	5	A		2017											
1015	5	A		2017										22810 1 kr	
1016	2	B		2017											
1017	2	C		2017											
1018	5	A												20238 3 kr	
1019	5	A		2017										22253 1 kr; 25515 2 ondbl	
1020	5	A												17064 hfdafsl cv; 17325 3 ondbl; 21638 4 kr	
1021	2	B		2017											
1022	2	C												19524 2 kr	
1023	5	A		2017										21195 1 ondbl	
1024	5	A												21819 hfdafsl cv	
1025	5	A		2017										21531 1 kr	
1026	2	B													
1027	2	C		2017											
1028	5	A													
1029	5	A													
1030	5	A		2017										20234 3 nw ondbl	
1031	2	B		2017										20574 1 kr; 25496 hfdafsl cv	
1032	2	C		2017											
1033	5	A		2017											
1034	5	A		2017										21152 1 kr	
1035	5	A													
1036	2	B													
1037	2	C		2017											
1038	5	A												22173 3 kr; 24705 3 ondbl	
1039	5	A		2017											

920	inventarisatie ingevuld
	oud
	nieuwe afsluiter of onderblok
2017	jaar van vervanging
	niet alles gedaan
	geen radiator, afgekoppeld of doorgelust
	nieuwe radiator, onderblokken aan zijkant
	2 kamerappartementen, minder radiatoren

	belangstelling voor gezamenlijke aanschaf radiatoren
	een of meer zaken niet bereikbaar
	afsluiter defect

Bijlage 11

Reglement van Splitsing

Artikel 2

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden medegerekend het bellentableau alsmede de brievenbussen en voorts de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren in de privé-gedeelten doch met inbegrip van de radiatorcransen in de privé-gedeelten) voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheidingvormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé-gedeelte, benevens de reparatie en de vervanging van de radiatoren, met uitzondering van de radiatorcransen.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.

Reglement van Splitsing wijziging dd 31 oktober 1988

De eigenaars en gebruikers zijn verplicht na behoorlijke voorafgaande kennisgeving toegang te verlenen tot het appartementsrecht voor meteropname. Bij weigering van toegang is de administrateur bevoegd een bedrag in rekening te brengen overeenkomende met het maximaal waargenomen verbruik over de desbetreffende periode van vergelijkbare appartementsrechten.

Huishoudelijk Reglement VvE Gouden Leeuw

- 2.7 Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht om zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden en zorgvuldig om te gaan met de gemeenschappelijke zaken in zijn appartement of kelderbox. Zie artikel 10 lid 1 en 2 van het Reglement van Splitsing. Dus als een gemeenschappelijke zaak in een privé-gedeelte door onzorgvuldig gebruik kapot is of versleten, is reparatie of vervanging voor rekening van de eigenaar.
- 2.8 Als een gemeenschappelijke zaak in of aan een appartement of kelderbox volgens het bestuur van de vereniging of de huismeester gerepareerd of vervangen moet worden, moet de eigenaar of gebruiker toegang tot het privé-gedeelte verlenen. Hij dient ervoor te zorgen dat die gemeenschappelijke zaken te alle tijde goed bereikbaar zijn.
- 2.9 De eigenaren of gebruikers zijn verplicht toegang tot hun appartement te verlenen voor de meteropneming van de warmtemeters en de warmwatermeters. Evenzo voor controle, onderhoud of vervanging van deze meters. Aan degene die de meteropnemer of de onderhoudsfunctionaris de toegang tot het appartement of een deel ervan weigert, wordt een bedrag in rekening gebracht dat overeenkomt met het hoogst waargenomen verbruik in dezelfde verbruiksperiode van vergelijkbare appartementen of appartementsgedeelten.