

Meerjarenonderhoudsplan

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35

Groningen



INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw 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 gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische 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.

Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen;
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering).

Algemene Objectgegevens

Code

Code 279

Object

Naam VvE Eli Heimansstade
Adres Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35
Plaats Groningen

Inspecteur Klaas-Jan de Groot

Inspectiedatum 2-3-2022

Opdrachtgever

Klantcode 279
Naam VvE Eli Heimansstade
Contactpersoon J. Venekamp

Technisch

Bouwjaar 2006

Financieel

Saldo € 189.002,45
BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

Overige

Opmerkingen NB:
Startbedrag 2022: €173.429,13
Dotatie eigen bijdrage is €144.000 (36 ketels)
Samen maakt dit €317.429,13

Jaarplan 2023

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35
Groningen

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 - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 28-3-2023

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2023
32 Binnenwandopeningen				
3230	Hang en sluitwerk	Hang en sluitwerk (onderhoud sloten e.d.)	1,00 pst	€ 1.251
41 Buitenwandafwerkingen				
4112	Gevelbekleding hout	Nalopen red ceder rabbat delen gevel (Rottinghuis)	1,00 m2	€ 6.821
47 Dakafwerkingen				
4711	Dakbedekking	Inspectie dakbedekking	1,00 m2	€ 639
51 Warmteopwekking				
5121	CV-ketel combi Hr	Vervangen cv-ketel combi	36,00 st	€ 73.894
5124	Rookgasafvoerkanalen binnen	Vervangen rookgasafvoerkanaal	1,00 st	€ 90.029
57 Luchtbehandeling				
5741	Mech. vent WTW	Revisie WTW-unit woning	36,00 st	€ 81.261
63 Verlichting				
6311	Verlichting	Vervangen accu	30,00 st	€ 5.581
6311	Verlichting	Vervangen noodverlichtingsarmatuur centraal, transparant enkelzijdig LED	10,00 st	€ 3.783
65 Beveiliging				
6511	Brandbeveiligingsinstallatie	Brandbeveiliging systemen (reservering vervanging)	1,00 pst	€ 285
66 Transport				
6611	Personenlift	Onderhoud lift (obv mjop Eurlicon)	1,00 pst	€ 12.340
90 Terrein				
9064	Intercom	Intercom/ postbussen e.d. inspecteren/ herstellen	1,00 st	€ 24.681
9064	Intercom	Videfoon reservering storingsen	1,00 st	€ 389
99 Algemeen				
9999	Schoonmaak	Betonranden reinigen	1,00 m2	€ 1.978
ZZ Staartkosten				
ZZZZ	Onvoorzien (5%)	Onvoorzien 2023	0,05 pst	€ 14.239

Totaal object

€ 317.173

Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35
Groningen

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uiterekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 28-3-2023



PandGarant

Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code	Hoofdgroep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
27	Daken											€ 0
31	Buitenwandopeningen											€ 0
32	Binnenwandopeningen	€ 1.251	€ 1.283	€ 1.315	€ 1.348	€ 1.381	€ 1.416	€ 1.451	€ 1.488	€ 1.525	€ 1.563	€ 14.020
41	Buitenwandafwerkingen	€ 6.821		€ 1.936	€ 14.878		€ 2.085			€ 2.245		€ 27.965
43	Vloerafwerkingen			€ 29.855								€ 29.855
46	Schilderwerk			€ 313	€ 17.356					€ 363		€ 18.031
47	Dakafwerkingen	€ 639		€ 671	€ 56.123	€ 705		€ 741		€ 778		€ 59.657
51	Warmteopwekking	€ 163.923										€ 163.923
52	Afvoeren											€ 0
53	Water			€ 9.715								€ 9.715
57	Luchtbehandeling	€ 81.261										€ 81.261
63	Verlichting	€ 9.364				€ 6.161			€ 7.371	€ 14.356	€ 7.745	€ 44.996
65	Beveiliging	€ 285	€ 292	€ 300	€ 307	€ 315	€ 323	€ 331	€ 339	€ 348	€ 356	€ 3.196
66	Transport	€ 12.340			€ 8.681				€ 90.667			€ 111.689
90	Terrein	€ 25.070	€ 2.974	€ 409	€ 419	€ 430	€ 441	€ 4.031	€ 463	€ 3.535	€ 486	€ 38.259
99	Algemeen	€ 1.978		€ 3.289			€ 2.238			€ 3.814		€ 11.320
ZZ	Staartkosten	€ 14.239	€ 227	€ 2.227	€ 4.532	€ 142	€ 213	€ 328	€ 5.016	€ 819	€ 508	€ 28.252
<hr/>												
Totaal object		€ 317.173	€ 4.777	€ 50.030	€ 103.644	€ 9.133	€ 6.716	€ 6.881	€ 105.345	€ 27.783	€ 10.657	€ 642.139

Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35
Groningen

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 - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 28-3-2023



PandGarant
Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Sij	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
27 Daken																
2716 Dakgoot																
Dakgoot vernieuwen (30 jaar)		1,00	m1	2036	30											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
31 Buitenwandopeningen																
3130 Automatische schuifdeur																
Vervangen automatische schuifdeur		1,00	st	2046	24											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
32 Binnenwandopeningen																
3230 Hang en sluitwerk																
Hang en sluitwerk (onderhoud sloten e.d.)		1,00	pst	2021	1	€ 1.251	€ 1.283	€ 1.315	€ 1.348	€ 1.381	€ 1.416	€ 1.451	€ 1.488	€ 1.525	€ 1.563	€ 14.020
						€ 1.251	€ 1.283	€ 1.315	€ 1.348	€ 1.381	€ 1.416	€ 1.451	€ 1.488	€ 1.525	€ 1.563	€ 14.020
41 Buitenwandafwerkingen																
4111 Gevelafwerking voegwerk																
Vervangen voegwerk		1,00	m2	2026					€ 14.878							€ 14.878
4112 Gevelbekleding hout																
Nalopen red ceder rabbat delen gevel (Rottinghuis)		1,00	m2	2023	58	€ 6.821										€ 6.821
Onderhoud Red Ceder Rabbat delen gevel		1,00	m2	2022	3	€ 1.936			€ 2.085					€ 2.245		€ 6.266
Vervangen Red Ceder Rabbat delen gevel		1,00	m2	2036	30											€ 0
						€ 6.821	€ 0	€ 1.936	€ 14.878	€ 0	€ 2.085	€ 0	€ 0	€ 2.245	€ 0	€ 27.965
43 Vloerafwerkingen																
4321 Vloerafwerking																
Vervangen vloerbedekking galerijen (10 jaar)		1,00	m2	2025	10			€ 29.855								€ 29.855
						€ 0	€ 0	€ 29.855	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 29.855



PandGarant
Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code/Element/Handeling Locatie Element/Gebrek Hvh Ehd Sij Cy 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 Totaal

46 Schilderwerk														
4621	Buitenschilderwerk totaal													
	Schilderen buitenwerk (6 jaar) 4 st kozijnen	1,00	pst	2025	6			€ 313					€ 363	€ 676
4622	Binnenschilderwerk totaal													
	Schilderen binnen kozijnen (10 jaar)	1,00	m2	2026	10			€ 8.011						€ 8.011
	Schilderwerk binnen wanden / plafond (10 jaar)	1,00	m2	2026	10			€ 9.345						€ 9.345
						€ 0	€ 0	€ 313	€ 17.356	€ 0	€ 0	€ 0	€ 363	€ 18.031

47 Dakafwerkingen														
4711	Dakbedekking													
	Inspectie dakbedekking	1,00	m2	2021	2			€ 639		€ 705			€ 778	€ 3.534
	Vervangen dakbedekking (20 jaar)	1,00	m2	2026	20			€ 43.182						€ 43.182
4712	Loodwerken													
	Loodwerken inspecteren / herstellen	1,00	m2	2026				€ 12.941						€ 12.941
						€ 639	€ 0	€ 671	€ 56.123	€ 705	€ 741	€ 0	€ 778	€ 59.657

51 Warmteopwekking														
5121	CV-ketel combi Hr													
	Vervangen cv-ketel combi	36,00	st	2023	15			€ 73.894						€ 73.894
5124	Rookgasafvoerkanalen binnen													
	Vervangen rookgasafvoerkanaal	1,00	st	2023	15			€ 90.029						€ 90.029
						€ 163.923	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 163.923

52 Afvoeren														
5211	Hemelwaterafvoer													
	Hemelwater afvoeren (30 jaar)	1,00	m1	2036	24									€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

279 • VvE Eli Heimansstade
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen

Code/Element/Handeling Locatie Element/Gebrek

Hvh Ehd Stij Cy

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032

Totaal

Onderhoud lift (obv mjop Eurlicon)

1,00 pst 2030

€ 90.667

€ 90.667

€ 12.340 € 0 € 0 € 8.681 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 111.689

90 Terrein

9034 Slagboom installatie
Vervangen slagboominstallatie 1,00 pst 2029 € 3.579 € 3.579

9041 Terreinverharding
Gedeeltelijk herstraten straatwerk (7 jaar) 1,00 m2 2024 7 € 2.575 € 3.061 € 5.636

9064 Intercom
Intercom/ postbussen e.d. inspecteren/ herstellen 1,00 st 2023 € 24.681 € 24.681
Videofoon reservering storingsen 1,00 st 2021 1 € 389 € 399 € 409 € 419 € 441 € 452 € 463 € 474 € 486 € 4.363

€ 25.070 € 2.974 € 409 € 419 € 441 € 441 € 430 € 430 € 4031 € 463 € 3.535 € 486 € 38.259

99 Algemeen

9999 Schoonmaak
Betonranden reinigen 1,00 m2 2023 5 € 1.978 € 2.238 € 4.217

Reinigen kozijnen kunststof en metaal (6 jaar) 1,00 m2 2025 6 € 3.289 € 3.814 € 7.103

€ 1.978 € 0 € 3.289 € 0 € 2.238 € 0 € 0 € 3.814 € 0 € 11.320

ZZ Staartkosten

ZZZZ Onvoorzien (5%) 0,05 pst 2021 € 0

Onvoorzien 2021 0,05 pst 2022 € 0

Onvoorzien 2022 0,05 pst 2023 € 14.239

Onvoorzien 2023 0,05 pst 2024 € 227

Onvoorzien 2024 0,05 pst 2025 € 2.227

Onvoorzien 2025 0,05 pst 2026 € 4.532

Onvoorzien 2026 € 227 € 2.227 € 4.532



PandGarant
Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code/Element/Handeling	Localite Element/Gebrek	Hvh Ehd	Sij	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Onvoorzien 2027		0,05 pst	2027						€ 142						€ 142
Onvoorzien 2028		0,05 pst	2028							€ 213					€ 213
Onvoorzien 2029		0,05 pst	2029								€ 328				€ 328
Onvoorzien 2030		0,05 pst	2030									€ 5.016			€ 5.016
Onvoorzien 2031		0,05 pst	2031										€ 819		€ 819
Onvoorzien 2032		0,05 pst	2032											€ 508	€ 508
Onvoorzien 2033		0,05 pst	2033												€ 0
Onvoorzien 2034		0,05 pst	2034												€ 0
Onvoorzien 2035		0,05 pst	2035												€ 0
Onvoorzien 2036		0,05 pst	2036												€ 0
Onvoorzien 2037		0,05 pst	2037												€ 0
Onvoorzien 2038		0,05 pst	2038												€ 0
Onvoorzien 2039		0,05 pst	2039												€ 0
Onvoorzien 2040		0,05 pst	2040												€ 0
					€ 14.239	€ 227	€ 2.227	€ 4.532	€ 142	€ 213	€ 328	€ 5.016	€ 819	€ 508	€ 28.252
Totaal object					€ 317.173	€ 4.777	€ 50.030	€ 103.644	€ 9.133	€ 6.716	€ 6.881	€ 105.345	€ 27.783	€ 10.657	€ 642.139

Kapitalisatie 15 - Jaren

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35
Groningen

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 - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 28-3-2023

279 • VvE Eli Heimansstade
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2023	€ -317.173	€ 17.425	€ -110.745	102,50 %
2024	€ -4.777	€ 17.860	€ -97.662	105,06 %
2025	€ -50.030	€ 18.307	€ -129.385	107,69 %
2026	€ -103.644	€ 18.765	€ -214.264	110,38 %
2027	€ -9.133	€ 19.234	€ -204.164	113,14 %
2028	€ -6.716	€ 19.715	€ -191.165	115,97 %
2029	€ -6.881	€ 20.208	€ -177.838	118,87 %
2030	€ -105.345	€ 20.713	€ -262.470	121,84 %
2031	€ -27.783	€ 21.231	€ -269.022	124,89 %
2032	€ -10.657	€ 21.762	€ -257.917	128,01 %
2033	€ -14.315	€ 22.306	€ -249.927	131,21 %
2034	€ -13.736	€ 22.863	€ -240.799	134,49 %
2035	€ -60.013	€ 23.435	€ -277.378	137,85 %
2036	€ -101.218	€ 24.021	€ -354.575	141,30 %
2037	€ -36.379	€ 24.621	€ -366.333	144,83 %
	€ -867.800	€ 312.465		

279 • VvE Eli Heimansstade
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen

