

Meerjarenonderhoudsplan

Appartementen
VvE Rembrandtlaan 15 t/m 85
Hoogezand



Het Korbeel 14
9531MV Borger
06 53 52 79 17
vdzvastgoed@ziggo.nl

INLEIDING

Ieder gebouw, groot of klein, oud of nieuw, heeft na verloop van tijd onderhoud nodig.

Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is, de kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen kan dan groot zijn.

Bij planmatig onderhoud gaan wij uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud aangegeven terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering bepaald.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige kwaliteit van het object. Het betreft een visuele uitwendige inspectie. 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. Indeling, netheid van afwerkingen en inrichting alsmede uiterlijke schoonheid van de onderdelen worden in de beoordeling niet meegewogen. De inspectie is een momentopname.

Opdrachtgever dient voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden alle relevante informatie en beschikbare gegevens aan de inspecteur ter hand te stellen.

BOUWKUNDIGE STAAT

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden ingeschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur.

MJOP RAPPORT

De opbouw van het rapport is als volgt:

- o Voorblad.
- o Inleiding.
- o Algemene objectgegevens.
- o Elementenoverzicht.
- o Elementen hoeveelheden en condities.
- o Vervolg elementen hoeveelheden en condities.
- o Bevindingen tijdens inspectie / herstel op korte termijn.
- o Vervolg bevindingen tijdens inspectie / herstel op korte termijn.
- o Vervolg bevindingen tijdens inspectie / herstel op korte termijn.
- o Vervolg bevindingen tijdens inspectie / herstel op korte termijn.
- o Korte termijnplanning 2013-2014.
- o Calculatie korte termijnplanning 2013
- o Calculatie korte termijnplanning 2014
- o Jaarplanning 2013-2027
- o 15 jarenbegroting gedetailleerd.
- o Kapitalisatie over 15 jaar
- o Jaarplanning 2013-2027 Alternatief
- o 15 jarenbegroting gedetailleerd Alternatief
- o Kapitalisatie over 15 jaar Alternatief
- o Slotwoord.

Algemene Objectgegevens

code

Werknr. 011-2013

object

type Appartementencomplex type portiek
adres Rembrandtlaan 15 t/m 85 Hoogezand
kadastraal vlgs 1963 sectie K nr. 4086 gem Hoogezand/Sappemeer

inspecteur VDZ VASTGOED management & support, Henk van der Zwaag
inspectiedatum 4-jul-13
aanwezig namens opdr. Voorzitter, mevrouw L. Helmers, Rembrandtlaan 63, 9601XB Hoogezand

opdrachtgever

naam VvE Rembrandtlaan 15 t/m 85
contactpersoon Dhr. G. Bazuin
postadres Beukenlaan 6
postcode-plaats 9603 DA Hoogezand

telefoon 0598-397978
mobiel 06-
Emailadres vverembrandtlaan@gmail.com

Technisch

Voorgevel locatie West
Monumentaal Nee
Ligging van het object In een woonwijk
oppervlakte object 1050 m2
Bouwjaar 1963

Overige

opmerking eigenaar geen
weergesteldheid droog / 17 graden

financieel

prijspeil 24 juli 2013
BTW De bedragen in de begroting zijn excl. BTW
BTW tarief 21%

Elementenoverzicht

Toelichting op dit overzicht

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. Hoeveelheden zijn aan de hand van tekeningen en foto's bepaald en kunnen in werkelijkheid iets afwijken.
Score:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd

- 1= nieuwbouw kwaliteit
- 2= goed
- 3= redelijk
- 4= matig
- 5= slecht
- 6= zeer slecht
- 7= nader onderzoek nodig
- 8= niet te inspecteren

Elementen	locatie	hoeveelheid	eenh	score
Gevels metselwerk				
Gevelconstructie metselwerk	Westgevel (voorzijde)	419	m2	2
Gevelconstructie metselwerk	Zuidgevel (r. zijgevel)	104	m2	2
Gevelconstructie metselwerk	Oostgevel (achterzijde)	309	m2	3
Gevelconstructie metselwerk	Noordgevel (l. zijgevel)	104	m2	2
Gevelafwerking voegwerk platvol	Westgevel (voorzijde)	419	m2	2
Gevelafwerking voegwerk platvol	Zuidgevel (l. zijgevel)	104	m2	3
Gevelafwerking voegwerk platvol	Oostgevel (achterzijde)	309	m2	2
Gevelafwerking voegwerk platvol	Noordgevel (r. zijgevel)	104	m2	2
Betonlateien				
Gevelband h 20 cm	Westgevel (voorzijde)	77	m1	2
Boven kozijnen h 13 cm	Westgevel (voorzijde)	22	m1	2
Boven kozijnen h 13 cm	Zuidgevel (r. zijgevel)	7,5	m1	2
Balkonplaten h 20 cm	Oostgevel (achterzijde)	109	m1	2
Boven kozijnen h 13 cm	Oostgevel (achterzijde)	93	m1	2
Boven kozijnen h 13 cm	Noordgevel (r. zijgevel)	7,5	m1	2
Gevelbekleding				
Volkern (trespa) dakranden	Westgevel (voorzijde)	38	m2	2
Volkern (trespa) als kozijn tussenpanelen	Westgevel (voorzijde)	102	m2	2
Volkern (trespa) dakranden	Oostgevel (achterzijde)	38	m2	2
Buitenkozijnen				
Kozijn- buiten kunststof	Westgevel (voorzijde)	212	m2	2
Kozijn- buiten hout entree portiek	Westgevel (voorzijde)	26	m2	2
Kozijn- buiten kunststof	Zuidgevel (l. zijgevel)	4,3	m2	2
Kozijn- buiten kunststof	Oostgevel (achterzijde)	146	m2	2
Kozijn- buiten hout kelderramen	Oostgevel (achterzijde)	44	m2	3
Kozijn- buiten kunststof	Noordgevel (r. zijgevel)	4,3	m2	2
Binnen kozijnen				
Kozijn- binnen hout bergingen	kelder	85	m2	2
Kozijn- binnen hout meterkasten	trappenhuis	54	m2	2
kozijn- binnen hout voordeur	trappenhuis	64	m2	2
Balkon				
Stalen balkon buis/leuning	Westgevel (voorzijde)	90	m1	3
Prefabbeton balkonscherm	Westgevel (voorzijde)	102	m2	2
Stalen balkon buis	Oostgevel (achterzijde)	37	m1	4
bekleding stalen balkonhek	Oostgevel (achterzijde)	72	m1	5
Prefabbeton balkonscherm	Oostgevel (achterzijde)	32	m2	3
Overige				
Gevelbekleding betontegels	Oostgevel (achterzijde)	40	m2	4
Raamdorpels- gemetseld kelderramen	Oostgevel (achterzijde)	28	m1	5
Raamdorpels- gres/ijzerklinker kelderraam	Westgevel (voorzijde)	26	m1	2
Raamdorpels- gres/ijzerklinker kelderraam	Zuidgevel (l. zijgevel)	1,5	m1	2
Raamdorpels- gres/ijzerklinker kelderraam	Noordgevel (r. zijgevel)	1,5	m1	2

Appartementen
VvE Rembrandtlaan 15 t/m 85 Hoogezand



Elementen	locatie	hoeveelheid	eenh	score
Overige				
hemelwaterafvoer dak	Intern via schachten			8
balkonafvoer	valt buiten VvE			
balkon tussen scherm Asbest	valt buiten VvE			2
Waslijnen bij balkons	valt buiten VvE			
Ventilatioerooster Asbest o 30cm	Trappenhuis	18 st		2
betontrap	Trappenhuis	36 st		2
tussen bordessen	Trappenhuis	18 st		2
wandtegels 15x15 cm wit	Trappenhuis	200 m2		4
kitvoegen dilatatie bij tussen bordessen	Trappenhuis	55 m1		
Dilatatie kit voeg balkon aansl.-metselwerk	Westgevel (voorzijde)	36 m1		2
Dilatatie kit voeg balkon aansl.-metselwerk	Oostgevel (achterzijde)	36 m1		4
entree luifel	Westgevel (voorzijde)	6 st		2
entree stoep	Westgevel (voorzijde)	6 st		2
bestrating betontegels	pad naar achterzijde	500 m2		4
parkeerplaatsen grind	Achterzijde	320 m2		3
tuin	rondom			2
Schoorsteen				
gevelmetselwerk	Dak	51 m2		2
voegwerk platvol	Dak	51 m2		2
betonnen afdekkap	Dak	36 st		2
Kit dilatatievoeg	Dak	20 m1		5
Loodslabben opgaand werk	Dak	90 m1		5
schoorsteen rookgasafvoeren Asbest	Dak	36 st		2
schoorsteen ventilatie afvoer Asbest	Dak	36 st		2
schoorsteen rookgasafvoeren stalenkap	Dak	36 st		2
schoorsteen ventilatie afvoer stalenkap	Dak	36 st		2

Bevindingen/ herstel op korte termijn

Toelichting op overzicht

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhouden en herstelt dient te worden
Gebrek/Bevinding:	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 hersteld moet worden.
Prijs per eenheid:	Aangegeven in , 'st' (stuks), m1 (streckende meter), m2 (vierkante meter) of post
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.
Urgentie:	1- Op korte termijn uitvoeren. 2- Op termijn uitvoeren. 3- Op lange termijn uitvoeren. 4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Bevindingen zijn aangetroffen tijdens inspectie en maken gedeeltelijk onderdeel uit van het regulier onderhoud

Exterieur

Schoorsteen Dak Voegen aanwerken / lood herstellen Urgentie: 1 op korte termijn uitvoeren					
Activiteit:	2013	Hvh	totaal		
Herstellen van de schoorsteen, metselwerk en loodaansluiting		36 st	€ 5.400,00		
Schoorsteen Dak Dilatatievoegen kit vervangen Urgentie: 1 op korte termijn uitvoeren					
Activiteit:	2013	Hvh	totaal		
kit vervangen alle schoorstenen		20 m1	€ 2.500,00		
Borstwering kelderkozijnen onder kelderramen achterzijde herstelwerkzaamheden Urgentie: 1 op korte termijn uitvoeren					
Activiteit:	2013	Hvh	totaal		
beton tegels opnieuw vastzetten		2 m2	€ 500,00		
metselwerk zijgevels t.p.v. bestrating voegen herstellen Urgentie: 1 op korte termijn uitvoeren					
Activiteit:	2013	Hvh	totaal		
voegen uitkappen en opnieuw invoegen		10 m1	€ 500,00		
metselwerk Oostgevel achterzijde t.p.v. bestrating /grind/maaiveld voegen herstellen Urgentie: 1 op korte termijn uitvoeren					
Activiteit:	2013	Hvh	totaal		
voegen uitkappen en opnieuw invoegen		60 m1	€ 3.000,00		

Exterieur

vervallen gevelkachel afvoeren verwijderen Oostgevel achterzijde herstelwerkzaamheden Urgentie: 1 op korte termijn uitvoeren				
Activiteit:	2013	Hvh	totaal	
afvoeren verwijderen en metselwerk herstellen		5 m2	€ 2.000,00	
raamdorpelstenen kelderramen achterzijde vervangen Urgentie: 2 op termijn uitvoeren.				
Activiteit:	2014	Hvh	totaal	
vervangen door gres/ijzerklinkers		26 m1	€ 4.160,00	
Metselwerk Zijgevels en achtergevel Reinigen Urgentie: 1 op korte termijn uitvoeren				
Activiteit:	2013	Hvh	totaal	
voor herstelwerkzaamheden gevelreiniging		post	€ 5.000,00	
Entree luifels entree portiek schilderen/reinigen Urgentie: 2 op termijn uitvoeren.				
Activiteit:	2014	Hvh	totaal	
schilderen		6 st	€ 3.900,00	
Beton gevelband Westgevel Voorzijde schilderen Urgentie: 2 op termijn uitvoeren.				
Activiteit:	2014	Hvh	totaal	
betonrand hoog 20 cm schilderen		16 m2	€ 2.000,00	

Interieur

kelderramen Oostgevel achterzijde spouw dichtzetten Urgentie: 1 op korte termijn				
Activiteit:	2013	Hvh	totaal	
Lat aanbrengen en schilderen		2 st	€ 150,00	
Trappenhuizen Alle trappenhuizen Wandtegels herstelwerkzaamheden Urgentie: 2 op termijn uitvoeren.				
Activiteit:	2014	Hvh	totaal	
wandtegels hier en daar herstellen		4 m2	€ 700,00	
Trappenhuizen t.p.v wandtegels bij tussenbordessen dilatatie kit voeg aanbrengen Urgentie: 2 op termijn uitvoeren.				
Activiteit:	2014	Hvh	totaal	
kit voeg aanbrengen		50 m1	€ 2.000,00	
Trappenhuizen entree portiek schilderen Urgentie: 2 op termijn uitvoeren.				
Activiteit:	2014	Hvh	totaal	
schilderwerk bijwerken		6 st	€ 600,00	

Exterieur/ voorstel

Dit onderdeel maakt niet direct deel uit van de reguliere onderhoud en is alleen bedoeld als advies.

Balkon hekken Oostgevel achterzijde Opnieuw bekleden Urgentie: 2 op termijn uitvoeren				
Activiteit:	2014	Hvh	totaal	
kunststof bekleding vervangen		24 st	n.t.b.	

De mate waarin de kunststofschrootjes als balkonbekleding zijn aangebracht en de conditie waarin ze zich bevinden, zou ik de VvE willen adviseren deze op korte termijn te vervangen.

Een aantal van deze schermen verkeren in zeer slechte staat en geven een rommelige indruk.

Als voorstel adviseer ik de VvE te kiezen voor een bekleding die meer duurzaam en onderhoudsvriendelijke is, bijvoorbeeld een product van Werzalit.

Werzalit is een kunststofachtig materiaal met diverse designs en mogelijkheden.

Om een goed advies te krijgen wat de mogelijkheden en prijzen zijn, zou ik de VvE willen adviseren in gesprek te gaan met een gespecialiseerde bedrijf die Werzalit dealer is.

Korte termijnplanning 2013-2014

Toelichting op overzicht

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Handeling/gebreken:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Post onvoorzien	Deze post wordt meegenomen omdat de kosten gebaseerd zijn op richtprijzen. Daad werkelijke calculatiekosten zijn afhankelijk van offertes die per element worden opgevraagd.
Totaal:	De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Calculatie korte termijnplanning 2013

elementen	handeling/gebrek	2013
Gevels algemeen	Reinigen, herstellen <i>verwijderen afvoeren gevelkachels</i> <i>metselwerk herstellen</i> <i>herstellen voegwerk maaiveld</i> <i>herstel borstwering kelderramen</i>	€ 11.000,00
schoorsteen metselwerk	herstellen werkzaamheden <i>loodaansluitingen/ lood herstellen</i> <i>los zittende voegen herstellen</i> <i>dilatatie kit voegen aanbrengen</i>	€ 7.900,00
Kelderramen	Spouw aan de binnenkant dichtzetten <i>lat aanbrengen en schilderen</i>	€ 150,00
Diversen	post onvoorzien 10%	€ 1.905,00
totaal kosten		€ 20.955,00
BTW	21%	€ 4.400,55
Totaal incl.		€ 25.355,55

korte termijn planning 2014

elementen	handeling/gebrek	2014
Kozijnen hout <i>Kelderraamkozijnen</i>	Schilderen	* € 4.000,00
Raamdorpels <i>Kelderraamkozijnen</i>	vervangen <i>door gres/ljzerklinkers</i>	€ 4.160,00
Entree luifel	Schilderen/reinigen	€ 3.900,00
beton gevelband voorgevel	Schilderen	€ 2.000,00
Trappenhuisen	herstel werkzaamheden <i>wandtegels herstellen</i> <i>dilatatie voegen aanbrengen</i> <i>schilderwerk bijwerken</i>	€ 3.300,00
Diversen	post onvoorzien 10%	€ 1.736,00
totaal kosten		€ 19.096,00
BTW 21%		€ 4.010,16
Totaal incl.		€ 23.106,16

* Als de keuze door VvE voor vervanging van kunststof kozijnen wordt gemaakt, vervalt deze post

Bij toepassing van kunststof kozijnen zou ik willen adviseren;
 De bestaande borstwering van betontegels te vervangen door metselwerk.
 Afhankelijk van de situatie, metselwerk aanbrengen vanaf de funderingsstrook

Jaarplanning 2013-2027

Toelichting op overzicht

Hoofdgroep	Aangegeven per groep
Omschrijving	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Jaar en Cyclus	In de kolom Jaar wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgedrukt in geld dienen worden uitgevoerd.
Eind totaal	Eindbedrag over de totale cyclus

Alle prijzen zijn exclusief BTW

opm.

Gezien de leeftijd van het dakbedekking (20 jaar) en de status waarin het nu verkeerd zou ik de VvE adviseren nu niet vervangen maar pas in 2020. Wel zou ik kiezen voor een jaarlijks inspectie

De prijs die meegenomen is voor vervanging van dakbedekking is conform offerte Accuraat Installaties BV d.d. 14-05-2013 (prijs) € 54.630,— excl. BTW + een indexatie voor de komende jaren.

Appartementen

VvE Rembrandtlaan 15 t/m 85 Hoogezand



MJOP 2013-2027

Hoofdgroep	omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	eindtotaal
Dak	inspectiedakbedekking dakbedekking vervangen	250	250	250	250	250	250	250	0	250	250	250	250	250	250	250	€ 3.500,00 € 62.000,00
Bouwkundig	bestrating herstellen			6.250										6.250			€ 12.500,00
	Grind parkeerplaatsen vervensen			2.850										2.850			€ 5.700,00
	herstel wandtegels trappenhuys		700										700				€ 1.400,00
	metselwerk/lood schoorstenen + inspec	5.400	100	100	100	100	100	100	100	5.400	100	100	100	100	100	100	€ 12.100,00
	dilatatie kit voeg schoorsteen + inspec	2.500	100	100	100	100	100	100	100	2.500	100	100	100	100	100	100	€ 6.300,00
	reiniging metselwerk	5.000								5.000							€ 10.000,00
	plaatselijk voegwerk herstellen	3.500								3.500							€ 7.000,00
	metselwerk herstel bij gevelkachelafoer	2.000															€ 2.000,00
	kelder kozijnen inspecteren/herstellen	300		300		300		300		300		300		300		300	€ 2.400,00
	Raamdorpelstenen vervangen + inspec	4.160								300							€ 4.760,00
Installaties	borstwering betontegels/herstel	500					500					500					€ 1.500,00
	vervangen postkasten(reservering)																€ 6.331,00
	reiniging coating entree stoepen	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	€ 3.000,00
	Kitvoeg aansluiting balkon/metselwerk			6.000											6.000		€ 12.000,00
	onderhoud armaturen (reservering)		600					600					600				€ 1.800,00
schilderwerk	vervangen intercom								7.500								€ 7.500,00
	riolering algemeen (reservering)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	€ 15.000,00
	beton lateien + gevelbanden		4.200										4.200				€ 8.400,00
	balkon balustrade		2.100										2.100				€ 4.200,00
	balkon buizen		1.800										1.800				€ 3.600,00
	entree luifel + pul en deur		3.900										3.900				€ 7.800,00
	schilderwerk houten kelderkozijnen		2.100					2.100					2.100				€ 6.300,00
	schilderwerk trappenhuizen					27.000										27.000	€ 54.000,00
	schilderwerk kelders					24.000										24.000	€ 48.000,00
	coating entree stoepen				5.000							5.000					€ 10.000,00
overige	post onvoorzien (reservering)	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	€ 7.500,00
		25.310	17.550	11.550	13.150	53.450	2.650	11.481	71.400	18.950	2.150	7.950	17.550	11.550	8.150	53.750	€ 326.591,00

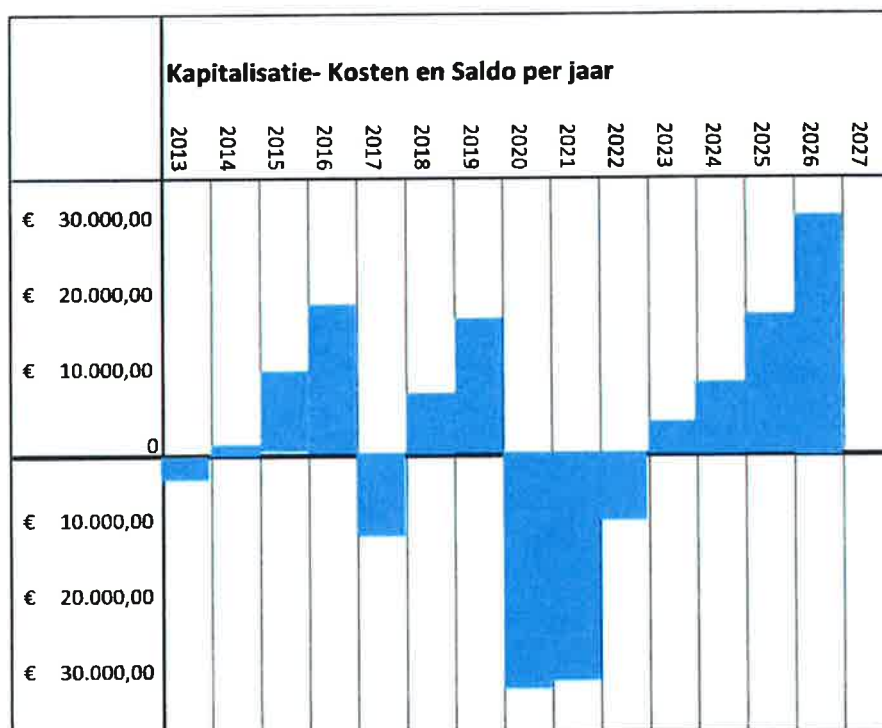
Appartementen

VvE Rembrandtlaan 15 t/m 85 Hoogezand

Kapitalisatie



jaar	onkosten MJOP	reservering	saldo per 01-01	saldo per 31-12
2013	€ 25.310	€ 21.772,73	€ -	€ -3.537,27
2014	€ 17.550	€ 21.772,73	€ -3.537,27	€ 685,47
2015	€ 11.550	€ 21.772,73	€ 685,47	€ 10.908,20
2016	€ 13.150	€ 21.772,73	€ 10.908,20	€ 19.530,93
2017	€ 53.450	€ 21.772,73	€ 19.530,93	€ -12.146,33
2018	€ 2.650	€ 21.772,73	€ -12.146,33	€ 6.976,40
2019	€ 11.481	€ 21.772,73	€ 6.976,40	€ 17.268,13
2020	€ 71.400	€ 21.772,73	€ 17.268,13	€ -32.359,13
2021	€ 18.950	€ 21.772,73	€ -32.359,13	€ -29.536,40
2022	€ 2.150	€ 21.772,73	€ -29.536,40	€ -9.913,67
2023	€ 7.950	€ 21.772,73	€ -9.913,67	€ 3.909,07
2024	€ 17.550	€ 21.772,73	€ 3.909,07	€ 8.131,80
2025	€ 11.550	€ 21.772,73	€ 8.131,80	€ 18.354,53
2026	€ 8.150	€ 21.772,73	€ 18.354,53	€ 31.977,27
2027	€ 53.750	€ 21.772,73	€ 31.977,27	€ -
	€ 326.591	€ 326.591,00		



opm. Om de juiste kapitalisatie weer te kunnen geven zou in deze cel het bedrag wat de VvE nu in reservering heeft ingevoerd moeten worden

Alternatief Jaarplanning 2013-2027

Toelichting op overzicht

Hoofdgroep	Aangegeven per groep
Omschrijving	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Jaar en Cyclus	In de kolom Jaar wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgedrukt in geld dienen worden uitgevoerd.
Eind totaal	Eindbedrag over de totale cyclus

Alle prijzen zijn exclusief BTW

opmerking

In deze alternatieve jaarplan zijn de volgende posten meegenomen.

- * houten kelderkozijnen vervangen door kunststof
(Prijs conform offerte Marik d.d. 03-05-2013)
- * gemetselde raamdorpelstenen worden vervangen door gres/ijzerklinker
(gelijk als kelderkozijn aan de voorzijde)
- * betontegel borstwering vervangen door metselwerk

In deze jaarplanning is niet opgenomen vervanging van de kunststof schrootjes bekleding van de balkons aan de achterzijde.

(Prijsvorming is sterk afhankelijk van materiaal keuze)

Alternatief MJOP 2013-2027

Hoofdgroep	omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	eindtotaal
Dak	inspectiedakbedekking dakbedekking vervangen	250	250	250	250	250	250	250	0	250	250	250	250	250	250	250	€ 3.500,00 € 62.000,00
Bouwkundig	bestrating herstellen			6.250										6.250			€ 12.500,00
	Grind parkeerplaatsen vervensen			2.850										2.850			€ 5.700,00
	herstel wandtegels trappenhuis		700										700				€ 1.400,00
	metselwerk/lood schoorstenen + inspec	5.400	100	100	100	100	100	100	100	5.400	100	100	100	100	100	100	€ 12.100,00
	dilatatie kit voeg schoorsteen + inspec	2.500	100	100	100	100	100	100	100	2.500	100	100	100	100	100	100	€ 6.300,00
	reiniging metselwerk	5.000								5.000							€ 10.000,00
	plaatselijk voegwerk herstellen	3.500								3.500							€ 7.000,00
	metselwerk herstel bij gevelkachelafvoer	2.000															€ 2.000,00
	Kelderkozijn vervangen door Kunststof		15.700							300						300	€ 15.700,00
	Raamdorpelstenen aanbrengen + inspec		4.160														€ 4.760,00
installaties	borstwering metselwerk i.p.v. betontegels	10.000															€ 10.000,00
	balkon balustrade bekleding vervangen		N.T.B.														€ -
	vervangen postkasten(reservering)							6.331									€ 6.331,00
	reiniging coating entree stoepen	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	€ 3.000,00
	Kitvoeg aansluiting balkon/metselwerk				6.000										6.000		€ 12.000,00
	onderhoud armaturen (reservering)		600					600					600				€ 1.800,00
	vervangen intercom							7.500									€ 7.500,00
	riolering algemeen (reservering)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	€ 15.000,00
	beton lateien + gevelbanden		4.200										4.200				€ 8.400,00
	balkon balustrade		2.100										2.100				€ 4.200,00
schilderwerk	balkon buizen		1.800										1.800				€ 3.600,00
	entree luifel + pui en deur		3.900										3.900				€ 7.800,00
	schilderwerk trappenhuizen					27.000									27.000		€ 54.000,00
	schilderwerk kelders					24.000									24.000		€ 48.000,00
	coating entree stoepen				5.000							5.000					€ 10.000,00
overige	post onvoorzien (reservering)	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	€ 7.500,00
		20.350	45.310	11.250	13.150	53.150	2.150	16.581	63.900	18.650	2.150	7.150	15.450	11.250	59.150	2.450	€ 342.091,00

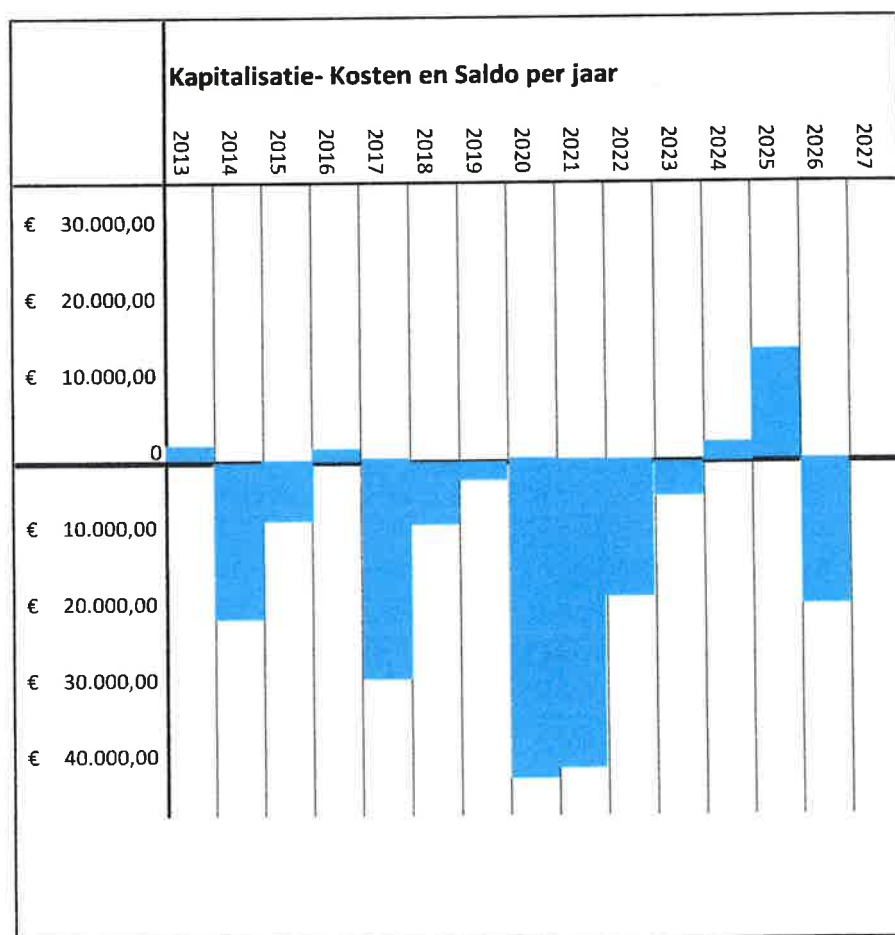
Appartementen

VvE Rembrandtlaan 15 t/m 85 Hoogezand

Alternatief Kapitalisatie



jaar	onkosten MJOP	reservering	saldo per 01-01	saldo per 31-12
2013	€ 20.350	€ 22.806,07	€ -	€ 2.456,07
2014	€ 45.310	€ 22.806,07	€ 2.456,07	€ -20.047,87
2015	€ 11.250	€ 22.806,07	€ -20.047,87	€ -8.491,80
2016	€ 13.150	€ 22.806,07	€ -8.491,80	€ 1.164,27
2017	€ 53.150	€ 22.806,07	€ 1.164,27	€ -29.179,67
2018	€ 2.150	€ 22.806,07	€ -29.179,67	€ -8.523,60
2019	€ 16.581	€ 22.806,07	€ -8.523,60	€ -2.298,53
2020	€ 63.900	€ 22.806,07	€ -2.298,53	€ -43.392,47
2021	€ 18.650	€ 22.806,07	€ -43.392,47	€ -39.236,40
2022	€ 2.150	€ 22.806,07	€ -39.236,40	€ -18.580,33
2023	€ 7.150	€ 22.806,07	€ -18.580,33	€ -2.924,27
2024	€ 15.450	€ 22.806,07	€ -2.924,27	€ 4.431,80
2025	€ 11.250	€ 22.806,07	€ 4.431,80	€ 15.987,87
2026	€ 59.150	€ 22.806,07	€ 15.987,87	€ -20.356,07
2027	€ 2.450	€ 22.806,07	€ -20.356,07	€ -0,00
	€ 342.091	€ 342.091,00		



opm. Om de juiste kapitalisatie weer te kunnen geven zou in deze cel het bedrag wat de VvE nu in reservering heeft ingevoerd moeten worden

slotwoord

Tijdens mijn inspectie heb ik kunnen concluderen dat de conditie van het appartementencomplex Rembrandtlaan 15 t/m 85 op wat onvolkomenheden na in goede staat verkeerd.

Wel wil ik als deskundige opmerken dat er in het verleden bij het plaatsen van de zonwering aan de westgevel verkeerde keuzes zijn gemaakt. Zonwering bevestigd aan kunststof kozijnen is niet de juiste manier en kunnen in de toekomst voor problemen of schade zorgen. Mijn advies, onderbouw dit goed in de VvE voorwaarden om discussies achteraf te voorkomen.

Gezien de leeftijd en de bouwwijze van het complex is er in het verleden Asbest toegepast. Asbest is geconstateerd als rookgasafvoerkanalen, ventilatiekanalen, paneel aftimmeringen en balkon scheidingswanden.

Asbest is niet gevaarlijk zolang het in gebonden toestand verkeerd.

Asbest is alleen schadelijk als men het mechanische beschadigt of verwijdt.

Daarnaast zou ik de VvE willen adviseren een duidelijk beleid te voeren ten aanzien van de drooglijnen die bevestigd zijn aan de balkonhekken aan de achterzijde.

Een aantal verkeren in zeer slechte staat en geven een rommelige indruk.