

MEERJAREN ONDERHOUDSPLANNING

AWK 2024-07-08

VvE Douma fase 3

Raalte



Inleiding

Algemeen

De opzet van deze bouwtechnische keuring is de aanvrager inzicht te geven in de bouwkundige staat van het appartementencomplex. Het is voor u van belang te bedenken dat deze inspectie een momentopname is en geenszins volledigheid op alle onderdelen pretendeert.

Certificering

Dit rapport is opgemaakt volgens het keurmerk AWK (Algemene Woning Keuring). Dit betekent dat de gegevens en de systematiek landelijk uitwisselbaar zijn en het rapport door een gecertificeerd keuringsbureau is opgesteld. De eisen die worden gesteld aan de gecertificeerde organisaties zijn vastgelegd in een beoordelingsrichtlijn (BRL 5021). De keuring is opgesteld conform de NEN2767.

Kostenraming

De in de kostenraming genoemde bedragen gaan uit van een landelijk gemiddeld kostenniveau en zijn alleen te gebruiken als indicatie. De genoemde bedragen gaan uit van uitvoering van werkzaamheden door derden. De bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil van het moment van opname.

Inspectie

Dit rapport gaat niet uit van specialistisch onderzoek, statistische berekeningen, inwendig onderzoek van constructies (bijvoorbeeld spouwmuuren, fundering e.d.). Op basis van visuele inspectie van de bouwkundige is getracht een zo goed mogelijk advies te geven.

Conditiemeting

De eisen welke worden gesteld aan de conditie van de in het rapport genoemde gebreken hangen af van de opdrachtgever. Doorgaans worden door opdrachtgevers conditie 1 en 2 getolereerd. De conditiemeting is opgesteld conform de NEN2767. Indien het een splitsingskeuring betreft tolereren (overheids)instanties veelal conditie 1 t/m 4.

Nader specialistisch onderzoek

Indien de bouwkundige van USHI Kenniscentrum Bouwen van mening is dat in een bepaald geval nader specialistisch onderzoek gewenst is, dan wordt dit in het rapport vermeld. Er wordt geen specifieke inspectie uitgevoerd naar milieubelastende materialen als bijvoorbeeld asbest, want deze zijn visueel moeilijk te herkennen. Worden er toch milieubelastende materialen aangetroffen, dan wordt hiervan in het rapport een melding gemaakt.

Mondelinge toelichting

Op basis van zijn bevindingen geeft de bouwkundige een mondelinge toelichting op verzoek van de opdrachtgever. Deze kan essentieel zijn voor de interpretatie van deze bouwtechnische keuring.

Aansprakelijkheid

Aan dit rapport is op generlei wijze recht te ontnemen. Dit rapport heeft een zuiver informatief karakter.

Leveringsvoorwaarden

Op al onze offertes, overeenkomsten en diensten is de DNR-2011 (De Nieuwe Regeling) van toepassing met uitzondering van artikel 15. Deze regelt de verhouding tussen de opdrachtgever en het adviserende ingenieursbureau. De regeling is in te zien in het kantoor van USHI Kenniscentrum Bouwen alsmede op de website www.ushikenniscentrumbouwen.nl.

Begrippenlijst

Conditiemeting

Een voornamelijk visuele inspectiemethode voor het eenduidig registreren van gebreken, om de huidige onderhoudskwaliteit van een (deel)complex te kunnen bepalen.

Conditie

Toestand of staat waarin een bouw- of installatiedeel verkeert.

Gebrek

Omstandigheid van een bouw- of installatiedeel waarbij de (technische) toestand op een lager niveau ligt dan de (technische) toestand die bij oplevering van het bouw- of installatiedeel werd beoogd.

Element

Onderdeel van een bouwdeel.

Omvang

De mate, waarin een gebrek voorkomt bij een element ten opzichte van de totale hoeveelheid element van een bouwdeel, uitgedrukt in percentage.

Intensiteit

Indicator die aangeeft in welk stadium het gebrek zich bevindt.

Ernst

Mate van invloed van het gebrek op het functioneren van het bouw- of installatiedeel

Indexatie

Prijsstijging per jaar.

Conditiemeting conform NEN2767

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een zespunts-schaal. De conditiescore wordt bepaald door de ernst, intensiteit en omvang van het gebrek. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.

Conditie score omschrijving:

1	-	Uitstekende conditie	-	Incidenteel geringe gebreken
2	-	Goede conditie	-	Incidenteel beginnende veroudering
3	-	Redelijke conditie	-	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	-	Matige conditie	-	Functieervulling van bouw- en installatiedelen in gevaar.
5	-	Slechte conditie	-	De veroudering is onomkeerbaar.
6	-	Zeer slechte conditie	-	Technisch rijp voor sloop

Ernst	Intensiteit	Omvang				
		<2%	2-10%	10-30%	30-70%	>70%
Gering	Begin	1	1	1	1	2
	Gevorderd	1	1	1	2	3
	Eind	1	1	2	3	4
Serieus	Begin	1	1	1	2	3
	Gevorderd	1	1	2	3	4
	Eind	1	2	3	4	5
Ernstig	Begin	1	1	2	3	4
	Gevorderd	1	2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6

Algemene Objectgegevens

Code

Code 2024-07-08

Object

Naam VvE Project Douma fase 3

Plaats Raalte

Inspecteur ing. J. Bussink



Opdrachtgever

Klantcode 2024-07-08

Naam VvE Compleet B.V.

Contactpersoon dhr. J. Verweij

Notitie

De VvE bestaat uit 30 appartementen, bergingen en algemene ruimten.
Ten tijde van de uitwerking bevindt het pand zich in de ontwerpfase, er heeft geen fysieke inspectie plaatsgevonden. De gebruikte materialen zijn verwerkt op basis van de technische omschrijving d.d. 15-04-2024.
Niet opgenomen in het MJOP;

- Alles achter de voor- en bergingsdeuren;
- Warmtepompen.

Het ligt in de lijn der verwachting dat bovenstaande geen onderdeel vormt van de VvE.

Technisch

Bouwjaar 2025

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief 21,0%

Overzicht 30 - Jarenplan (Gedetailleerd)

2024-07-08 • VvE Project Douma fase 3

Raalte

Toelichting:

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 inclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2025).

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	Totaal		
47 Binneninrichting																																						
Postkasten																																						
Vervangen postkasten		30,00	st	2045	20																															€ 8.353		
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.353	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.353		
50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren																																						
Hemelwaterafvoer zink																																						
Vervangen hemelwaterafvoer zink		156,00	m1	2049	24																															€ 56.910		
						€ 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	€ 0	€ 56.910		
51 Binnenriolering																																						
Binnenriolering PVC																																						
Vervangen binnenriolering		30,00	app	2073	48																																€ 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	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
52 Waterinstallaties																																						
Hydrofoor																																						
Vervangen hydrofoor		1,00	st	2043	18																																€ 9.968	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.968	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.968		
Boiler elektrisch 10 liter																																						
Vervangen boiler elektrisch 10 l		1,00	st	2043	18																																€ 529	
						€ 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	€ 0	€ 0	€ 10.497	
53 Sanitair																																						
Sanitair uitstortgootsteen werkkast (aanname)																																						
Vervangen mengkraan		1,00	st	2061	36																																€ 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	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Vervangen uitstortgootsteen		1,00	st	2061	36																																	€ 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	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties																																						
Ventilatiekanalen binnen																																						
Reinigen ventilatiekanaal		8,00	st	2031	6																																€ 6.703	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.390	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.565	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.763	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.985	€ 0	€ 6.703	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.390	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.565	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.763	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.985	€ 0	€ 6.703	
70 Elektrotechnische installaties																																						
Groepenkast																																						
Vervangen groepenkast		1,00	st	2073	48																																€ 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	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Noodverlichtingsinstallatie																																						
Vervangen noodverlichting		1,00	pst	2035	10																																€ 8.346	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.761	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.585	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.346		
PV panelen																																						
Vervangen omvormers		31,00	st	2038	12																															€ 56.132		
						€ 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	€ 31.385	€ 56.132		
Vervangen PV panelen		134,00	st	2050	25																															€ 108.531		
						€ 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	€ 108.531	€ 108.531		
Elektra armaturen binnen en buiten LED																																						
Vervangen armaturen		20,00	st	2045	20																																€ 5.502	
						€ 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	€ 0	€ 5.502		
Vervangen driver		20,00	st	2035	20																																€ 1.504	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.266	€ 0	€ 0	€ 24.747	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.087		
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.266	€ 0	€ 0	€ 24.747	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 139.916		
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.266	€ 0	€ 0	€ 24.747	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 180.015		
75 Communicatie- en beveiligingsinstallaties																																						
Deurbelinstallatie																																						
Vervangen deurbelinstallatie		30,00	st	2045	20																																€ 4.992	
						€ 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	€ 0	€ 0	€ 4.992	
80 Liftinstallaties																																						
Personenlift (Elektrische lift)																																						
Onderhouds-/reserveringspost personenlift		1,00	pst	2025	1	€ 3.086	€ 3.147	€ 3.210	€ 3.274	€ 3.340	€ 3.407	€ 3.475	€ 3.544	€ 3.615	€ 3.687	€ 3.761	€ 3.836	€ 3.913	€ 3.991	€ 4.071	€ 4.153	€ 4.236	€ 4.320	€ 4.407	€ 4.495	€ 4.585	€ 4.677	€ 4.770	€ 4.866	€ 4.963	€ 5.062	€ 5.163	€ 5.267	€ 5.372	€ 5.479	€ 125.173		
						€ 3.086	€ 3.147	€ 3.210	€ 3.274	€ 3.340	€ 3.407	€ 3.475	€ 3.544	€ 3.615	€ 3.687	€ 3.761	€ 3.836	€ 3.913	€ 3.991	€ 4.071	€ 4.153	€ 4.236	€ 4.320	€ 4.407	€ 4.495	€ 4.585	€ 4.677	€ 4.770	€ 4.866	€ 4.963	€ 5.062	€ 5.163	€ 5.267	€ 5.372	€ 5.479	€ 125.173		
Totaal object						€ 3.086	€ 3.147	€ 3.210	€ 3.274	€ 5.344	€ 3.407	€ 64.487	€ 3.544	€ 3.615	€ 5.900	€ 9.027	€ 3.836	€ 92.232	€ 28.738	€ 6.514	€ 4.153	€ 4.236	€ 4.320	€ 133.353	€ 7.192	€ 41.772	€ 4.677	€ 4.770	€ 4.866	€ 186.616	€ 144.978	€ 5.163	€ 5.267	€ 5.372	€ 8.767	€ 804.863		