

Vereniging van Eigenaren
A.M. de Jongstraat 1 – 99
Ridderkerk

Ridderkerk 20-07-2017

Geachte bewoner/eigenaar,

In de laatst gehouden algemene ledenvergadering is aan u gemeld dat het flat in juni opnieuw getaxeerd moest worden in verband met het feit dat de herbouwwaarde opnieuw moet worden vastgesteld

Slager expertise – taxatie en advies bureau heeft deze taxatie recentelijk uitgevoerd en dit middels een rapport aan de verzekeringsmaatschappij en aan onze Vereniging van Eigenaren aangeboden.

De herbouwwaarde is op dit moment geschat op 5.425.000 euro

Dit gegeven is weer van belang in het bepalen van de diverse premies in ons verzekeringspakket wat loopt bij Centraal Beheer.

Voor u als belanghebbende is een bijlage bijgevoegd waarin enkele belangrijke punten staan die voor u van betekenis kunnen zijn in geval dat.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om dit schrijven zuinig te bewaren en dit bij uw verzekeringspapieren te voegen.

Verder vragen wij u aandacht te besteden aan de NOTA BENE onderaan de brief, mocht dit vragen bij u oproepen, neemt u dan contact op met de verzekeringsmaatschappij waar u de inboedelverzekering heeft lopen.

Namens het Bestuur van de V.V.E.,

M.v.g. P.d.B.

• Expertes • Taxateur • Advocaat

Slager expertise

De heer de heer
de heer de heer
de heer de heer
de heer de heer
de heer de heer
de heer de heer

TAXATIERAPPORT

Dossier: T.2017/07/3636

Opstallen

VERENIGING VAN EIGENAREN
A.M. DE JONGSTRAAT 1 T/M 99
(ONEVEN)
RIDDERKERK

JULI 2017

Aan belanghebbende

DCS Taxatie & Advies B.V.
Deventerstraat 59
7322 JK Apeldoorn
Telefoon 055-366 61 15
E-mail info@slagerexpertise.nl
Internet www.slagerexpertise.nl

Apeldoorn, 2017

Dossier : T.2017/taxatie
Onderwerp : Taxatie t.b.v. brand c.s.-verzekering en mede verzekeren van
verbouwkosten

Geachte heer/mevrouw,

Recentelijk verrichtten wij in opdracht van het bestuur van uw Vereniging van Eigenaars. een taxatie ex art 7:960 Burgerlijk Wetboek, in vaktermen: "Vaste Taxatie", op grond waarvan de verzekerde waarde van de aan de Vereniging van Eigenaars behorende opstallen in de betreffende polis wordt bepaald.

Volledigheidshalve merken wij hierbij op, dat in onze taxatie ALLE door de eigenaren/gebruikers van de appartementen voor eigen rekening aangebrachte bouwkundige- en/of installatietechnische voorzieningen en/of faciliteiten zijn ingecalculeerd, zoals ondermeer wandafwerking, keukens, badkamerafbouw en -inrichting, alle harde (zwevende) dekvloeren, zonweringen en rolluiken.

Wij vertrouwen u met deze toelichting van dienst te zijn geweest en tekenen met vriendelijke groet,

SLAGER EXPERTISE

N.B. In veel inboedelpolissen is de dekking tegen inbraak/diefstal alleen van toepassing wanneer er aan de buitenzijde van het complex sprake is van braaksporen; het forceren van de toegangsdeur van uw appartement in een trappenhuis en/of hal wordt niet als zodanig beschouwd. Als b.v. tijdens de uitvoering van werkzaamheden in het gebouw een buitendeur door gebruik van een wig blijft openstaan (wel zo gemakkelijk...) en iemand glipt naar binnen en forceert de deur van een/uw appartement in de hal of het trappenhuis, is daarmee niet aan de genoemde polisvoorwaarden voldaan en bestaat geen recht op schadevergoeding voor hetgeen uit uw appartement wordt weggenomen

Het is belangrijk dat in uw eigen polis na te lezen en daarin te laten clausuleren dat het verbreken van de toegangsdeur van uw appartement wordt gelijkgesteld met buitenbraak.

VvE A.M. de Jongstraat 1 t/m 99 (oneven)
p/a A.M. de Jongstraat 49
2985 TA RIDDERKERK

Slager Expertise
Taxateurs
Ridderkerk
T. 0182 411111
E. info@slager-expertise.nl
W. www.slager-expertise.nl

Apeldoorn, 13 juli 2017

Dossier: T.2017/07/3636

TAXATIERAPPORT

Ondergetekende, SLAGER EXPERTISE, taxateurs te Apeldoorn, verklaart met deze, ten behoeve van partijen (verzekerde en verzekeraars), ten behoeve van af te sluiten brand en/of andere verzekeringen, ter voldoening aan artikel 7:960 B.W. te hebben opgenomen en gewaardeerd, de hierna specifiek omschreven

OPSTALLEN

van een gebouwencomplex waarin 30 woonappartementen met inpandige bergingen en garages, staande en gelegen
A.M. de Jongstraat 1 t/m 99 (oneven), 2985 TA RIDDERKERK

en wel tot een herbouwwaarde van:

5.425.000

(zegge: --vijf miljoen vier honderd vijf en twintig duizend euro--).

Het geheel conform de omschrijving op de vervolgbladen 2 t/m 4.

De getaxeerde waarde is in euro, geldt per taxatiedatum en dient geïndexeerd verzekerd te worden.

Dit taxatierapport is geldig tot 13 juli 2023.

Ondergetekende verklaart verder niet te zijn de verzekerde zelf noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze te staan of namens deze op te treden.

Voormelde taxatie vond plaats naar beste kennis en wetenschap om te dienen waar zulks zal behoren.

SLAGER EXPERTISE

Dossier: T.2017/07/3636

Een in goede staat van onderhoud verkerend gebouwencomplex waarin 30 woonappartementen met inpandige bergingen en - garages, staande en gelegen
A.M. de Jongstraat 1 t/m 99 (oneven), 2985 TA RIDDERKERK.

Het geheel kan naar bouwaard en bestemming als volgt worden omschreven:

Constructie:

Betonnen vloerconstructies;

Gemetselde buiten - en binnenwanden,
waarin

Houten - en kunststof kozijnen, ramen en deuren;

De platte dakvlakken zijn afgewerkt met een bitumineuze
bedekking; ballastlaag van grind;

Bestemming:

30 woonappartementen met inpandige bergingen en
- garages;

Het geheel, met in achtneming van het navolgende,
tot een herbouwwaarde van

5.425.000

Bouwvolume: ca. 9.500 m³

Dossier: T.2017/07/3636

In deze taxatie zijn mede-inbegrepen:

1. Alle vaste vloer -, plafond -, wand - en trap - afwerkingen, koven, vloerafwerking in algemene ruimten, isolaties etc.
2. Alle vaste en vast ingebouwde kasten en keukeninrichting voorzover van toepassing inclusief apparatuur.
3. Sanitair alsmede aan- en afvoerleidingen t.b.v. koud- en warmwater alsmede rioleringen tot 3 meter buiten de gevels.
4. De elektrische zwak- en sterkstroominstallaties met verdeelinrichtingen, binnen- en buitenarmaturen etc in algemene ruimten.
5. Bekabeling etc. t.b.v. c.a.i., telefoon en datacommunicatie.
6. De noodverlichtingsinstallatie met armaturen, voeding etc.
7. De gasgestookte blokverwarmingsinstallatie met ketels, rookgasafvoeren, leidingen, radiatoren alsmede regel - en registratieapparatuur etc.
8. De warmwatervoorziening middels boilers/geisers.
9. De gasleidingen met appendages.
10. Brandpreventiemiddelen.
11. Toegangsdeurcontrole middels intercomsystemen.
12. Alle voor rekening en risico van de leden van de V.v.E. resp. gebruikers aangebrachte bouwkundige - en/of installatietechnische voorzieningen en/of faciliteiten, waaronder begrepen wand afwerkingen, keukens, badkamerafbouw - en inrichting, alle harde (zwevende) dekvloeren, zonweringen en/of rolluiken.
13. Tuinaanleg/terreinverharding tot 3 meter uit de gevels.
14. Enige roerende zaken van de V.v.E.
15. De B.T.W. waarvan de percentages ten tijde van deze taxatie resp. 6 en 21 bedragen.

Dossier: T.2017/07/3636

(vervolg: In deze taxatie zijn mede-inbegrepen:)

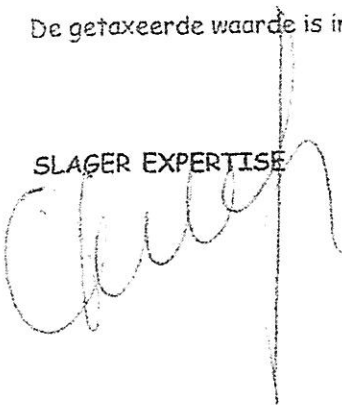
16. Legeskosten, precario en alle overige kosten verbandhoudend met het oprichten van een bouwwerk.
17. Honoraria van architecten, constructeurs en technische adviseurs alsmede de kosten van toezicht tijdens herstel of herbouw.

Bij deze taxatie zijn buiten beschouwing gelaten:

1. De fundamenteën tot onderzijde parterre- en/of keldervloeren.

De getaxeerde waarde is in euro en geldt per taxatiedatum.

SLAGER EXPERTISE





het certificaat over de kwaliteit van de
kwaaitaal-vloeren, dat u achter dit voorblad
vindt, hoort bij het appartement en wordt
eenmalig uitgereikt.

HET BESTUUR

Inspectie Prefabvloeren fabrikaat KWAAITAAL

visuele inspectie op het al of niet voorkomen van chloriden
geïnitieerde wapeningscorrosie.

Opdrachtgever: Vereniging Van Eigenaren
Adres: A.M. de Jongstraat 1-99
Postcode/Plaats: Ridderkerk

Projectnummer: 01-1343

Inspectiegegevens:

Locatie pand : Ridderkerk
Adres : A.M. de Jongstraat 1-99
Type woning : Flatgebouw
Inspectie datum: Week 42-43 (Oktober) 2001
Uitgevoerd door: Dhr. ir. O.C. Nerland
Dhr. S. Rozema

Inspectierapport

Inhoudsopgave

INLEIDING

1. ALGEMENE GEGEVENS

2. METHODE VAN ONDERZOEK

3. RESULTATEN

4. SCHADEONTWIKKELING / AFNAME VEILIGHEID IN DE TIJD

5. CONCLUSIE

6. AANBEVELING

INLEIDING

In de 60er en 70er jaren was het wettelijk toegestaan om in beperkte mate calciumchloride als verhardingsversneller in beton toe te passen. In de praktijk bleek dat niet altijd de juiste dosering aan verhardingsversneller werd- of kon worden aangehouden waardoor een te hoog gehalte aan chloriden in het beton achterbleef. Onder bepaalde omstandigheden kan dit leiden tot ernstige wapeningscorrosie hetgeen de constructieve eigenschappen van de vloer sterk nadelig kan beïnvloeden. Om deze reden is sinds 1974 het gebruik van calciumchloride als verhardingsversneller verboden.

In de afgelopen jaren is gebleken dat enkele typen prefab vloeren die geproduceerd zijn in bovengenoemde periode, ernstig aangetast zijn door wapeningscorrosie als gevolg van ingemengd chloride. Het betreft o.a. prefab vloeren van het fabriekaat Kwaaitaal en Manta.

In opdracht de diverse verenigingen van eigenaren is een vooronderzoek middels video-inspectie verricht, naar het mogelijk aanwezig zijn van chloride geïnitieerde wapeningscorrosie in de vloeren van flatgebouwen te Ridderkerk. Dit onderzoek wordt in de CUR aanbeveling 79 "Beoordelen van Kwaaitaal- en Manta-begane-grondvloeren" aangeduid als een Klasse 1: Oriënterende schouwing. Het doel van deze schouwing is het visueel vaststellen van het type vloer en het beoordelen of zich aan de onderzijde van de elementen onvolkomenheden aftekenen.

Inspectierapport

1. ALGEMENE GEGEVENS

Omschrijving pand:

Het onderzochte flatgebouw is onderdeel van een complex identieke flatgebouwen, elk bestaande uit meerdere woonlagen. Er is een gemeenschappelijk portiek. Het aantal portieken is per flatgebouw verschillend. Op de begane grond bevinden zich de entree met aan weerszijden hiervan 2 garages (totaal 4 garages). Op de begane grond bevinden zich aan de achterzijde (gelokaliseerd achter de garages) 4 bergingen.

2 METHODE VAN ONDERZOEK

De oriënterende schouwing is uitgevoerd door met behulp van een kleine video- camera de onderzijde van de vloeren op de begane grond visueel te inspecteren. Voor dit doel werden gaten met een doorsnede van 130mm geboord, voldoende voor het doorvoeren van de camera en een looplamp. Voor de registratie van meetwaarden werd gebruik gemaakt van een standaard meetwaarden registratieblad, conform bijlage "Schade -indicatie RIDDERKERK". Op dit blad werd vermeld:

- a) de identificatie=benoeming van het onderzochte vloerdeel (entree, garage etc.)
- b) de positie van de boorgaten alsmede het aantal boorgaten
- c) het onderzochte adres
- d) de mate waarin schade voorkwam (schadegradatie in 4 stappen)

Na afloop van de inspectie werd het boorgat afgesloten doormiddel van het verlijmen van een aluminium afsluitplaat aan de bovenzijde. Door deze afsluutmethode is een nieuwe inspectie van de afzonderlijke vloerdelen ten allen tijde mogelijk.

3 RESULTATEN

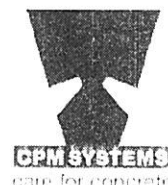
De beganegrond vloeren zijn alle conform het bestek van het model kwaaitaal.

Er zijn geen onvolkomenheden op de elementen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van chloriden geïnitieerde wapeningscorrosie.

4. SCHADEONTWIKKELING / AFNAME VEILIGHEID IN DE TIJD

Blijkens onderzoek uit het rapport CUR 2000-1 " Betonschade Kwaaitaal en Manta vloerelementen in de woningbouw", mag bij kwaaitaaltvloeren met een ouderdom van meer dan 18 jaar het volgende worden geconcludeerd:

Inspectierapport



Wanneer geen enkel gevolg van corrosie van wapeningsstaal in een vloerveld uiterlijk waarneembaar is, is naar alle waarschijnlijkheid geen overmatige hoeveelheid chloriden aan de betonelementen toegevoegd. De kans op constructief falen van de vloer is daarmee nihil.

5. CONCLUSIE

Visuele voor -inspectie van de vloer toont geen enkel teken van chloriden geïnitieerde wapeningscorrosie. Overeenkomstig de CUR-79 mag worden geconcludeerd dat zich onder het flatgebouw geen probleemvloer bevindt.

De draagkracht en veiligheid van de constructie is volgens het rapport CUR 2000-1 " Betonschade Kwaaitaal en Manta vloerelementen in de woningbouw" naar verwachting ook in de toekomst in voldoende mate gewaarborgd.

6. AANBEVELING

In overeenstemming met de Cur-79 is het aan te bevelen de vloeren te blijven monitoren. Wij adviseren U dan ook om over circa 10 jaar nogmaals een inspectie uit te (laten) voeren.

Ing. G.H. Schuten

Betononderhoudskundige b.v.

CPM-systems
Postbus 2,
9514 ZG Gasselternijveen.
0599-512608 fax 0599-512982

Onderhoudsplan t/m 2027

	Inkomsten	Uitgave	Saldo
Reserves per 31 december 2011			115.712,34
Schilderwerk Vondellaan kant		20.865,04	94.847,30
Onderhoud algemeen		2.905,30	91.942,00
Toevoeging 2012	18.961,86		110.903,86
Opknappen portieken*		0,00	110.903,86
Cv leidingen		8.651,95	102.251,91
Toevoeging 2013	20.234,62		122.486,53
Onderhoud algemeen		7.318,02	115.168,51
Toevoeging 2014	20.156,02		135.324,53
Cv installatie *		0,00	135.324,53
Onderhoud algemeen		5.269,14	130.055,39
Toevoeging 2015	19.969,75		150.025,14
Schilderwerk AM kant		11.131,94	138.893,20
Dakbedekking.		76.274,40	62.618,80
Warmtemeters		4.540,32	58.078,48
Onderhoud algemeen		859,72	57.218,76
Toevoeging 2016	18.023,32		75.242,08
Schilderwerk Vondellaan kant		16.212,70	59.029,38
Onderhoud algemeen		0,00	59.029,38
Toevoeging 2017	15.791,31		74.820,69
Opknappen portieken		0,00	74.820,69
Metselwerk		2.268,75	72.551,94
Toevoeging 2018	16.019,97		88.571,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	84.571,91
Toevoeging 2019	18.116,00		102.687,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	98.687,91
Toevoeging 2020	18.116,00		116.803,91
Schilderwerk AM kant		20.000,00	96.803,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	92.803,91
Toevoeging 2021	18.116,00		110.919,91
Schilderwerk Vondellaan kant		20.000,00	90.919,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	86.919,91
Toevoeging 2022	18.116,00		105.035,91
Opknappen portieken		10.000,00	95.035,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	91.035,91
Toevoeging 2023	18.116,00		109.151,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	105.151,91
Toevoeging 2024	18.116,00		123.267,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	119.267,91
Toevoeging 2025	18.116,00		137.383,91
Schilderwerk AM kant		20.000,00	117.383,91
Warmtemeters		4.800,00	112.583,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	108.583,91
Toevoeging 2026	18.116,00		126.699,91
Schilderwerk Vondellaan kant		20.000,00	106.699,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	102.699,91
Toevoeging 2027	18.116,00		120.815,91
Totale inkomsten / uitgave	292.200,85	287.097,28	5.103,57

