Meerjarenonderhoudsplan

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H

Amsterdam









Inhoudsopgave

- **Inleiding**
- **Algemene Objectgegevens**
- **Elementenoverzicht**
- **Bevindingen**
- **Jaarplan - 2020**
- **Overzicht 10 - jarenplan (Gedetailleerd)**
- **Overzicht 10 - jarenplan (Hoofdgroepen)**
- **Kapitalisatie - 10 jaren**
- **Planning**

MeerJarenOnderhoudsPlan

Het doel van een Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) is inzicht te krijgen in de onderhoudskosten die noodzakelijk zijn om het pand de komende jaren in een goede staat van onderhoud te houden. Hierdoor kunnen financiële reserveringen plaatsvinden en is er de mogelijkheid het onderhoud af te stemmen op het (bedrijfs-) beleid en de gebruikers van het vastgoed.

A) Het MeerJarenOnderhoudsPlan

Tijdens de inspectie voor de MJOP worden de volgende kosten door middel van onderhoudsactiviteiten opgenomen:
-Achterstallig onderhoud (bevindingen) door het uitvoeren van een nulmeting wordt het direct noodzakelijke onderhoud bepaald;
-Planmatig onderhoud: hierin wordt het regulier onderhoud voor de komende jaren aangegeven om het pand in een goede staat van onderhoud te houden.

Van aangetroffen bevindingen / gebreken worden foto's gemaakt, welke in de rapportage zijn opgenomen. De werkplanning is opgesteld zodat u voor de komende periode weet welke activiteiten plaats zullen vinden. Hierdoor komt u nooit voor verrassingen komt te staan als het gaat om grote uitgaven. Op deze manier worden vervangingskosten die over bv. 14 jaar zal plaatsvinden, al meegenomen in de MJOP. Zo zal de reservering en de bijbehorende bijdrage per appartement juist bepaald kunnen worden.

Niet opgenomen in de MeerJarenOnderhoudsPlanning zijn de volgende kosten:
• Gebruiksonderhoud (binnenzijde van de appartementen en bergingen);
• Schoonmaakonderhoud;
• Individuele verwarmings-, warm-water-, elektra- en gasinstallaties;
• Prive aangebrachte zaken als bijvoorbeeld: rolluiken, zonwering, vloerafwerking op de balkons, en airco's.
• Riolering buiten het gebouw;
• Mutatie- en klachtenonderhoud;
• Onderhoud wat voortkomt uit vandalisme;
• Correctief onderhoud (wat voortkomt uit verbeteringen): uitgangspunt is instandhouding van de bestaande situatie, dus geen "upgrading".

B) Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.
Zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. Verborgen gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd, een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.
Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen.

Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.
Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt. In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel,

dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

C) Raming van de kosten

De raming van herstelkosten en/of onderhoudskosten zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het pand terug te brengen tot een redelijke staat van onderhoud, c.q. deze staat van onderhoud de komende jaren te handhaven.
In deze kosten zijn specifieke kosten voor uitvoering/ projectmanagement niet opgenomen. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van het pand en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.
Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.
Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de kosten is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

D) Actualisatie

Indien eenmalig een MJOP opgesteld is, is het belangrijk deze periodiek te actualiseren.
Verschuivingen in de planning kunnen plaatsvinden doordat bv.:
• Materialen onder invloed van lokale omstandigheden (bv. weer, calamiteiten) een kortere of juist langere levensduur blijken te hebben, hierdoor verschuiven bedragen in de MJOP;
• Door bv. calamiteiten bepaalde activiteiten nieuw in de planning voorkomen.
Regulier wordt een MJOP eens per 3 à 4 jaar geactualiseerd. Graag informeren wij u over de mogelijkheden van deze actualisatie.

E) Technische staat

Beoordeling vindt plaats op basis van de NEN 2767 Conditiemeting van bouw- en installatiedelen.
Conditiemeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van woningen en bouwdelen. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een woning of bouwdeel kan worden gemeten.
In de conditiemeting is een direct verband gelegd tussen de op een bouwdeel aan te treffen gebreken en de conditie van dat bouwdeel.
Deze conditie representeert zowel:
-1) het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie (effect van de degradatie op de verschillende typen prestaties, waarbij de invloed op de veiligheid ernstiger is dan de invloed op esthetische prestaties)
-2) als intensiteit (mate van degradatie: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium)
-3) de omvang (welk deel van het beschouwde deel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie.

De drie gebrek kenmerken bepalen samen de technische conditie van het element of het bouwdeel. Deze conditie gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht.

F) Veilige toegang tot dak

Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden op 2,5 meter of hoger op bijvoorbeeld een dak moeten er voorzieningen ten behoeve van valbeveiliging worden getroffen. Ook wanneer men niet boven de 2,5 meter werkzaam is op bijvoorbeeld platte daken maar waar wel risicofactoren aanwezig zijn is het noodzakelijk om voorzieningen voor valbeveiliging te treffen (Arbobesluit 3.16).

Slechts één medewerker mag, om zijn lijn te bevestigen, het dak onaangelijnd betreden langs een gemarkeerde looproute of via een pad. Nadat deze persoon zichzelf heeft aangelijnd dient hij een eventuele tweede medewerker te koppelen aan het ankerpunt zodat slechts één persoon het dak onaangelijnd hoeft te betreden.
De veiligste manieren om een dak te betreden op volgorde van voorkeur:

- Via deur / permanente trap
- Kooiladder; begin op maximaal 2,5m1hoogte. Wanneer het hoogteverschil meer dan 10m1 bedraagt dienen er "rustbordessen" te worden aangebracht (max 7,5 meter).
- Via raam
- Permanente gevelladder met middenrail
- Aanhaak- of geborgde ladder

Indien voornoemde niet mogelijk is kan het zijn dat het dak niet geinspecteerd is / wordt en een aanname wordt gedaan.

Algemene Objectgegevens

Code

Code	J191107-1

Object

Naam	VvE Zeilstraat
Aantal eenheden	5
Adres	Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
Postcode	1075 SG
Plaats	Amsterdam
Inspecteur	J. van Heerewaarden
Inspectiedatum	7-11-2019

Opdrachtgever

Klantcode	01VB
Naam	VB Real Estate Management B.v.
Contactpersoon	Dhr. Slierendrecht
Postadres	Postbus 13633 2501 EP Den Haag

Technisch

Voorgevel locatie	Zuid
Monumentaal	Ja
Ligging van het object	Stedelijk
Bouwjaar	1912

Financieel

BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	21,0%

Algemene Objectgegevens

Overige

Opmerkingen	Voor deze VvE is een nieuw meerjaren-onderhoudsplan opgesteld. De gezamelijke te onderhouden onderdelen zijn opgenomen in de elementenlijst. Tijdens onze rondgang zijn er enkele gebreken waargenomen en opgenomen in de rapportage. De buitengevel is vanaf de begane grond en vanaf de appartementen op alle gevels geinspecteerd. Er is een startsaldo opgenomen in deze rapportage op aangeven van de beheerder. Tevens dient er rekening gehouden te worden met het feit dat het een monumentaal pand betreft dicht bij het centrum van een grote stad. Kosten kunnen hoger uitvallen. De 4e verdieping van het pand wordt hedendaags gebruikt als berging, niet als woonruimte. De staat hiervan is dus ook dus danig. Het ongefundeerde bijgebouw aan de achtergevel van het pand is niet opgenomen ten tijde van de inspectie. Het gedeelte dient als magazijn.
Weersgesteldheid	Regenachtig, bewolkt.

Elementenoverzicht

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

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

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	**Buitenwanden**			
2110	Gevelconstructie metselwerk	Buitengevel	161,95 m2	2
2110	Loodslabben opgaand werk *Schoorstenen en opgaand werk*	Dak	26,40 m1	3
2120	Hijsbalk staal *Optioneel bij gebruik hijsbalk*	Buitengevel	1,00 st	2
23	**Vloeren**			
2322	Balkonconstructie beton *Voorgevel*	Buitengevel	3,15 m2	2
2322	Balkonconstructie beton *Achtergevel*	Buitengevel	8,65 m2	2
24	**Trappen en hellingen**			
2410	Buitentrap natuursteen	Buitengevel	1,00 st	2
2410	Binnentrappen hout *Trappenhuis*	Interieur	4,00 st	2
2420	Leuning staal *Ter plaatse van trap*	Buitengevel	3,40 m1	2
27	**Daken**			
2716	Gootbekleding zink *Voorgevel*	Dak	7,20 m1	2
2716	Gootbekleding zink	Interieur	2,70 m1	4
2716	Gootconstructie zachthout *Voorgevel*	Buitengevel	7,20 m1	2
2716	Boeiboord zachthout	Buitengevel	4,02 m2	3
31	**Buitenwandopeningen**			
3120	Raamdorpel natuursteen *Voorgevel*	Buitengevel	7,60 m1	2
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker	Buitengevel	1,69 m1	2
3120	Ventilatie gevel rooster rvs staal	Buitengevel	8,00 st	2
3120	Kozijn buiten hardhout	Buitengevel	86,47 m2	3
3120	Glas-in-lood ruitjes enkel	Buitengevel	1,65 m2	2
3131	Entree deur hardhout	Buitengevel	3,00 st	2
3131	Overige deuren hardhout *Balkondeuren*	Buitengevel	3,00 st	2
32	**Binnenwandopeningen**			
3230	Kozijnen hout	Interieur	7,20 m2	2
3231	Binnendeur won.toeg. h.hout	Interieur	4,00 st	2

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
33	**Vloeropeningen**			
3321	Traprooster smeedijzer *Ter plaatse van de trap op de voorgevel*	Buitengevel	2,00 st	3
34	**Balustrades en leuningen**			
3411	Binnentraphek hout *Sier-traphekken*	Interieur	7,80 m1	2
3431	Binnentrapleuning hout	Interieur	17,10 m1	2
37	**Dakopeningen**			
3721	Dakkapel houtconstructie	Dak	2,00 st	2
3721	Lichtkoepel kunststof	Dak	1,00 st	2
3721	Dakkapel kozijnwerk hout	Dak	3,92 m2	3
41	**Buitenwandafwerkingen**			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol *Achtergevel*	Buitengevel	88,29 m2	3
4111	Gevelafwerking voegwerk geknipt *Voorgevel*	Buitengevel	73,66 m2	2
4112	Gevelbekleding natuursteen *Voorgevel, winkelpui*	Buitengevel	5,68 m2	2
42	**Binnenwandafwerkingen**			
4211	Wandafwerking stucwerk	Interieur	76,10 m2	2
44	**Trap- en hellingafwerkingen**			
4410	Binnentrapafwerking tapijt	Interieur	34,20 m2	2
4410	Binnenafwerking tapijt	Interieur	11,70 m2	2
45	**Plafondafwerkingen**			
4521	Plafondafwerking stucwerk	Interieur	14,40 m2	2
46	**Schilderwerk**			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Buitengevel	4,02 m2	3
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend *Schilderwerk deuren*	Buitengevel	4,00 st	2
4621	Buitenschilderwerk gootconstructie hout dekkend	Buitengevel	4,32 m2	2
4621	Buitenschilderwerk deur hout transparant *Schilderwerk deuren*	Buitengevel	2,00 st	2
4621	Buitenschilderwerk metaal *Schilderwerk leuning*	Buitengevel	3,40 m1	2
4621	Buitenschilderwerk metaal *Schilderwerk Hijsbalk*	Buitengevel	2,00 m1	2
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend	Interieur	4,00 st	2

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4622	Binnenschilderwerk deur hout transparant *Entreedeur*	Interieur	2,00 st	2
4622	Binnensauswerk stucwerk *Plafonds en wanden.*	Interieur	90,50 m2	2
4624	Binnenschilderwerk trap hout dekkend *Sier delen (leuning en hekken).*	Interieur	14,60 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Buitengevel	161,95 m2	2
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Interieur	7,20 m2	2
4634	Buitenschilderwerk hek metaal *Hekwerk balkon achtergevel*	Buitengevel	8,10 m2	2
4634	Buitenschilderwerk hek metaal *Hekwerk balkon voorgevel*	Buitengevel	8,10 m2	2
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend *Plafond 3e verdieping, achtergevel*	Buitengevel	2,88 m2	3
47	**Dakafwerkingen**			
4711	Dakbedekking bitumen *Algemeen*	Dak	175,70 m2	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Dak	9,90 m1	2
4711	Dakrandafwerking zink *Zinken kraal*	Dak	13,40 m1	2
4712	Dakpan keramisch *Voorgevel*	Dak	7,70 m2	2
4712	Zijwangen shingles bitumen *Zijwangen dakkapellen*	Dak	5,40 m2	2
51	**Warmteopwekking**			
5124	RGA *(1 x commerciele ruimte)*	Algemeen	5,00 won	2
5124	Schoorsteen metselwerk	Dak	3,00 st	3
52	**Afvoeren**			
5240	Binnenriolering standleiding *Inspectie ten gehoeven huidige status.*	Algemeen	1,00 pst	9
61	**Centrale elektrotechnische voorzieningen**			
6111	Groepenkast	Interieur	1,00 st	2
63	**Verlichting**			
6311	Elektra schakelmat. *Handbediening verlichting*	Interieur	1,00 pst	2
6311	Elektra armaturen binnenlamp	Interieur	4,00 st	2
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Buitengevel	1,00 st	3

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
64	**Communicatie**			
6411	Deuropener	Algemeen	1,00 pst	3
6422	Deurmeldinstallatie	Algemeen	1,00 st	3
67	**Gebouwbeheersvoorzieningen**			
6710	Doorvalbeveiliging algemeen	Buitengevel	6,00 st	2
	Valbeveiling op kozijnen			
81	**Losse verkeersinventarisatie**			
8111	Brievenbus	Algemeen	3,00 st	2
	In de deuren			
90	**Terrein**			
9032	Hekwerk metaal	Buitengevel	9,00 m1	2
	Hekwerk voorgevel (balkon)			
9032	Hekwerk metaal	Buitengevel	6,75 m1	2
	Hekwerk achtergevel (balkon)			
99	**Algemeen**			
9999	Herinspectie Keurhuis Nederland	Algemeen	1,00 pst	0

Bevindingen

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

Toelichting:

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

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Printdatum: 21-11-2019

RUWBOUW

21 Buitenwanden

2110 Loodslabben opgaand werk

Dak

Breuk

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 3.069

Diverse scheuren in de loodaansluitingen. Geadviseerd wordt dit op korte termijn te verhelpen om vervolgschade te voorkomen.





23 Vloeren

2322 Balkonconstructie beton

Buitengevel

Aangroei mos, algen

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Reinigen		3,15 m2	€ 156

Vervuiling op de constructieve delen van de balkons. Reinigen geadviseerd.



27 Daken

2716 Gootbekleding zink

Interieur

Materiaaltoepassing foutief

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 204

Gootconstructie gaat door de gevel. Dit is niet de juiste toepassing van het materiaal, Dit zou tot gevolgschade kunnen leiden. Geadviseerd wordt hier een passende oplossing voor te treffen.

AFBOUW

31 Buitenwandopeningen

3120 Kozijn buiten hardhout

Buitengevel

Te hoog vochtgehalte houten kozijn

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Vervangen kozijn hardhout		7,18 m2	€ 3.954

De kozijnen van de dakopbouw (4e verdieping) zijn verrot. Deze dienen op korte termijn vervangen te worden om gevolgschade te voorkomen.







33 Vloeropeningen

3321 Traprooster smeedijzer

Buitengevel

Corrosie aan dragende onderdelen

1 Op korte termijn



Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 247

AFWERKINGEN

41 Buitenwandafwerkingen

4111 Gevelafwerking voegwerk geknipt

Buitengevel

Afbrokkelen afboeren

2 Op middellange termijn



Activiteit:	2021	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk geknipt		3,50 m2	€ 583

Bovenste gedeelte van het voegwerk laat de wensen over. Geadviseerd wordt dit te vervangen op termijn.

46 Schilderwerk

4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend

Buitengevel

Kale delen

2 Op middellange termijn



Activiteit:	2021	Hvh	
Herstellen		1,00 pst	

Kale delen ter plaatse van de boeidelen. Kosten in planmatig onderhoud.



INSTALLATIES ELECTRA

61 Centrale elektrotechnische voorzieningen

6111 Groepenkast

Interieur

Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

2 Op middellange termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 438

Einde theoretische levensduur.

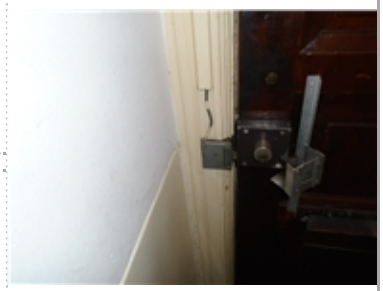
64 Communicatie

6411 Deuropener

Algemeen

Verval meer dan 87,5% van de levensduur

2 Op middellange termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 633

De deuropener functioneerd wel maar is economisch afgeschreven. Vervangen op termijn.

64 Communicatie

6422 Deurmeldinstallatie

Algemeen

Verval meer dan 87,5% van de levensduur

2 Op middellange termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 709

Einde theoretische levensduur.

Totaal object € 9.993

Jaarplan 2020

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

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
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2020
21	**Buitenwanden**			
▪ 2110	Loodslabben opgaand werk Dak	Herstellen Breuk	1,00 pst	€ 3.069
2120	Hijsbalk staal Buitengevel	Keuring	1,00 st	€ 636
23	**Vloeren**			
▪ 2322	Balkonconstructie beton Buitengevel	Reinigen Aangroei mos, algen	3,15 m2	€ 156
27	**Daken**			
▪ 2716	Gootbekleding zink Interieur	Herstellen Materiaaltoepassing foutief	1,00 pst	€ 204
31	**Buitenwandopeningen**			
▪ 3120	Kozijn buiten hardhout Buitengevel	Vervangen kozijn hardhout Te hoog vochtgehalte houten kozijn	7,18 m2	€ 3.954
33	**Vloeropeningen**			
▪ 3321	Traprooster smeedijzer Buitengevel	Herstellen Corrosie aan dragende onderdelen	1,00 pst	€ 247
52	**Afvoeren**			
5240	Binnenriolering standleiding Algemeen	Inspectie standleiding	5,00 st	€ 617
Totaal object				€ 8.882

Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

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 geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
21	**Buitenwanden**																
2110	Loodslabben opgaand werk	Dak															
	Herstellen	Breuk	1,00	pst	2020		€ 3.069										€ 3.069
2120	Hijsbalk staal	Buitengevel															
	Keuring		1,00	st	2020	5	€ 636					€ 702					€ 1.338
							€ 3.705	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 702	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.407
23	**Vloeren**																
2322	Balkonconstructie beton	Buitengevel															
	Reinigen	Aangroei mos, algen	3,15	m2	2020		€ 156										€ 156
							€ 156	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 156
27	**Daken**																
2716	Gootbekleding zink	Interieur															
	Herstellen	Materiaaltoepassing foutief	1,00	pst	2020		€ 204										€ 204
							€ 204	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 204
31	**Buitenwandopeningen**																
3120	Kozijn buiten hardhout	Buitengevel															
	Vervangen kozijn hardhout	Te hoog vochtgehalte houten kozijn	7,18	m2	2020		€ 3.954										€ 3.954
							€ 3.954	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.954
33	**Vloeropeningen**																
3321	Traprooster smeedijzer	Buitengevel															
	Herstellen	Corrosie aan dragende onderdelen	1,00	pst	2020		€ 247										€ 247
							€ 247	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 247

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
41 Buitenwandafwerkingen																
4111 Gevelafwerking voegwerk geknipt	Buitengevel															
Vervangen voegwerk geknipt	Afbrokkelen afboeren	3,50	m2	2021			€ 583									€ 583
						€ 0	€ 583	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 583
46 Schilderwerk																
4621 Buitenschilderwerk metaal	Buitengevel															
Groot schilderwerk metaal		3,40	m2	2021	6		€ 151						€ 170			€ 321
4621 Buitenschilderwerk metaal	Buitengevel															
Groot schilderwerk metaal		2,00	m2	2021	6		€ 89						€ 100			€ 189
4621 Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Buitengevel															
Groot schilderwerk deur hout dekkend		4,00	st	2021	6		€ 400						€ 450			€ 850
4621 Buitenschilderwerk deur hout transparant	Buitengevel															
Groot schilderwerk deur hout transparant		2,00	st	2021	6		€ 122						€ 138			€ 260
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Buitengevel															
Herstellen	Kale delen	1,00	pst	2021												€ 0
Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		4,02	m2	2021	6		€ 201						€ 226			€ 427
4621 Buitenschilderwerk gootconstructie hout dekkend	Buitengevel															
Groot schilderwerk gootconstructie hout dekkend 2 1/2 B		4,32	m2	2021	6		€ 235						€ 264			€ 499
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Buitengevel															
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		161,95	m2	2021	6		€ 8.100						€ 9.122			€ 17.222
4634 Buitenschilderwerk hek metaal	Buitengevel															
Groot schilderwerk hek staal		8,10	m2	2021	6		€ 360						€ 405			€ 765
4634 Buitenschilderwerk hek metaal	Buitengevel															
Groot schilderwerk hek staal		8,10	m2	2021	6		€ 360						€ 405			€ 765

Code	Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Buitengevel															
	Groot schilderwerk plafond hout dekkend		2,88	m2	2021	6		€ 144						€ 162			€ 306
							€ 0	€ 10.161	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.443	€ 0	€ 0	€ 21.605
52	**Afvoeren**																
5240	Binnenriolering standleiding	Algemeen															
	Inspectie standleiding		5,00	st	2020	10	€ 617										€ 617
							€ 617	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 617
61	**Centrale elektrotechnische voorzieningen**																
6111	Groepenkast	Interieur															
	Vervangen	Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						€ 438						€ 438
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 438	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 438
64	**Communicatie**																
6411	Deuropener	Algemeen															
	Vervangen	Verval meer dan 87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						€ 633						€ 633
6422	Deurmeldinstallatie	Algemeen															
	Vervangen	Verval meer dan 87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						€ 709						€ 709
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.342	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.342
99	**Algemeen**																
9999	Herinspectie Keurhuis Nederland	Algemeen															
	Up date MJOP		1,00	pst	2024	4					€ 619				€ 670		€ 1.290
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 619	€ 0	€ 0	€ 0	€ 670	€ 0	€ 1.290
Totaal object							€ 8.882	€ 10.744	€ 0	€ 0	€ 2.399	€ 702	€ 0	€ 11.443	€ 670	€ 0	€ 34.842

Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

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
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code	Hoofdgroep	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
21	Buitenwanden	€ 3.705					€ 702					€ 4.407
23	Vloeren	€ 156										€ 156
27	Daken	€ 204										€ 204
31	Buitenwandopeningen	€ 3.954										€ 3.954
33	Vloeropeningen	€ 247										€ 247
41	Buitenwandafwerkingen		€ 583									€ 583
46	Schilderwerk		€ 10.161						€ 11.443			€ 21.605
52	Afvoeren	€ 617										€ 617
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen					€ 438						€ 438
64	Communicatie					€ 1.342						€ 1.342
99	Algemeen					€ 619				€ 670		€ 1.290
Totaal object		€ 8.882	€ 10.744	€ 0	€ 0	€ 2.399	€ 702	€ 0	€ 11.443	€ 670	€ 0	€ 34.842

Kapitalisatie 10 - Jaren

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

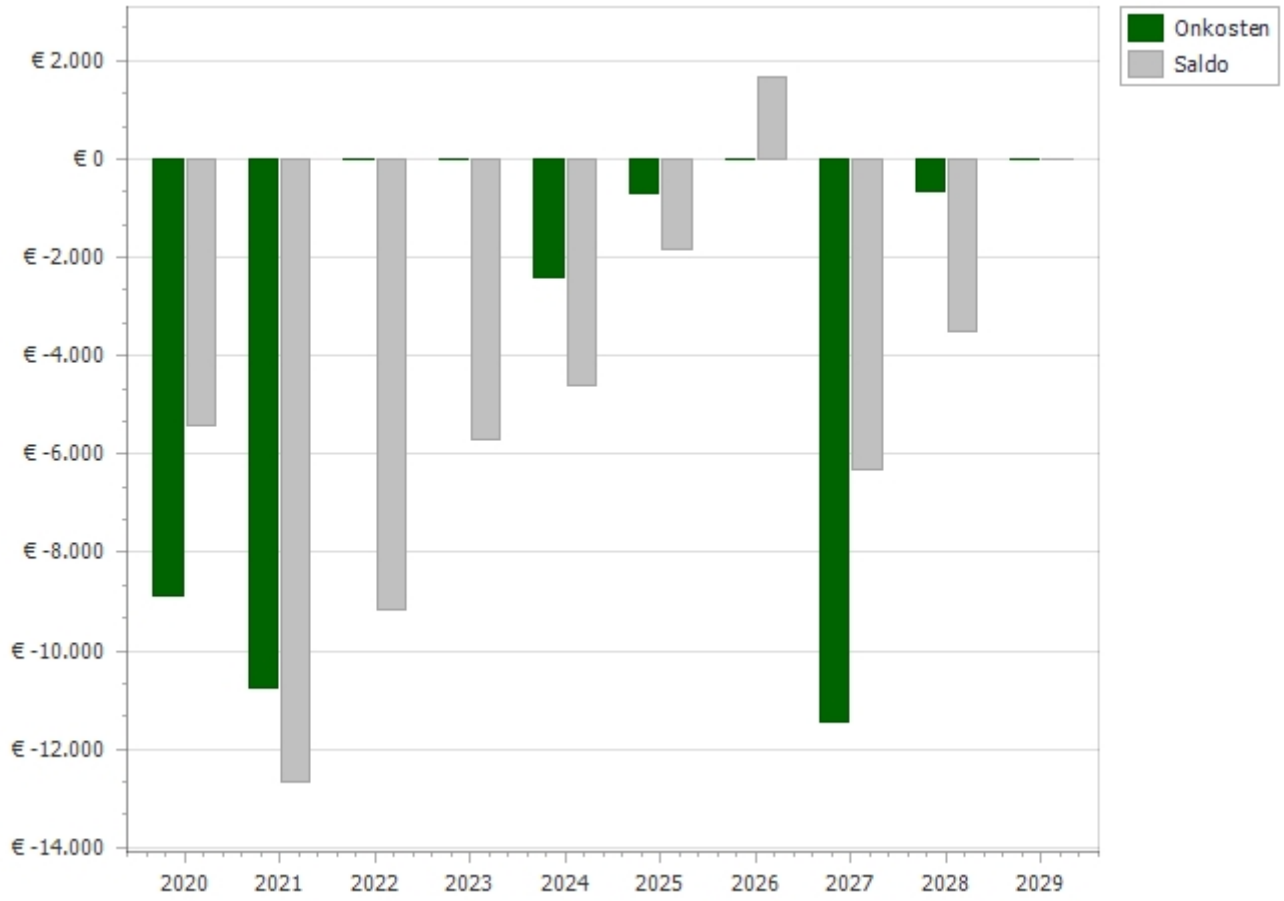
Toelichting:

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

Alle prijzen zijn inclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2020	€ -8.882	€ 3.484	€ -5.398	102,00%
2021	€ -10.744	€ 3.484	€ -12.658	104,04%
2022	€ 0	€ 3.484	€ -9.174	106,12%
2023	€ 0	€ 3.484	€ -5.690	108,24%
2024	€ -2.399	€ 3.484	€ -4.605	110,40%
2025	€ -702	€ 3.484	€ -1.823	112,61%
2026	€ 0	€ 3.484	€ 1.661	114,86%
2027	€ -11.443	€ 3.484	€ -6.298	117,16%
2028	€ -670	€ 3.484	€ -3.484	119,50%
2029	€ 0	€ 3.484	€ 0	121,89%
	€ -34.842	€ 34.842		



Planning 10 - Jaren

J191107-1 • VvE Zeilstraat

Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H
1075 SG Amsterdam

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.

Alle prijzen zijn inclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 21-11-2019

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
21	**Buitenwanden**															
2110	Loodslabben opgaand werk	Dak														
	Herstellen	Breuk	1,00	pst	2020		■									
2120	Hijsbalk staal	Buitengevel														
	Keuring		1,00	st	2020	5	■					■				
23	**Vloeren**															
2322	Balkonconstructie beton	Buitengevel														
	Reinigen	Aangroei mos, algen	3,15	m2	2020		■									
27	**Daken**															
2716	Gootbekleding zink	Interieur														
	Herstellen	Materiaaltoepassing foutief	1,00	pst	2020		■									
31	**Buitenwandopeningen**															
3120	Kozijn buiten hardhout	Buitengevel														
	Vervangen kozijn hardhout	Te hoog vochtgehalte houten kozijn	7,18	m2	2020		■									
33	**Vloeropeningen**															
3321	Traprooster smeedijzer	Buitengevel														
	Herstellen	Corrosie aan dragende onderdelen	1,00	pst	2020		■									
41	**Buitenwandafwerkingen**															
4111	Gevelafwerking voegwerk geknipt	Buitengevel														
	Vervangen voegwerk geknipt	Afbrokkelen afboeren	3,50	m2	2021			■								
46	**Schilderwerk**															
4621	Buitenschilderwerk metaal	Buitengevel														
	Groot schilderwerk metaal		3,40	m2	2021	6		■						■		
4621	Buitenschilderwerk metaal	Buitengevel														
	Groot schilderwerk metaal		2,00	m2	2021	6		■						■		

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Buitengevel														
	Groot schilderwerk deur hout dekkend		4,00	st	2021	6		■						■		
4621	Buitenschilderwerk deur hout transparant	Buitengevel														
	Groot schilderwerk deur hout transparant		2,00	st	2021	6		■						■		
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Buitengevel														
	Herstellen	Kale delen	1,00	pst	2021			■								
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		4,02	m2	2021	6		■						■		
4621	Buitenschilderwerk gootconstructie hout dekkend	Buitengevel														
	Groot schilderwerk gootconstructie hout dekkend 2 1/2 B		4,32	m2	2021	6		■						■		
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Buitengevel														
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		161,95	m2	2021	6		■						■		
4634	Buitenschilderwerk hek metaal	Buitengevel														
	Groot schilderwerk hek staal		8,10	m2	2021	6		■						■		
4634	Buitenschilderwerk hek metaal	Buitengevel														
	Groot schilderwerk hek staal		8,10	m2	2021	6		■						■		
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Buitengevel														
	Groot schilderwerk plafond hout dekkend		2,88	m2	2021	6		■						■		
52	**Afvoeren**															
5240	Binnenriolering standleiding	Algemeen														
	Inspectie standleiding		5,00	st	2020	10	■									
61	**Centrale elektrotechnische voorzieningen**															
6111	Groepenkast	Interieur														
	Vervangen	Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						■					

J191107-1 • VvE Zeilstraat
Zeilstraat 10-1, -2, -3, -H • Amsterdam

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
64	**Communicatie**															
6411	Deuropener	Algemeen														
	Vervangen	Verval meer dan 87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						■					
6422	Deurmeldinstallatie	Algemeen														
	Vervangen	Verval meer dan 87,5% van de levensduur	1,00	pst	2024						■					
99	**Algemeen**															
9999	Herinspectie Keurhuis Nederland	Algemeen														
	Up date MJOP		1,00	pst	2024	4					■				■	