

Meerjarenonderhoudsplan

Appartementencomplex

Vlasakkerweg 5-13

Amersfoort



INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. 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 is dan groot.

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 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.

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. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering).

RAPPORT

De opbouw van het rapport is als volgt:

- o Voorblad.
- o Inleiding.
- o Algemene gegevens (+ totaal bedrag onderhoud korte termijn en reservering per jaar).
- o Overzicht elementen.
- o Calculatiebevindingen (constatering tijdens inspectie in geld uitgedrukt, voorzover van toepassing).
- o Jaarplan (Handelingen die in het huidige jaar moeten worden uitgevoerd).
- o Rapportage module standaard AWK (Voorzover van toepassing).
- o 5 jaren begroting (Elementen met handelingen voor de eerste vijf jaar en de tweede vijf jaar).
- o 10 jarenbegroting (Totalen per hoofdgroep voor de eerste tien jaar, de tweede tien jaar en eventueel de derde tien jaar).
- o Planning.

INDEXERING

In de rapportage wordt standaard geen indexering opgenomen, tenzij anders vermeld.

**201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort**

Algemene Objectgegevens

Code

Code 201101151MJGE

Object

Type Appartementencomplex

Aantal eenheden 5

Adres Vlasakkerweg 5-13

Postcode XXXX XX

Plaats Amersfoort

Inspecteur ing. P. Bennekom

Inspectiedatum 3-11-2011

Opdrachtgever

Naam VVE Alltec

Adres Piersonweg 3

Postcode XXXX XX

Plaats Utrecht

Telefoon 0182-689319

Emailadres info@alltec.nl

Notitie Voor de hekwerken zijn geen posten opgenomen, (deze zijn gepoedercoat) en dienen regelmatig te worden gereinigd.

Technisch

Voorgevel locatie Zuid

Bouwjaar 2010

Overige

Weersgesteldheid Droog

Financieel

Prijspeil 1-11-2011

Elementen overzicht

201101151MJGE • Appartementencomplex

Vlasakkerweg 5-13
XXXX XX Amersfoort

Toelichting op dit rapport:

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 = nieuwbouw kwaliteit

2 = goed

3 = redelijk

4 = matig

5 = slecht

6 = zeer slecht

8 = nader onderzoek nodig

9 = niet te inspecteren

**201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort**

Element	Locatie	Hvh	Ehd	Score
Gevels				
Gevelconstructie metselwerk	algemeen	660,00	m2	2
Gevelafwerking voegwerk platvol	algemeen	660,00	m2	2
Hemelwaterafvoer staal	algemeen	1,00	pst	2
Hemelwaterafvoer pvc	algemeen	1,00	pst	2
Buitenkozijnen				
Kozijn buiten hardhout	algemeen	220,00	m2	2
Deurdranger geleide dranger Dorma/Geze	algemeen	6,00	st	2
Daken				
Dakbedekking bitumen(appartementen)	dak	180,00	m2	2
Dakbedekking bitumen(bergingen)	dak	15,00	m2	2
Buitenschilderwerk				
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2	algemeen	220,00	m2	2
Vloeren				
Vloerafwerking coralmat	liftruimtes	40,00	m2	2
Binnenschilderwerk				
Binnen schilderwerk kozijn&raam hout dekkend	algemeen	35,00	m2	2
Binnen schilderwerk stucwerk	verkeers gebied	650,00	m2	2
Klimaatinstallaties				
Mechanische ventilatieunit collectief	dak	1,00	st	2
Electrische-installaties				
Huistelefoon-installatie	algemeen	5,00	st	2
Beveiligingsinstallaties				
Noodverlichtingsinstallatie	trappenhuis	1,00	pst	2
Diversen				
Hoogwerker hoger dan 18 meter	schilderwerk	1,00	pst	1

Bevindingen

201101151MJGE • Appartementencomplex

Vlasakkerweg 5-13
XXXX XX Amersfoort

Toelichting op dit rapport:

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.
Urgentie:	<ol style="list-style-type: none">1- Op korte termijn uitvoeren.2- Op middellange termijn uitvoeren.3- Op lange termijn uitvoeren.4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie

Alle prijzen zijn exclusief BTW

**201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort**

Totaal object	€0
BTW	€0
Totaal inclusief BTW	€0

Jaarplan 2011

201101151MJGE • Appartementencomplex

Vlasakkerweg 5-13
XXXX XX Amersfoort

Toelichting op dit rapport:

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 exclusief BTW

**201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort**

Element/locatie	Handeling/gebrek	Hvh	Ehd	2011
03 Buitenkozijnen				
Deurdranger geleide dranger Dorma/Geze algemeen	Afstellen deurdranger	6,00	st	€ 120
41 Klimaatinstallaties				
Mechanische ventilatieunit collectief dak	Jaarlijks onderhoud ventilatieunit	1,00	st	€ 135
44 Electriche-installaties				
Huistelefoon-installatie algemeen	Jaarlijks onderhoud huistelefooninstallatie	5,00	pst	€ 310
46 Beveiligingsinstallaties				
Noodverlichtingsinstallatie trappenhuis	Controle noodverlichting	1,00	st	€ 205
Totaal object				€ 769
BTW				€ 146
Totaal inclusief BTW				€ 916

Overzicht 15-jarenplan

201101151MJGE • Appartementencomplex

Vlasakkerweg 5-13
XXXX XX Amersfoort

Toelichting op dit rapport:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
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.
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 exclusief BTW

201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort

Code	Element/Handeling	Locatie element/gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
01 Gevels																						
Hemelwaterafvoer staal		algemeen																				
	Vervangen hemelwaterafvoer staal		1,00	m1	2041	36																€0
Hemelwaterafvoer pvc		algemeen																				
	Vervangen hemelwaterafvoer pvc		1,00	m1	2029	24																€0
							€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
03 Buitenkozijnen																						
Kozijn buiten hardhout		algemeen																				
	Vervangen kozijn hout		220,00	m2	2053	48																€0
Deurdranger geleide dranger Dorma/Geze		algemeen																				
	Vervangen		6,00	st	2022	12												€1.530				€1.530
	Afstellen deurdranger		6,00	st	2011	2	€120		€120		€120		€120		€120		€120		€120		€120	€960
							€120	€0	€120	€0	€120	€0	€120	€0	€120	€0	€120	€1.530	€120	€0	€120	€2.490
05 Daken																						
Dakbedekking bitumen(appartementen)		dak																				
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen		180,00	m2	2030	20																€0
Dakbedekking bitumen(bergingen)		dak																				
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen		15,00	m2	2030	20																€0
							€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
09 Buitenschilderwerk																						
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2		algemeen																				
	Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekkend		220,00	m2	2016	6						€9.900						€9.900				€19.800
	Klein schilderwerk kozijn & raam hout dekkend		220,00	m2	2013	3			€6.600					€6.600						€6.600		€19.800
							€0	€0	€6.600	€0	€0	€9.900	€0	€0	€6.600	€0	€0	€9.900	€0	€0	€6.600	€39.600
22 Vloeren																						
Vloerafwerking coralmat		liftruimtes																				
	Vervangen vloerafwerking coralmat	<i>slijtage</i>	40,00	m2	2022	12												€2.600				€2.600
							€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€2.600	€0	€0	€0	€2.600
29 Binnenschilderwerk																						
Binnen schilderwerk kozijn&raam hout dekkend		algemeen																				
	Groot schilderwerk kozijn&raam hout dekkend		35,00	m2	2020	10												€1.575				€1.575
Binnen schilderwerk stucwerk		verkeers gebied																				
	Groot schilderwerk stucwerk		650,00	m2	2020	10												€12.448				€12.448
							€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€14.023	€0	€0	€0	€0	€0	€14.023
41 Klimaatinstallaties																						
Mechanische ventilatieunit collectief		dak																				
	Vervangen ventilatieunit collectief		1,00	st	2028	18																€0
	Jaarlijks onderhoud ventilatieunit		1,00	st	2011	1	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€2.025
							€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€135	€2.025

**201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort**

Code	Element/Handeling	Locatie element/gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
44 Elektrische-installaties																						
Huistelefoon-installatie		algemeen																				
	Vervangen huistelefooninstallatie		5,00	pst	2024	24															€1.270	€1.270
	Jaarlijks onderhoud huistelefooninstallatie		5,00	pst	2010	1	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310		€310	€4.339
							€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€310	€1.270	€310	€5.609
46 Beveiligingsinstallaties																						
Noodverlichtingsinstallatie		trappenhuis																				
	Controle noodverlichting		1,00	st	2010	1	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€3.068
							€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€205	€3.068
61 Diversen																						
Hoogwerker hoger dan 18 meter		schilderwerk																				
	Hoogwerker per week hoger dan 18 tot 27 meter	Schilderwerk	1,00	st	2013	3			€2.072		€2.072		€2.072		€2.072		€2.072		€2.072		€2.072	€10.360
							€0	€0	€2.072	€0	€0	€2.072	€0	€0	€2.072	€0	€0	€2.072	€0	€0	€2.072	€10.360
Totaal object							€769	€649	€9.441	€649	€769	€12.621	€769	€649	€9.441	€14.672	€769	€16.751	€769	€1.610	€9.441	€79.775
BTW							€146	€123	€1.794	€123	€146	€2.398	€146	€123	€1.794	€2.788	€146	€3.183	€146	€306	€1.794	€15.157
Totaal inclusief BTW							€916	€773	€11.235	€773	€916	€15.020	€916	€773	€11.235	€17.460	€916	€19.934	€916	€1.915	€11.235	€94.932

Overzicht 15-jarenplan

201101151MJGE • Appartementencomplex

Vlasakkerweg 5-13
XXXX XX Amersfoort

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.

Toelichting op dit rapport:

Alle prijzen zijn exclusief BTW

201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort

Code	Hoofdgroep	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
01	Gevels																€ 0
03	Buitenkozijnen	€ 120		€ 120		€ 120		€ 120		€ 120		€ 120	€ 1.530	€ 120		€ 120	€ 2.490
05	Daken																€ 0
09	Buitenschilderwerk			€ 6.600			€ 9.900			€ 6.600			€ 9.900			€ 6.600	€ 39.600
22	Vloeren												€ 2.600				€ 2.600
29	Binnenschilderwerk										€ 14.023						€ 14.023
41	Klimaatinstallaties	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 2.025
44	Electrische-installaties	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 310	€ 1.270	€ 310	€ 5.609
46	Beveiligingsinstallaties	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 205	€ 3.068
61	Diversen			€ 2.072			€ 2.072			€ 2.072			€ 2.072			€ 2.072	€ 10.360
Totaal object		€ 769	€ 649	€ 9.441	€ 649	€ 769	€ 12.621	€ 769	€ 649	€ 9.441	€ 14.672	€ 769	€ 16.751	€ 769	€ 1.610	€ 9.441	€ 79.775
BTW		€ 146	€ 123	€ 1.794	€ 123	€ 146	€ 2.398	€ 146	€ 123	€ 1.794	€ 2.788	€ 146	€ 3.183	€ 146	€ 306	€ 1.794	€ 15.157
Totaal inclusief BTW		€ 916	€ 773	€ 11.235	€ 773	€ 916	€ 15.020	€ 916	€ 773	€ 11.235	€ 17.460	€ 916	€ 19.934	€ 916	€ 1.915	€ 11.235	€ 94.932

Kapitalisatie 2011 15 jaren

201101151MJGE • Appartementencomplex

Vlasakkerweg 5-13
XXXX XX Amersfoort

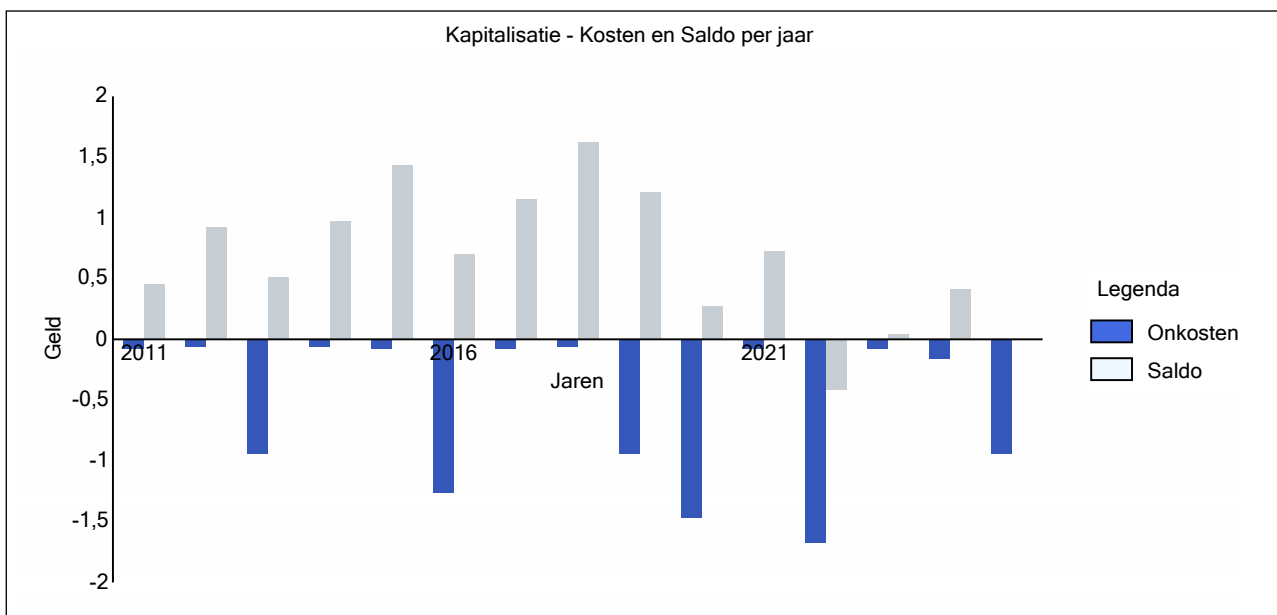
Toelichting op dit rapport:

Onkosten:	De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.
Reservering:	De gemiddelde reservering over alle jaren in deze kapitalisatie.
Saldo:	Dit is het opgebouwde banksaldo. Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

**201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2011	€-769	€5.318	€4.549
2012	€-649	€5.318	€9.218
2013	€-9.441	€5.318	€5.095
2014	€-649	€5.318	€9.763
2015	€-769	€5.318	€14.312
2016	€-12.621	€5.318	€7.009
2017	€-769	€5.318	€11.558
2018	€-649	€5.318	€16.227
2019	€-9.441	€5.318	€12.104
2020	€-14.672	€5.318	€2.750
2021	€-769	€5.318	€7.299
2022	€-16.751	€5.318	€-4.134
2023	€-769	€5.318	€414
2024	€-1.610	€5.318	€4.123
2025	€-9.441	€5.318	€0
Totaal	€-79.775	€79.775	



Planning

201101151MJGE • Appartementencomplex

Vlasakkerweg 5-13
XXXX XX Amersfoort

Toelichting op dit rapport:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
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.
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.

**201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort**

Element	Handeling	Hvh/Ehd	Stj/Cy	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gevels													
Hemelwaterafvoer staal	Vervangen hemelwaterafvoer staal	1,00 pst	2041 36										
Hemelwaterafvoer pvc	Vervangen hemelwaterafvoer pvc	1,00 pst	2029 24										
Buitenkozijnen													
Kozijn buiten hardhout	Vervangen kozijn hout	220,00 m2	2053 48										
Deurdranger geleide dranger Dorma/Geze	Vervangen	6,00 st	2022 12										
Deurdranger geleide dranger Dorma/Geze	Afstellen deurdranger	6,00 st	2011 2	■		■		■		■		■	
Daken													
Dakbedekking bitumen(appartementen)	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen	180,00 m2	2030 20										
Dakbedekking bitumen(bergingen)	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen	15,00 m2	2030 20										
Buitenschilderwerk													
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2	Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekkend	220,00 m2	2016 6						■				
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2	Klein schilderwerk kozijn & raam hout dekkend	220,00 m2	2013 3			■						■	
Vloeren													
Vloerafwerking coralmat	Vervangen vloerafwerking coralmat	40,00 m2	2022 12										
Binnenschilderwerk													
Binnen schilderwerk kozijn&raam hout dekkend	Groot schilderwerk kozijn&raam hout dekkend	35,00 m2	2020 10										■
Binnen schilderwerk stucwerk	Groot schilderwerk stucwerk	650,00 m2	2020 10										■
Klimaatinstallaties													
Mechanische ventilatieunit collectief	Vervangen ventilatieunit collectief	1,00 st	2028 18										
Mechanische ventilatieunit collectief	Jaarlijks onderhoud ventilatieunit	1,00 st	2011 1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Electrische-installaties													
Huistelefoon-installatie	Vervangen huistelefooninstallatie	5,00 st	2024 24										
Huistelefoon-installatie	Jaarlijks onderhoud huistelefooninstallatie	5,00 st	2010 1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Beveiligingsinstallaties													
Noodverlichtingsinstallatie	Controle noodverlichting	1,00 pst	2010 1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Diversen													

**201101151MJGE • Appartementencomplex
Vlasakkerweg 5-13 • Amersfoort**

Element	Handeling	Hvh/Ehd	Stj/Cy	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Diversen													
Hoogwerker hoger dan 18 meter	Hoogwerker per week hoger dan 18 tot 27 meter	1,00 pst	2013 3			■			■			■	