



PBS VASTGOED

PROJECTEN | BEHEER | SUPPORT

Meerjarenonderhoudsplan 2018-2032

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

Goereesestraat 81/83

Rotterdam

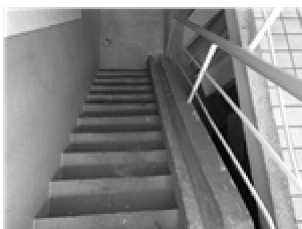


PBS Vastgoed

Burg. Van Lierplein 67 | 3134 ZB VLAARDINGEN | T 0174 627953 |

RABO NL57 RABO 0310 9617 26 | KvK 66392195 | BTW-id NL823246140B01

Verklaring van onafhankelijkheid: PBS Vastgoed garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij de door haar uitgevoerde bouwtechnisch onderzoek. PBS Vastgoed verklaart op geen enkele manier een commerciële belang te hebben met derden, of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van onze keuringen zouden kunnen beïnvloeden. Op al onze offertes, diensten en leveringen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing (DNR 2011).





Inhoudsopgave

Tabblad 1

INLEIDING

- Doel van de het MJOP (meerjarenonderhoudsplan)
- Onderhoud
- Bouwkundige inspectie
- Methodiek conditiemeten
- Inventarisatie / inspectie
- Bereikbaarheid
- Gebouwonderdelen
- Begroting
- Prijspeil
- Actualiseren onderhoudsplan
- Algemene voorwaarden

ALGEMENE TOELICHTING HOOFDELEMENTEN

- Fundering/Onderbouw
- Gevelconstructie/uitrusting/afwerking
- Dakconstructie/uitrusting/afwerking
- Installaties
- Diversen

Tabblad 2

ALGEMENE OBJECTGEGEVENS

- Code
- Object
- Opdrachtgever
- Technisch
- Financieel
- Overige

Tabblad 3

ELEMENTENOVERZICHT

- Toelichting
- Elementenoverzicht conditiescore

Tabblad 4

BEVINDINGEN

- Toelichting
- Bevindingen

Tabblad 5

JAARPLAN

- Toelichting
- Jaarplan



Tabblad 6

OVERZICHT N-JAREN (GEDETAILLEERD)

- Toelichting
- Overzicht N-jaren (gedetailleerd)

Tabblad 7

OVERZICHT N-JARENPLAN (HOOFDGROEPEN)

- Toelichting
- Overzicht N-jaren (hoofdgroepen)

Tabblad 8

KAPITALISATIE N-JAREN

- Toelichting
- Kapitalisatie N-jaren

Tabblad 9

PLANNING N-JAREN

- Toelichting
- Planning N-jaren



Inleiding

Doel van het meerjarenderhoudsplan (MJOP)

Sinds 1 mei 2008 is iedere Vereniging van Eigenaren (VvE) wettelijk verplicht een reservefonds te hebben. Dit fonds is bestemd voor het onderhoud van het complex en dient gebaseerd te zijn op een onderhoudsplan dat minimaal 5 jaar (in de praktijk 10 jaar of meer) beslaat. De gedachte hierachter is dat achterstallig onderhoud aan (gemeenschappelijke) gebouwen voorkomen moet worden. Het hebben van een dergelijk fonds zorgt er voor dat bijvoorbeeld een lekkend dak (calamiteiten) direct gemaakt kan worden. Zo zijn eigenaren niet afhankelijk van de financiële situatie van één van de bewoners. Overigens mag de VvE zelf bepalen hoeveel geld er in het reservefonds aanwezig is, hier zijn geen wettelijke bepalingen voor. De omvang moet in ieder geval voldoende zijn om de kosten van regulier groot onderhoud te dekken. Het beste kunt u één procent van de herbouwwaarde van het complex of van de WOZ-waarde van de appartementen aanhouden. Zo heeft u altijd voldoende financiële middelen in kas om uw complex in goede staat te (be)houden.

De belangrijkste taak en verantwoordelijkheid van de VvE is het (laten) onderhouden van het appartementencomplex. Tijdig onderhoud plegen is daarom absoluut raadzaam om het gebouw zijn waarde te laten behouden. Er komen daarbij al snel een aantal vragen aan de orde:

- wat moeten we onderhouden;
- hoe moeten we onderhouden;
- wanneer moeten we onderhouden;
- en wat gaat het kosten?

Vaak ziet men onderhoud als een noodzakelijk kwaad, het wordt zo lang mogelijk uitgesteld om kosten te besparen. Achterstallig onderhoud zorgt uiteindelijk tot meer (vervolg)schade en dus hogere (herstel)kosten.

Om te kunnen bepalen hoeveel geld er nodig is voor onderhoud en wanneer welk onderdeel aan de beurt is, kunt u het beste een MJOP opstellen. Met dit onderhoudsplan heeft u een onderhoudsscenario ter beschikking voor een doelmatig beheer van het gebouw. U kunt accuraat bepalen hoeveel geld er nodig zal zijn voor het uit te voeren onderhoud op de (middel)lange termijn en hebt u de kosten per jaar inzichtelijk middels een jaarplan. In een MJOP wordt namelijk een onderhouds-, herstel- of vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen voor de (middel)lange termijn vastgelegd.

Onderhoud

Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw of systeem moet vervullen (bijv. wonen, werken e.d.) in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een systeem in een zodanige technische staat te houden of terug te brengen, dat de functie die aan het systeem is toegewezen behouden blijft.

Technisch onderhoud versus renovatie

Onderhoud is per definitie gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van de conditie van een object of bouwdeel bij aanvang van en tijdens een gebruiksperiode. Renovatieactiviteiten (ook wel exploitatiewerkzaamheden genoemd), waarbij het gebouw wordt aangepast aan een nieuw eisenpatroon (bijvoorbeeld door veranderingen in werkmethoden, technologische ontwikkelingen), rekenen we dus niet tot het onderhoud. Om duidelijk te maken dat onderhoud geen betrekking heeft op functionele aanpassingen in een gebouw, wordt vaak gesproken van “technisch onderhoud” in tegenstelling tot “renovatie”.

Dagelijks onderhoud: kwaliteitsvermindering vertragen

Bij (technisch) onderhoud maken we onderscheid in dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud gaat het om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat daarbij om:

- Periodieke, preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen;
- Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten en onvoorziene



omstandigheden (correctief onderhoud).

Planmatig onderhoud: kwaliteitsverliezen herstellen

We spreken van planmatig onderhoud (preventief onderhoud) als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud is hét middel bij uitstek tot herstel van kwaliteitsverliezen. Bij monumenten is het planmatig onderhoud er daarnaast op gericht waar mogelijk de tand des tijds te vertragen en daarmee de monumentale waarden te behouden.

Bouwkundige inspectie

Voor het opstellen van een MJOP ligt een bouwkundige inspectie conform de systematiek conditiemeten NEN 2767 ten grondslag. Met deze inspectie wordt er een inventarisatie gemaakt van alle (onderhoudsgevoelige) elementen en wordt de staat beoordeeld van de elementen middels een conditiescore van 1 t/m 6. Hierbij kan objectief worden bepaald wat de resterende levensduur is van het betreffende element met de daarbij behorende vervangingskosten. Hierbij gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft. Het doel van de visuele inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object (NEN 2767/ RGD BOEI).

De navolgende activiteiten worden uitgevoerd om het onderhoudsplan te vervaardigen.

- Het inventariseren van elementen die onderhoud behoeven of vervangen dienen te worden;
- Het vastleggen van eventuele gebreken;
- Het vaststellen van de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten;
- Het begroten van de uitvoeringskosten;
- Het plannen van de onderhoudsactiviteiten;

Methodiek conditiemeten

Bij het verrichten van de conditiemeting en de opstelling van het meerjarenonderhoudsplan is de systematiek "conditiemeting" van de Rijksgebouwendienst (Rgd) gehanteerd. Van alle elementen wordt de 'conditie voor' vastgesteld. Voor de activiteiten die binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar onderhoud behoeven gebeurt dit door vastlegging van de ernst, omvang en intensiteit van gebreken. Om dit objectief te kunnen beoordelen wordt er gebruik gemaakt van een zgn. Intensiteit/ Omvang Matrix (I/O Matrix) hetgeen resulteert in een score voor de aangetroffen kwaliteit: de zgn. 'Conditie Voor'. Hieraan wordt een (onderhouds)maatregel gekoppeld voor het betreffende element (bijv. vervangen).

Conditie Voor : (I/O MATRIX)

OMVANG	Incidenteel < 2%			Plaatselijk 2-10%			Regelmatig 10-30%			Aanzienlijk 30-70%			Algemeen > 70%		
	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering
Begin	1	1	1	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2
Gevorderd	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3
Eind	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3	6	5	4

Voorbeeld: Er is sprake van houtrot aan een kozijn. Na inspectie/meting komt dit gebrek plaatselijk voor (2-10%). Houtrot is een ernstig gebrek en qua intensiteit is er sprake van een eindsituatie. Indien dit na meting plaatselijk voorkomt, resulteert dit uiteindelijk in een conditiescore 3. Indien er nog andere gebreken aan de kozijnen voorkomen, kan dit resulteren in een "lagere score" aangezien de diverse gebreken een gewogen score zal worden van de aangetroffen gebreken (geaggregeerde conditiescore).



De 'Conditie voor' wordt volgens onderstaande schaalverdeling uitgedrukt.

Conditieschalen:

- Conditie 1 Uitstekend: nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit.
- Conditie 2 Goed: een bouw- of installatiedeel dat kenmerken van een beginnende veroudering heeft.
- Conditie 3 Voldoende: een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen.
- Conditie 4 Matig: een element dat sterk onderhevig is aan het verouderingsproces.
- Conditie 5 Onvoldoende: een element waarvoor het verouderingsproces onomkeerbaar is geworden.
- Conditie 6 Slecht: een zodanige toestand dat deze niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Nadat de 'Conditie voor' van een element is vastgesteld, is een maatregel bepaald die, zoals reeds is aangegeven, uiterlijk binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar wordt uitgevoerd. Naast het uitvoeringsjaar zijn de kosten en een gedetailleerde onderbouwing van de maatregel genoteerd. Bij het definiëren van een maatregel is het 'motief' 'voor onderhoud opgegeven. Dit motief bepaalt namelijk de prioriteit van de maatregel. Het motief voor onderhoud is bepaald aan de hand van onderstaande aspecten.

Aspectscore

- veiligheid/gezondheid;
- cultuurhistorische waarde;
- gebruik en bedrijfsproces;
- technische vervolgschade;
- toename klachtenonderhoud;
- beleving/esthetica;

De prioriteit geeft aan hoe belangrijk het is om een bepaalde activiteit uit te voeren. De schaal verloopt van 1 tot 9 en wordt bepaald middels bovenstaande aspectscore. Hierbij is de prioriteit 1 hoog, en de prioriteit 9 laag. Dit resulteert uiteindelijk in een aspect/prioriteiten matrix, ofwel AP-Matrix. Op basis van de score per aspect wordt de prioriteit van de maatregel berekend. Deze AP-Matrix kan voor elk gebouw anders zijn en worden aangepast naar de wensen van de gebruiker.

AP MATRIX

	Prioriteit								
Aspecten	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Veiligheid/gezondheid									
Cultuur historische waarde									
Gebruik en bedrijfsproces									
Technische vervolgschade									
Toename klachtenonderhoud									
Beleving, esthetica									

Voorbeeld: Indien het motief van de maatregel 'Technische vervolgschade' betreft en deze een gemiddelde score meekrijgt (geel) resulteert dit volgens het schema in een prioriteit '6'.

Inventarisatie / inspectie

Onder inventariseren verstaan we het bepalen van hoeveelheden van onderhoudsgevoelige en vervangingsgevoelige gebouwonderdelen. Onder inspecteren verstaan we het vastleggen van de staat van toestand van de geïnventariseerde gebouwonderdelen. Dit geschiedt door middel van een ter plekke uitgevoerd onderzoek.

Bereikbaarheid



De inventarisatie en inspectie omvatten de fysiek bereikbare en visueel waarneembare gebouwonderdelen.

Gebouwonderdelen

De inventarisatie en inspectie hebben (tenzij anders overeengekomen in de opdracht) betrekking op:

- bouwkundig interieur (gemeenschappelijke onderdelen, indien van toepassing);
- bouwkundig exterieur;
- technische installaties;
- verharde terreinen.

Begroting

De prijzen in de begroting zijn zo nauwkeurig mogelijk bepaald, maar mogen slechts worden beschouwd als richtprijzen gebaseerd op het landelijk gemiddelde. De prijzen vermeld in de begroting zijn eindprijzen consument (dus inclusief allerlei toeslagen). In het kostenoverzicht staat aangegeven of de bedragen inclusief of exclusief BTW zijn.

Prijspeil

Als prijspeil wordt de inspectiedatum aangehouden zoals u die per gebouw aantreft in de algemene objectinformatie.

Actualiseren onderhoudsplan

Ten gevolge van prijsontwikkelingen, activiteiten die u wel of niet heeft uitgevoerd, verbouwingen, fysieke invloeden etc. zal het onderhoudsplan moeten worden aangepast teneinde zijn bruikbaarheid en betrouwbaarheid te behouden. Wij adviseren u het onderhoudsplan periodiek aan te passen aan de actualiteit en hierbij een tijdsbestek te hanteren van drie jaar zodat men als VvE niet voor onverwachte uitgaven komt te staan.

Algemene voorwaarden

Op al onze offertes, diensten en leveringen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, gedeponeerd onder nr. 51372878 bij de K.v.K. te Naaldwijk. Deze voorwaarden zijn tevens te vinden op onze website www.pbsvastgoed.nl.



Algemene toelichting hoofdelementen

Fundering/Onderbouw

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het funderingsprobleem kunnen herstelmogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden bijvoorbeeld scheurwijdtes gemeten, sonderingen uitgevoerd en/of delen van de fundering ontgraven. Herstelmogelijkheden (en daarmee herstelkosten) zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden, zoals soort fundering, grondslag, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen.

De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, fluctuaties in het freatisch vlak (grondwaterstand), overbelasting of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Onderdeel van een goed funderingsadvies is een beschouwing van de omgeving en de situatie. Kan de verzakking worden hersteld zonder verdere schade aan metselwerk, heeft de uitvoering consequenties voor de omgeving, dienen de heipalen rechtstandig onder de gevel of met kespen langs de gevels te worden geplaatst, wat zijn de consequenties van de bemaling, etc.?

Gevelconstructie/uitrusting/afwerking

Gesloten gevels:

Bij een inspectie van gesloten geveldelen (beton, metselwerk, beplating, voegwerk e.d.) wordt gekeken naar de constructie (scheurvorming, losse delen e.d.), vochtproblemen (optrekkend en/of doorslaand vocht) of uitvoeringsproblemen (dilataties, onjuiste detaillering). Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking/vervuiling, ontbrekende delen en verzanding. Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquelé en scheurvorming. Scheurvorming is vaak niet verontrustend, echter kan soms duiden op constructieve gebreken. Deze scheuren dienen dan uitgehakt te worden of er zijn verdere constructieve maatregelen noodzakelijk. Bij betonwerken kunnen zich ook constructieve problemen voordoen. Herstel dient dan op zo kort mogelijke termijn te worden uitgevoerd. Soms ontstaat schade doordat het betonoppervlak poreus wordt (carbonatatie). Een oppervlaktebehandeling kan in dit geval soms effectief zijn.

Open gevels:

Bij houten kozijnen is de kans op houtrot aanwezig. Oorzaken van houtrot kunnen divers zijn: slecht schilderwerk, lekkende beglazingskitten, te strak afgehangen ramen en deuren of openstaande verbindingen. Soms is "gewoon" slecht hout toegepast. Een tijdig herstel voorkomt soms grote herstel- of vervangingskosten. Voor aluminium en kunststof kozijnen geldt dat deze niet onderhoudsvrij zijn maar eerder onderhoudsarm. Periodiek reinigen en onderhoud aan hang- en sluitwerk kunnen veel problemen voorkomen.

Stalen kozijnen hebben vaak een zeer lange levensduur; toch adviseren wij om deze op niet al te lange termijn te vervangen. Vaak zijn er gegronde klachten over tocht en uit energetische overwegingen hebben ze een groot warmteverlies. Het plaatsen van dubbel glas is veelal niet mogelijk. Ook defect hang- en sluitwerk is vaak niet meer te vervangen.

Schilderwerk, met name op houten kozijnen, dient onbeschadigd te zijn. De gemiddelde levensduur van een verflaag bedraagt ongeveer zes jaar. Echter, weersgevoelige gevels moeten mogelijk eerder geschilderd of bijgewerkt worden. PBS Vastgoed hanteert doorgaans geen onderscheid in weers- en niet-weersgevoelige gevels. Soms kunnen liggende delen tussentijds nog geschilderd worden. Ogenscheinlijk intacte verflagen kunnen toch door verpoedering van de verf toe zijn aan een schilderbeurt.

Hang- en sluitwerk van ramen en deuren dient jaarlijks te worden onderhouden. Hierdoor kan in een vroegtijdig stadium gevolgschade voorkomen worden.



Het is raadzaam om gelijktijdig met glasbewassing ook het kozijn te laten reinigen; dit komt veelal de levensduur van schilderwerk ten goede maar geeft bovendien een betere esthetische uitstraling. Reinigen van gevelbekledingen is om die reden ook wenselijk.

Een balkon wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetailering. Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detailering en aantasting. Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggend (ingesloten) hout te voorkomen. Isolatieglas wordt beoordeeld op economische afschrijving (tot maximaal 24 jaar). De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten. Na deze periode kunnen verweerde (kit)randen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens). Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit. Isolatieglas dient namelijk altijd ventilerend geplaatst te worden, maar dit gebeurt in de praktijk vaak niet.

Voor het onderhoud van houtwerk zijn drie soorten schilderssystemen van belang:

- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar.
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaande delen), elke 4 tot 6 jaar.
- Nieuw schildersysteem, elke 16-24 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen (ca. elke 4^e vervolgschilderbeurt).

Dakconstructie/uitrusting/afwerking

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders), doorbuiging en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Goten en hemelwaterafvoer worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (aftimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodloketten. Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt. Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detailering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat. Afschrijving van onderdelen gebeurt veelal na 15 jaar (10 jaar garantie, 5 jaar redelijke staat). Dit is echter zeer afhankelijk van de mate van onderhoud (schilderwerk).

Bij pannendaken is het belangrijk dat eventueel kapotte pannen snel vervangen worden. Inboeten noemen we het regelmatig recht leggen van pannen. Losliggende nok- en hoekpannen dienen vastgezet te worden. Belangrijk is dat goten jaarlijks worden schoongemaakt, dit voorkomt verstoppingen, overlopende goten en het verlengt de levensduur van alle gootmateriaal.

Wettelijk is bepaald dat alle daken moeten zijn aangepast aan de ARBO-voorschriften. Dit wil zeggen o.a. aanwezigheid van valbeveiliging, opstelplaats, e.d. Bij vervanging dakbedekking adviseren wij deze voorzieningen gelijktijdig uit te voeren. Aangezien vaak niet duidelijk is welke voorzieningen en tegen welke kosten deze voorzieningen aangebracht worden, neemt PBS Vastgoed een pm-post op in de begroting als signalering.

Platte daken dienen, afhankelijk van de vervuilingsgraad, gemiddeld eens per jaar te worden schoongemaakt. Gelijktijdig kunnen dan kleine gebreken hersteld worden. Een gemiddelde leeftijd voor een platdakbedekking is (afhankelijk van het soort) 20 tot 24 jaar. Sommige daken kunnen eenmalig overlaagd worden waardoor de totale levensduur voor vervanging 40 tot 48 jaar bedraagt. Schoonmaken van lichtkoepels en lichtstraten verlengt eveneens de levensduur.

Interieur (Indien van toepassing)

De grote diversiteit aan materialen die binnen worden toegepast vereisen een specifiek onderhoud. Veel materialen worden op grond van een esthetisch karakter onderhouden. Dit geldt o.a. voor het schilderwerk. Het schilderwerk op de binnenzijde van de houten buitenkozijnen is noodzakelijk om houtrot te voorkomen.

Voor vloerbedekkingen geldt, afgezien van dat esthetische karakter, dat het veilig en niet kapot is.



Zachtboardplafonds zijn met het oog op brandveiligheid (in verkeersruimten) niet meer toegestaan. Systeemplafonds buigen vaak op termijn door; correctie is veelal mogelijk echter niet onbeperkt. Kapotte platen kunnen worden uitgewisseld. Voor oudere platen geldt dat de oorspronkelijk geleverde structuur vaak niet meer verkrijgbaar is.

Technische Installaties

Voor veel technische installaties geldt behalve het regulier onderhoud en periodieke vervangingen dat deze ook aan allerlei wettelijke voorschriften moeten voldoen.

Conform Waterleidingsbesluit dient iedere waterinstallatie vrij te zijn van legionella's (besmetting). Geadviseerd wordt om per gebouw een beheersplan of beheersinstructie op te laten stellen. In dit beheersplan moeten de noodzakelijke aanpassingen omschreven staan en anderzijds moeten de beheersmaatregelen omschreven zijn. Veelal gaat het om onderstaande maatregelen:

- Algemene maatregelen zijn; water koel ($< 25^{\circ}\text{C}$) of warm ($> 55^{\circ}\text{C}$) genoeg houden; de temperatuur van warm water apparaten (boilers e.d.) wordt ingesteld op een temperatuur van minimaal 60°C . Thermostaatkranen aan het einde van de leiding ter voorkomen van verbrandingen; het heet en het koud water van wastafels zo dicht mogelijk bij het tappunt laten samenkomen; de capaciteit van de warmwatertoestellen dusdanig kiezen dat het leidingnet gedurende 10 minuten kan worden gespoeld met water van tenminste 70°C ; incl. noodzakelijke aanpassingen + implementatie beheersmaatregelen naar gebruiker en controle op naleving hiervan. Geheel verantwoordelijk van gebruiker.
- Periodieke maatregelen kunnen zijn; voor alle aerosolvormende tappunten geldt thermisch spoelen met minimaal 60 graden bij niet wekelijks gebruik. Verzegeling en keerkleppen brandslanghaspels controleren.
- Aanpassingsmaatregelen kunnen zijn; verwijderen dode leidingstukken of verwijderen niet gebruikte douche. Voor nadere informatie kunt u onze kennisbox op de website raadplegen.

Conform de Wet Milieubeheer (artikel 4.18 van het Activiteitenbesluit) dienen gemeenschappelijke verwarmingsketels (incl. cascadeopstelling) om de 2 jaar te worden gekeurd (SCIOS keuring $>100\text{kW}$; lichte SCIOS keuring $<100\text{kW}$). Daarnaast worden andere eisen gesteld aan ketels gesitueerd als opstelplaats en gesitueerd in een stookruimte. Met betrekking tot het aangegeven bedrag gaan wij uit van een bijgehouden stookboek (logboek). Wij adviseren deze keuringskosten op te nemen in het onderhoudscontract van de cv-ketel.

Voor de verplichte inspectie van elektrische installaties conform NEN 3140 zijn eenmaal per vijf à zes jaar de kosten opgenomen. Aangezien iedere situatie verschillend is, zijn de opgenomen bedragen niet meer dan een indicatie. Voor een eerste keuring wordt een hoger bedrag aangehouden in verband met de kosten voor het in schema brengen van de bestaande installatie. Wij adviseren om ten aanzien van deze wettelijk verplichte keuringen een contract af te sluiten, zodat op basis van een vastgestelde steekproef de installatie jaarlijks wordt gekeurd.

Liftinstallaties dienen om de 18 maanden door het Liftinstituut te worden gekeurd. (Warenwetbesluit Liften - art. 17). Bovendien is hier een wettelijke verplichting tot onderhoud (jaarlijks). Ook voor veiligheidsinstallaties zoals bliksembeveiliging, droge blusleidingen en brandmeldcentrales, e.d. gelden wettelijke voorschriften. Het op niveau houden daarvan is veelal afgedekt in een onderhoudscontract.

Diversen

Asbest

Indien de woning(en) van de VvE dateert van voor 1993 bestaat er een kans op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. In de rapportage worden enkel de door ons (eventueel) herkende asbesthoudende materialen genoemd. Mogelijk zijn er meer asbesthoudende materialen aanwezig dan (eventueel) genoemd. Indien wenselijk kunt u door een gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie laten maken. De toepassing van asbesthoudend materiaal in/op gebouwen is niet gevaarlijk voor de gezondheid, dit is alleen gevaarlijk bij breken, boren, zagen en dergelijke, indien er een risico is op het inademen van stofdeeltjes.

Houtverniers

Indien aanwezig is altijd een specialistisch onderzoek aan te bevelen, dit uit preventief oogpunt. Dit uit laten voeren door een bedrijf met speciaal daarvoor opgeleid personeel. Personeel opgeleid aan de SVO (Stichting Vakopleiding Ongediertebestrijding) en / of EVM (Exameninstituut Voor Milieuhygiëne) gediplomeerd personeel. Houtverniers zijn houtworm, boktor, zwam, schimmels e.d.

Milieu / Verontreiniging

Aan ons zijn geen meldingen gedaan van eventuele verontreinigingen, er wordt door ons ook geen onderzoek gedaan naar eventuele



verontreinigingen (specialistisch onderzoek).

**P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83**
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam**Algemene Objectgegevens****Code**

Code P2018070013

Object

Naam VvE 4046 Goereesestraat 81/83

Aantal eenheden 6

Adres Goereesestraat 81/83

Postcode 3038 DE

Plaats Rotterdam

Inspecteur De heer H. Steens

Inspectiedatum 27-7-2018

Opdrachtgever

Naam VVE Beheer Rijswijk

Contactpersoon Dhr J. Krijtenberg

Adres Ampèrelaan 4

Postcode 2289 CD

Plaats Rijswijk

Postadres Postbus 1192

2280 CD Rijswijk

Telefoon 070-3993142

E-mailadres onderhoud@vve-beheer.nl

Notitie PBS Vastgoed heeft met zorgvuldigheid deze prognose opgesteld waarbij in beginsel het uitgangspunt is om onderhoud zoveel als mogelijk te bundelen en hiermee de bereikbaarheidskosten t.b.v. noodzakelijk onderhoud zo laag mogelijk te houden.

Achtergevel is maar beperkt opgenomen, geen toegang via de benedenbewoners kunnen verkrijgen.

Technisch

Voorgevel locatie Oost

Monumentaal N.v.t.

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1947

Financieel

Prijspeil 2-1-2018



P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Algemene Objectgegevens

BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 6,0%

Overige

Niet te inspecteren onderdelen	De onderstaande punten konden tijdens de keuring niet of deels geïnspecteerd/ beoordeeld worden, te weten:
--------------------------------	--

Alle elementen gewaardeerd met conditiescore 9.

Opmerkingen eigenaar	Voor de opname is er een gesprek geweest met de heer Van der Linden en deze verteld het een en ander over het onderhoud en verschaft ons toegang. De hoeveelheden hebben we overgenomen uit het bestaande MJOP (code 2011013)
----------------------	--

Opmerkingen	Algemeen: In het opgestelde MJOP wordt altijd de splitsingsakte/reglement als leidraad gehanteerd. Indien er nadien andere afspraken zijn overeengekomen (tijdens ALV) zal dit in het MJOP tekstueel worden toegelicht welke elementen er zijn uitgezonderd.
-------------	--

In het MJOP zijn deze elementen echter niet uitgezonderd i.v.m. de rechtsgeldigheid en jurisprudentie. Een voorbeeld hiervan kunt u nalezen op www.vanvanriet.nl/publicaties/zelfwerkzaamheid-afwijking-van-splitsingsakte-vve.

In het huidige MJOP zijn alleen kosten opgenomen voor bouwkundig/ installatietechnische componenten. Alle lopende onderhoudscontracten (incl. controles/ verplichte keuringen/ abonnementen), reserveringen, verzekeringen e.d. zijn opgenomen bij het administratieve beheer van de VvE beheerder (exploitatiekosten). Hierdoor worden de kosten zuiver en inzichtelijk gehouden ten aanzien van de diverse kostencomponenten. De huidige reservering is onbekend en fictief op € 0,- gezet.

Weersgesteldheid	onbewolkt, 26 °C, 3 Bft
------------------	-------------------------



Elementenoverzicht

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

**Goereesestraat 81/83
3038 DE Rotterdam**

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

De navolgende bouwkundige en installatietechnische elementen zijn tijdens de keuring aangetroffen en gewaardeerd conform NEN 2767.

**P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83**
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Gevels			
Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk	Gevels	185,00 m2	3
Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk	zijgevel	70,50 m2	3
Gietijzeren ventilatieroosters, begane grond	Gevels	6,00 st	4
Gevelconstructie betonlatei	Gevels	57,00 m1	1
Gevelafdekking beton	Zijgevel	10,00 m1	3
Raamdorpels	Achtergevel	57,00 m1	3
Loodslabben (voetlood) loden slabben (20 ponds loodzwaarte)	Zijgevel	10,00 m1	3
Hijsbalk beton	Gevels	2,00 st	3
Hemelwaterafvoer pvc	gevels	24,00 m1	3
Leidingen hemelwaterafvoer algemeen binnen	Interieur	1,00 pst	9
Balkons			
Balkonconstructie beton	gevels	16,00 m2	2
Balkon afwerking coating	Exterieur	12,00 m2	2
Hekwerk metaal	Balkons	16,00 m1	2
Balkon doorvoer	Balkons	4,00 st	2
Buitenkozijnen			
Kozijn&raam buiten hout	Gevels	70,50 m2	3
Kozijn&raam buiten hout geen VvE	Gevels	36,50 m2	2
Kunststof gevelkozijnen, iincl. draaiende delen (ramen/deuren) geen VvE	Gevels	26,00 m2	2
Deurdranger	Algemene ruimte	1,00 st	3
Daken			
Dakconstructie hout totaal/hellend dak	Dak	1,00 pst	9
Panlatten en betengeling hout hellende daken	Dak	107,00 m2	3
Dakpan keramisch	Dak	107,00 m2	3
Nokvorsten keramisch	Dak	13,50 m1	3
Dakkapel constructief zink totaal	Dak	1,00 st	4
Bakgoot zinken bekleding	Dak	28,00 m1	3
Verholten goot zink	Dak	10,00 m1	3
Boeiboord hout	Dak	30,00 m1	3

**P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam**

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Houten overstek	Dak	28,00 m1	3
Schoorstenen			
Schoorsteen metselwerk incl. voegwerk	Dak	5,00 st	2
Buitenschilderwerk			
Buitenschilderwerk diversen hout dekkend	Gevels	80,00 m2	4
Buitenschilderwerk beton	Gevels	24,40 m2	2
Binnenschilderwerk deur hout dekkend	Trappenhuis	12,00 st	2
Buitenschilderwerk hekwerk metaal	Gevels	8,00 m1	2
Binnenwanden			
Wandafwerkingbeton emaille	Algemene ruimte	21,00 m2	2
Wandafwerking stucwerk	Algemene ruimte	60,00 m2	1
Vloeren			
Vloerafwerking tegels	Trappenhuis	36,00 m2	3
Plafonds			
Plafondafwerking stucwerk	Algemene ruimte	50,00 m2	2
Binnenkozijnen			
Kozijn portiek hout	Algemene ruimte	19,00 m2	2
Binnendeur won.toeg. hout	Algemene ruimte	6,00 st	2
Bergingsdeur hout	Berging	6,00 st	2
Binnentrappen			
Binnentrappen beton met bordessen	Algemene ruimte	1,00 pst	3
Binnentraphek metaal	Algemene ruimte	25,00 m2	2
Inrichting			
Postvoorziening postkast eenvoudig	Entree	1,00 st	3
Binnenschilderwerk			
Binnenschilderwerk kozijnen hout	Algemene ruimte	27,00 m2	2
Binnenschilderwerk metalen leuning	Algemene ruimtes	29,00 m2	2
Binnenschilderwerk houten postkast	Algemene ruimtes	1,00 st	3
Binnenschilderwerk sauswerk	Algemene ruimte	131,00 m2	2
Gas, water en sanitair			
Gasleidingnet compleet	Interieur	1,00 pst	9

**P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83**
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Waterleidingnet compleet	Algemene ruimte	1,00 pst	9
Vuilafvoervoorziening			
Binnenriolering	Algemeen	1,00 pst	9
Elektrische-installaties			
Meterkast	Entree	1,00 st	9
Elektra bedrading	Algemene ruimte	1,00 pst	9
TL-armaturen algemeen	Algemene ruimte	9,00 st	3
Deurmeldinstallatie totaal	Entree	1,00 st	9
Huistelefoon-installatie eenvoudig	Algemene ruimte	6,00 st	1
Diversen			
Bouwkundig adviseur	Algemeen	1,00 pst	9
Bereikbaarheidskosten	Algemeen	1,00 pst	9
Onderhoud onvoorzien	Algemeen	1,00 pst	9
Staartkosten			
Bouwbegeleiding grootonderhoud	Algemeen	1,00 pst	9



Bevindingen NEN 2767

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

**Goereesestraat 81/83
3038 DE Rotterdam**

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 31-7-2018

Bij bevindingen vindt u een overzicht van gebreken, opmerkingen of aandachtspunten die tijdens de inspectie zijn geconstateerd met de eventueel daaraan gerelateerde kosten tot herstel.

**P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83**
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam**Conditie 4****Dakkapel constructief zink totaal**

Dak

B5EW01 einde technische levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 968

Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat het zink aan het eind is van de technische levensduur. We adviseren om het zinkwerk te vervangen

**Conditie 3****Gewelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk**

Zijgevel

B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit:	2018
-------------	------

Vervangen

Het voegwerk aan de zijgevel is aan het verzanden waardoor de kans op vochtdoorslag toeneemt. Wij adviseren om het voegwerk te vervangen. Naarmate je hoger gaat wordt het voegwerk ook steeds slechter. Er dient ook aandacht te zijn voor de loshangende amkapping van de markiezen.

Algemeen: Bij steens of anderhalf steens (massief) metselwerk is er altijd kans op vochtdoorslag. Eventueel laten impregneren. Reparaties van scheurvorming kunnen repeterend zijn. Zacht voegwerk altijd binnen 10 jaar laten vervangen. Los, uitgevallen en uitgesleten voegwerk altijd laten repareren. Ook waterslagen dienen op deze wijze behandeld te worden.

Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil.





P2018070013 • VvE 4046 Goereeseestraat 81/83
Goereeseestraat 81/83 • Rotterdam

Conditie 3

Gevelafdekking beton

Kopgevel

B2SM05 Onvoldoende wapeningsdekking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	2	4	3	

Activiteit: 2018 Hvh
 Herstellen 1,00 pst

Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat de betonnen afdekkers beschadigd zijn. Ten gevolge van roestend wapeningsijzer worden er stukken van af gedrukt.



Conditie 2

Schoorsteen metselwerk incl. voegwerk

Dak

B8EC01 Loszittend loodslabbe

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	2	2	2	

Activiteit: 2018 Hvh Totaal
 Herstellen 1,00 pst € 666

Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat de nieuw aangebrachte loodslabbe van de schoorsteen niet elkaar voldoende afdekken. Tevens dient roestend wapeningsijzer van de afdekplaat, behandeld te worden. Tegelijk met de andere dakwerkzaamheden herstellen



Totaal object

€ 1.634



Jaarplan 2018

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

**Goereesestraat 81/83
3038 DE Rotterdam**

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 31-7-2018

Het jaarplan dient als leidraad voor technisch beheer en omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden van één uitvoeringsjaar met de daaraan gerelateerde kosten.

**P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83**
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2018
01 Gevels			
■ Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk zijgevel	Vervangen	0,00 m2	€ 0
	Erosie, verwerking, verzanding		
Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk zijgevel	Vervangen voegwerk (inclusief technisch reinigen) incl. incidenteel inboeten metselwerk	70,50 m2	€ 4.095
Gietijzeren ventilatieroosters, begane grond	Ontroesten en isoleren ventilatie roosters i.c. schildercyclus	6,00 st	€ 261
Gevels			
■ Gevelafdekking beton Zijgevel	Herstellen	1,00 pst	€ 0
	Onvoldoende wapeningsdekking		
Gevelafdekking beton	Incidenteel herstel -of deel vervangen gevelafdekking beton	10,00 m1	€ 1.513
Zijgevel			
05 Daken			
Panlatten en betengeling hout hellende daken Dak	Incidenteel herstel -of deel vervangen daktengels/panlatten	107,00 m2	€ 1.112
Dakpan keramisch	Inboeten dakpan keramisch exclusief panlatten (controle/uitsorteren/plaatselijk vervangen)	1,00 pst	€ 908
	Beschadigde dakpannen		
■ Dakkapel constructief zink totaal Dak	Vervangen	1,00 pst	€ 968
	einde technische levensduur		
Boeiboord hout	Incidenteel herstel -of deel vervangen boeiboord hout	30,00 m1	€ 841
Dak			
06 Schoorstenen			
■ Schoorsteen metselwerk incl. voegwerk Dak	Herstellen	1,00 pst	€ 666
	Loszittend loodslabbe		
09 Buitenschilderwerk			
Buitenschilderwerk diversen hout dekkend Gevels	Schilderwerk hout dekkend	80,00 m2	€ 3.121
43 Vuilafvoervoorziening			
Binnenriolering Algemeen	Camerainspectie van de leidingen	1,00 pst	€ 605
61 Diversen			
Bereikbaarheidskosten Algemeen	Kosten bereikbaarheid	1,00 pst	€ 1.755
	Incidenteel / periodiek onderhoud		
69 Staartkosten			
Bouwbegeleiding grootonderhoud Algemeen	Bouwbegeleiding grootonderhoud	0,04 pst	€ 651
Totaal object			€ 16.495

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

P2018070013 • VvE 4046 Goereeseestraat 81/83

Goereeseestraat 81/83
3038 DE Rotterdam

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 31-7-2018

Het 15-jarenplan omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden met de daaraan gerelateerde kosten voor een periode van 15 jaar.

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Code	Hoofdgroep	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
01	Gevels	€ 5.869						€ 552						€ 537			€ 6.957
02	Balkons													€ 2.762			€ 2.762
03	Buitenkozijnen												€ 267				€ 267
05	Daken	€ 3.828		€ 1.259				€ 191						€ 6.290			€ 11.568
06	Schoorstenen	€ 666												€ 767			€ 1.433
09	Buitenschilderwerk	€ 3.121						€ 5.080					€ 1.344	€ 4.335			€ 13.881
21	Binnenwanden																€ 0
22	Vloeren												€ 1.083				€ 1.083
23	Plafonds												€ 1.019				€ 1.019
24	Binnenkozijnen																€ 0
25	Binnentrappen												€ 361				€ 361
26	Inrichting												€ 280				€ 280
29	Binnenschilderwerk												€ 5.997				€ 5.997
42	Gas, water en sanitair												€ 376				€ 376
43	Vuilafoervoorziening	€ 605												€ 767			€ 1.372
44	Elektrische-installaties												€ 2.031			€ 1.306	€ 3.337
61	Diversen	€ 1.755					€ 1.202					€ 1.327					€ 4.284
69	Staartkosten	€ 651						€ 255					€ 558	€ 643			€ 2.107
Totaal object		€ 16.495	€ 0	€ 1.259	€ 0	€ 0	€ 1.202	€ 6.077	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.327	€ 13.317	€ 16.102	€ 0	€ 1.306	€ 57.085

Overzicht 25 – Jarenplan (Gedetailleerd)

P2018070013 - VvE 4046 Goereesestraat 81/83

Goereesestraat 81/83
3038 DE Rotterdam

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebeek:	Een verkorte omschrijving van het geïnstalleerde gebrek/bevinding.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheidseenheid:	Het aantal met de betreffende mateenheid dat onderhouden moet worden.
Startjaar en cyclus:	In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.
Totaal:	De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoogste BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 31-7-2018

Het 15-jarenplan omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden met de daaraan gerelateerde kosten voor een periode van 15 jaar.

[illegible]

[illegible]

26		Inrichting		Postvoorziening postkast eenvoudig																												Entree															
Omschrijving		Locatie	Element	Hyh	Ent	Stij	Oy	2016	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal														
Vervangen postkast				1,00	st			2029	20																																						
				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 280	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 280													
29		Binnenschilderdwerk																																													
Binnenschilderdwerk sauswerk																																															
Schilderdwerk wanden incl. ondergrond herstel				131,00	m2			2029	12																					€ 2.072									€ 2.072								
Schilderdwerk metaal leuning				29,00	m1			2029	12																					€ 2.943									€ 2.943								
Schilderdwerk kozijnen hout				27,00	m2			2029	12																					€ 877									€ 877								
Schilderdwerk houten postkast				1,00	st			2029	12																					€ 105									€ 105								
				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.997	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 13.003														
42		Gas, water en sanitair																																													
Waterleidingnet compleet				1,00	pst			2029	36																					€ 376									€ 376								
Reservering onderhoud algemeen traject waterleiding				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 376	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 376														
43		Vullingsvoorziening																																													
Binnenschildering				1,00	pst			2018	12																					€ 787									€ 787								
Camouflageschildering van de ladingen				€ 605																																											
				€ 605	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.345														
44		Elektrische installaties																																													
Meterkast				1,00	st			2044	30																					€ 0									€ 0								
Vervangen groepenkast inclusief bedrading				€ 1.306																																											
Elektra bedrading				1,00	pst			2032	6																					€ 1.471									€ 1.471								
Incidenteel vervangen elektrische bedrading				€ 2.031																																											
Vervangen TL-armaturen algemeen				9,00	st			2029	18																					€ 2.031									€ 2.031								
Vervangen TL-armaturen naar led armaturen				6,00	pst			2041	24																					€ 8.683									€ 8.683								
Huisdistributie eenvoudig				1,00	pst			2041	18																					€ 2.862									€ 2.862								
Vervangen huiselektroinstallatie				€ 11.545																																											
Duurmedieinstallatie totaal				€ 1.471																																											
Vervangen duurmedieinstallatie (intercom/spreukluster / drukknop)				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.031	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.353														
				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.545														
61		Diversen																																													
Bouwkundig advies				1,00	pst			2023	5																					€ 1.408									€ 1.408								
Actualiseren onderhoudsplan bouwkundig advies				€ 1.755																																											
Berekeningskosten				1,00	pst			2018																					€ 1.755									€ 1.755									
Kosten bereikbaarheid				€ 1.755	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.327	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.368														
69		Staartkosten																																													
Bouwbegeleiding grootonderhoud				0,04	pst			2018																					€ 643									€ 643									
Bouwbegeleiding grootonderhoud				0,04	pst			2029																					€ 598									€ 598									
Bouwbegeleiding grootonderhoud				0,04	pst			2030																					€ 1.711									€ 1.711									
Bouwbegeleiding grootonderhoud				0,04	pst			2036																					€ 975									€ 975									
Bouwbegeleiding grootonderhoud				0,04	pst			2048																					€ 255									€ 255									
Bouwbegeleiding grootonderhoud				0,04	pst			2042																					€ 643									€ 643									
Bouwbegeleiding grootonderhoud				0,04	pst			2024																					€ 975									€ 975									
				€ 651	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.793														