



Rapportage beknopt onderhoudsplan

Onafhankelijkheid en objectiviteit


Perfectkeur B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Perfectkeur B.V. verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Perfectkeur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Perfectkeur B.V. is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 4 maanden na rapportage datum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 3 jaar na datum. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Perfectkeur B.V. nadrukkelijk van de hand gewezen.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Administratieve Gegevens

Opdrachtgever	Keuringsinstantie
Organisatie : Vastgoedbeheer BOP	Naam : Perfectkeur B.V.
Naam : O.N. der Houd	Adres : Postbus 38
Adres : Conditieaan 12	Postcode / Plaats : 3340AA HENDRIK-IDO-AMBACHT
Postcode : 2028 BB	Telefoon : 0786849750
Plaats : Ookgoed	Email : g.vanderheide@perfectkeur.nl
Telefoon : 0786849750	K.v.K. : 24397277
	Bouwkundige : M. van der Tol
Geïnspecteerd object	Verantwoording
Adres : Onderhoudsmaan 12	Datum inspectie : 29 november 2018
Postcode : 2018 AA	Rapportnummer : 233998
Plaats : Vastgoed	Combinatie met : N.v.t.
Bouwjaar : 1930	Autorisatie : A.C. Vuijk 
	HENDRIK-IDO-AMBACHT 05 december 2018

Het beknopt meerjaren onderhoudsplan

Doel van het onderhoudsplan:

Het doel van dit beknopt meerjaren onderhoudsplan is om een beeld te krijgen van de bouwkundige staat en de te verwachten onderhoudskosten, van de meest wezenlijke onderdelen van het geïnspecteerde gebouw. Dit ten behoeve van het onderhouds- of reservefonds van de VvE. Het onderhoudsplan bevat alle te verwachten kosten voor de komende 10 jaar van de schil van het gebouw en/of van de onderdelen die vallen onder verantwoordelijkheid van de VvE. Geldverstrekkers hebben hiermee zicht op de te verwachten kosten en risico's bij financiering van het object.

Vanwege de scope van het onderzoek is deze rapportage daarom beperkt tot genoemd doel. Omdat met de gebreken aan de gecontroleerde onderdelen vaak hoge kosten gemoeid zijn, geeft deze rapportage een indicatie van het achterstallig onderhoud en/of risico's alsmede inzicht in het te verwachten onderhoud. Als blijkt dat er een risico aanwezig is, dat vanwege de scope van het onderzoek niet uitputtend kan worden onderzocht, zal een nader onderzoek worden geadviseerd. Voor een onderhoudsplan dat een periode tot 50 jaar beslaat en/of uittrekstaten bevat voor aannemers, verwijzen we naar het uitgebreide meerjaren onderhoudsplan.

Belangrijke informatie m.b.t. deze opname:

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Uitgebreide inspectie van elektra- en gasinstallatie, overige installaties, fundering en asbest, zijn geen onderdeel van het onderhoudsplan. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit niet dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd. Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of de NEN normen. Uitgangspunt is de staat van de woning in relatie tot de leeftijd en de redelijkerwijs te verwachten staat van onderhoud.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Samenvatting onderhoudsplan

Omschrijving van de opdracht:

Technische inspectie van de schil van het object en het opstellen van een beknopte Beknopte Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB).

Opmerkingen opdrachtgever:

Er zijn vloerbalken vernieuwd

Samenvatting van de bevindingen:

Het object Spuiweg 47 te Dordrecht is geïnspecteerd ten behoeve van een beknopte MJOB. De bevindingen en een kosten overzicht vindt u in deze rapportage.

De kruipruimte is beperk geïnspecteerd, er was 1 luik waar ik in kon kijken. De begane grondvloer is gedeeltelijk hout en beton, zover ik heb kunnen zien zijn er 2 vloer balken vervangen en het beschot is vervangen.

Jaarlijkse reservering onderhoud:

De jaarlijkse onderhoudsreservering, op basis van dit plan voor de komende 10 jaar, bedraagt gemiddeld: **€ 1.673,-**

Omvang onderhoudsplan

Het onderhoudsplan bevat de volgende onderdelen:

Omdat het een onderhoudsplan voor de schil van het gebouw betreft worden, indien van toepassing, de volgende onderdelen meegenomen. Het gaat daarbij dan niet om de individuele woningen, maar alleen om die delen die daadwerkelijk onder verantwoordelijkheid van de VvE vallen:

- Fundering en gevels
- Constructie en vloeren
- Balkons
- Daken, goten en hemelwaterafvoeren (HWA)
- Kozijnen en schilderwerk
- Kruipruimte (indien toegankelijk)
- Installaties

Als er bijzonderheden aangetroffen zijn die een nader onderzoek vragen, zijn die bij de bevindingen vermeld.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Kosten

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Onderhoudskosten (0 tot 10 jaar)
Totaal	€ 0,-	€ 16.727,-

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in twee categorieën:

Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Onderhoudskosten : Onderhoudskosten die op termijn van 10 jaar kunnen optreden in het onderhoud van het object.

Belangrijk informatie m.b.t. kostenberekeningen.

- * afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
- * gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid (geen doe het zelf werkzaamheden);
- * vermeld inclusief BTW.
- * slechts bedoeld ter indicatie.
- * indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- * vastgesteld met als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- * gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit diverse officiële databanken voor bouwkosten.
- * gebaseerd op gemiddeld luxe niveau, basisuitvoering en omvatten materiaal en arbeid.

Overige opmerkingen m.b.t. kostencalculaties en vervolgonderzoek.

Er kan bij de detail-informatie worden verwezen naar vervolgonderzoek om risico's uit te sluiten. Kosten van stut, sloop, steigerwerk en van ver- en/of gevolgschade zijn niet opgenomen. Genoemde bedragen zijn indicaties, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte te vragen. U dient nog rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

1



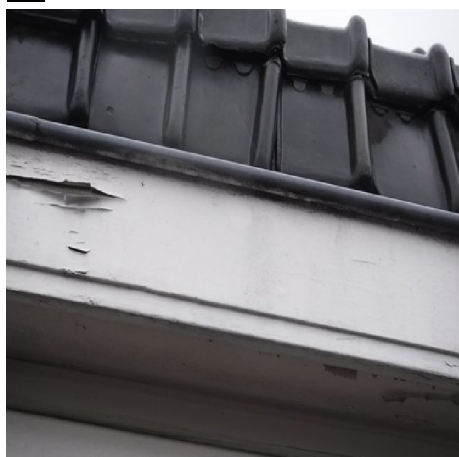
Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakpan keramisch	Hoofdak	2019	48 Jaar	€ 2.282,-

Opmerkingen:

Er zijn verschillende dakpannen kapot en verschoven. Advies is om de kapotte pannen te vervangen en de andere dakpannen te herschikken.

2



Schilderwerk

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Hoofdak	2019	6 Jaar	€ 1.666,-

Opmerkingen:

Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een matige conditie. Op termijn dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

3



Kozijnen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Kozijn hard/zacht hout	Hoofdak	2019	24 Jaar	€ 1.634,-

Opmerkingen:

Er is beperkt houtrot aanwezig. Dit kan worden hersteld. De opgenomen kosten hebben betrekking op het ten tijde van de inspectie zichtbare houtrot. Bij herstel kan meer schade zichtbaar worden.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

4



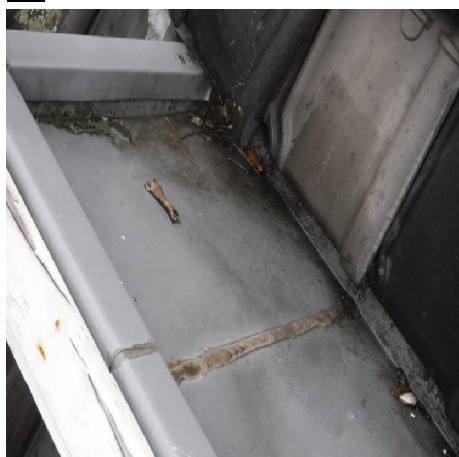
Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Gootbekleding zink	Hoofdak	2021	24 Jaar	€ 2.008,-

Opmerkingen:

Eerder is aan de goot reeds een reparatie uitgevoerd, dergelijke reparaties zijn op langere termijn niet meer functioneel en moeten worden herhaald of alsnog moet dan een nieuwe goot worden aangebracht.

5



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking zink	Dakkapel	2022	24 Jaar	€ 869,-

Opmerkingen:

Het zink is oud. Er is dan vanzelf een verhoogd risico op lekkage. Het einde van de technische levensduur is (bijna) bereikt. geadviseerd wordt om het zink te vervangen.

6



Schilderwerk

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Gehele object	2019	6 Jaar	€ 574,-

Opmerkingen:

Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een matige conditie. Op termijn dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

7



Schilderwerk

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Buitenschilderwerk diversen hout dekkend	Gehele object	2019	6 Jaar	€ 459,-

Opmerkingen:

Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een matige conditie. Op termijn dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

8



Kozijnen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Algemeen	Gehele object	2019	1 Jaar	€ 454,-

Opmerkingen:

Kunststof kozijnen hebben onderhoud nodig. Elk jaar hang en sluitwerk controleren

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Overzicht begroting komende 10 jaar

Onderdeel	Locatie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Dakpan keramisch	Hoofdak		€ 2.282										€ 2.282
Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Hoofdak		€ 1.666						€ 1.666				€ 3.331
Kozijn hard/zacht hout	Hoofdak		€ 1.634										€ 1.634
Gootbekleding zink	Hoofdak				€ 2.008								€ 2.008
Dakbedekking zink	Dakkapel					€ 869							€ 869
Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Gehele object		€ 574						€ 574				€ 1.148
Buitenschilderwerk diversen hout dekkend	Gehele object		€ 459						€ 459				€ 918
Algemeen	Gehele object		€ 454	€ 454	€ 454	€ 454	€ 454	€ 454	€ 454	€ 454	€ 454	€ 454	€ 4.538
Totaal per jaar		€ 0	€ 7.068	€ 454	€ 2.462	€ 1.323	€ 454	€ 454	€ 3.152	€ 454	€ 454	€ 454	€ 16.727