

25OF0351
CUR-publicatie 248: 100% opname
Balkons VvE Cloekplein 2 t/m 142
VvE Cloekplein 2 t/m 142

Datum:	25 juni 2025
Versie:	1.0
Documentnaam:	2025-17760
Aantal pagina's:	ii + 4
Behandeld door:	ing. R.P.J. Cools

VvE Cloekplein 2 t/m 142
CUR-publicatie 248: 100% opname
Balkons VvE Cloekplein 2 t/m 142

Uitgebracht aan:

VvE Cloekplein 2 t/m 142
Cloekplein 2 t/m 142
6823 KS Arnhem

Contactpersoon:

VvE Cloekplein 2 t/m 142
De heer J. Verweij
Cloekplein 2 t/m 142
6823 KS Arnhem
E-mail: verweij.j@telfort.nl

Inspectie en onderzoek:

Solid Services B.V.
Handelsweg 3
5071 NT Udenhout
Tel.: +31 13 5210262
E-mail: advies@solidservices.nl

OPNAME

Op 22 en 23 april 2025 is door Solid Services een basis onderzoek uitgevoerd naar de constructieve veiligheid van de uitkragende balkons van het wooncomplex gelegen aan de Cloekplein 2 t/m 142 te Arnhem. Uit de onderzoeken en berekeningen is gebleken dat de constructieve veiligheid van de balkons niet voldoet aan het afkeurniveau zoals omschreven NEN 8700.

Dit houdt in dat direct maatregelen genomen moeten worden om de constructieve veiligheid te waarborgen. De te nemen maatregelen zijn alleen nodig voor de platen die niet voldoen aan het afkeurniveau. Bij alle platen van het complex niet verhuizen tot de 100% opname is uitgevoerd.

Omdat uit de steekproef is gebleken van de totaal 7 onderzochte balkons er 4 stuks niet voldoen aan het verbouwniveau en er één balkon niet voldoet aan het afkeurniveau dient er een 100% opname te worden uitgevoerd om te controleren of meerdere balkons niet voldoen aan de eisen van constructieve veiligheid (afkeurniveau dan wel verbouwniveau).

Van de in totaal 70 aanwezige balkons zijn er reeds 7 onderzocht, een en ander toegelicht in rapport 24WO0757/2025-17564 d.d. 19 juni 2025.

De overige 63 balkons dienen nader te worden onderzocht en door een constructeur te worden doorgerekend in een uit te voeren 100% opname.

VRAAGSTELLING EN AFBAKENING ONDERZOEK

Door VvE Cloekplein 2 t/m 142 is aan Solid Services B.V gevraagd om een inspectievoorstel op te stellen voor 100% opname naar de balkons van het complex. Op basis van de 100% opname dient te worden onderzocht hoeveel balkons er in totaal niet voldoen aan de constructieve veiligheid. Op basis van de uitkomsten uit het onderzoek zal een advies gegeven worden voor te nemen (herstel)maatregelen.

ADVIES

Solid Services adviseert een 100% opname uit te voeren aan alle balkons. Hierbij zal de dikte van de (dek)vloer en de betondekking op de wapening ter plaatse van de kritische doorsnede volledig in kaart worden gebracht. Vanwege de spreiding in de treksterkte van het aanwezige wapeningsstaal dienen extra wapeningsstaven te worden uitgenomen (4 stuks) en te worden beproefd. Deze kunnen willekeurig en verspreidt over de balkons worden uitgenomen. Alle overige 63 balkons zullen door een constructeur worden doorgerekend.

Alvast dient er rekening te worden gehouden dat ten behoeve van de constructieve reparatie en de vergunningsaanvraag er door middel van een constructieve berekening moet worden aangetoond dat door herstelmaatregelen weer voldaan wordt aan het vereiste veiligheidsniveau. De te nemen herstelmaatregelen zullen in een volgende stap moeten worden verwoord in een werkomschrijving waarop een gespecialiseerde aannemer een renovatieofferte kan baseren.

De werkomschrijving is niet in deze huidige scope meegenomen en kan pas worden voorgesteld als duidelijk is hoeveel balkons niet voldoen aan de constructieve veiligheid.

UITVOERING

De 100% opname zal vijf dagen in beslag nemen. Hiervan zal op één van de dagen een inspectieploeg met een hoogwerker ter plaatse zijn om de onderzijde van de balkons op de onderste verdieping te kunnen beoordelen. Om de onderzijde van balkons goed te kunnen bereiken dient de ondergelegen tuin/bebossing voldoende te zijn gesnoeid of verwijderd zodat wij met een hoogwerker fysiek tot de onderzijde van de balkons kunnen reiken.

De overige vier inspectie dagen zal door één inspecteur worden uitgevoerd door middel van toegang tot de balkons via de woningen.

Verder gaan wij er in deze scope vanuit dat wij assistentie kunnen krijgen van een betonrenovatie aannemer (Elk/NVT) inzake het uitnemen van wapeningsstaven en reparatie. De kosten voor assistentie zijn niet meegenomen in deze offerte en dienen opgevraagd te worden bij de aannemer Elk/NVT.

In deze scope gaan wij er vanuit dat de bewoners op de hoogte zijn gesteld van de werkzaamheden en dat in de 5 geplande inspectiedagen alle bewoners toegang verlenen tot hun balkon. De balkons dienen schoon en vrij te zijn van meubilair en obstakels zodat er voldoende ruimte aanwezig is om de balkons aan de bovenzijde in te meten. Tevens dienen vlonders of andere afwerkingen te zijn verwijderd zodat de metingen kunnen worden uitgevoerd direct op de betonnen ondergrond. Eventuele uitloop van werkzaamheden (extra inspectiedagen) door stagnatie zal conform onze regietarieven worden verrekend.

De (dek)vloerdikte zal per balkonplaat door middel van waterpasmetingen worden bepaald.

Aan de hand van de gevonden constatering en onderzoeksgegevens zal het geheel in een overzichtelijke rapportage worden samengebracht en zal op basis van deze gegevens een maatregelenpakket samengesteld worden.

Voor oplevering van (eind)rapportage(s) schatten wij een doorlooptijd in van drie weken na uitvoering van de inspectie(s) op locatie. Indien constructieve analyses of berekeningen moeten worden uitgevoerd zal de opleverdatum in overleg met de projectleider van Solid Services worden overeengekomen.

Solid Services verricht haar werkzaamheden uitkomst neutraal, dat wil zeggen onafhankelijk van de door de opdrachtgever verwachte of gewenste uitkomst van het onderzoek/ de inspectie. De resultaten van het onderzoek/ de inspectie kunnen voor de opdrachtgever nooit een reden zijn om de factu(u)r(en) van Solid Services, niet te voldoen of aanspraak te maken op enige korting of verrekening.

Wij vragen u er rekening mee te houden dat de aan te leveren inspectierapportage niet geschikt is voor aanbestedingsdoeleinden van de beoogde herstelwerkzaamheden. Op basis van de inspectieresultaten

verzorgen wij graag aanvullend een bestek of werkomschrijving die geschikt is voor het uitvragen van een herstelofferte.

PRIJSVORMING

100% opname

Werkvoorbereiding / projectadministratie	390,00
Inspectieploeg per dag, inclusief apparatuur: 1 × 2.500,00	2.500,00
Inspectieman per dag, inclusief apparatuur: 4 × 1.250,00	5.000,00
Inzet hoogwerker TRAX Z-62/40 (1 dag)	570,00
Inzet aannemer uithakken wapening en reparatie door Elk / NVT	Exclusief
Laboratorium: Bepalen wapeningskwaliteit 4 stuks	€ 320,00
Analyse meetresultaten (radarbeelden- en wapeningscans)	858,00
Constructieve berekeningen 63 balkonplaten	8.662,50
Opstellen rapportage en advies	1.820,50
Teams-meeting, toelichting resultaten en vervolgstappen	260,00

Totaal 100% opname exclusief BTW

€ 20.380,50

Aanvullende onderzoeken dienen uitgevoerd te worden indien onvoldoende gegevens beschikbaar zijn of indien hiertoe aanleiding is. De aanvullende onderzoeken zijn weliswaar in deze offerte uitvoerig beschreven, maar maken geen onderdeel uit van de aanbidding. Vanzelfsprekend bieden wij u deze werkzaamheden indien gewenst of noodzakelijk graag separaat aan.

Meerkosten voortvloeiend uit stagnatie en calamiteiten die veroorzaakt worden buiten de schuld om van Solid Services B.V. zullen aan de opdrachtgever worden doorberekend.

Facturatie geschiedt in termijnen conform onderstaand termijnschema.

Termijn			Bedrag
1 ^e	Bij opdracht	25%	€ 5.095,00
2 ^e	Na gereed inspectie	25%	€ 5.095,00
3 ^e	Na rapport gereed	50%	€ 10.190,50
Totaal	Exclusief BTW		€ 20.380,50

ALGEMENE VOORWAARDEN

Op offerte- en opdrachttuitvoering zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals die zijn gedeponeerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel, terug te vinden op onze website en tevens bijgevoegd aan deze offerte.

Monsters of restante van monsters worden maximaal 3 maanden bewaard. Indien monsters langer bewaard moeten blijven dan dient u dit per mail te melden onder vermelding van het projectnummer aan: advies@SolidServices.nl.

De geldigheidsduur van deze offerte bedraagt 45 dagen na offertedatum.

Met vriendelijke groet,
Solid Services


Ing. R.P.J. Cools
Consulting Engineer