

Meerjarenonderhoudsplan

95025 MJOP • VvE Keizershof, Koningshof 59-701

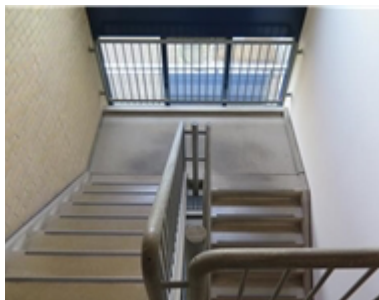
Keizershof 2-74 , Koningshof 59-71

Alphen aan den Rijn



- De bedragen zijn in deze planning zijn met 0,8% per jaar geïndexeerd.
- Er is 6% voor begeleiding opgenomen.
- Alle onderhoud behoevende onderdelen voor de komende 48 jaar zijn opgenomen.

Herinspectie van dit MJOP kost via LAAN35 slechts €816,- excl. btw en indexatie.



95025 MJOP • VvE Keizershof, Koningshof 59-701
Keizershof 2-74 , Koningshof 59-71 • Alphen aan den Rijn

Algemene Objectgegevens

Code

Code 95025 MJOP

Object

Naam VvE Keizershof, Koningshof 59-701

Aantal eenheden 44

Adres Keizershof 2-74 , Koningshof 59-71

Postcode 2402 CZ

Plaats Alphen aan den Rijn

Inspecteur P. Gravestein (Laan35)

Inspectiedatum 10-11-2022

Opdrachtgever

Technisch

Voorgevel locatie Divers

Monumentaal Nee

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1989

Financieel

Prijspeil 1-7-2022

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

Overige

Algemene Objectgegevens

Opmerkingen

- Deze rapportage wordt gemaakt op basis van de NEN 2767-1+C1:2019 en de NEN 2767-2:2008 (gebrekenlijsten).
 - Het duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) is opgesteld met behulp van een Maatwerkadviesrapport waarvan de leverancier voldoet aan de BRL9500 deel 2.
 - Preventief onderhoud met betrekking tot inwendige HWA's, funderingen, de binnenzijde van meterkasten en kruipruimtes is niet opgenomen in het MJOP omdat dit buiten de scope van de rapportage valt.
 - De inspectie is uitgevoerd in het bijzijn van mevr. Kranenburg. Deze contactpersoon heeft ter plaatse een toelichting gegeven over de eventuele lopende zaken en onderhoudshistorie (voor zover bekend) en heeft ons toegang gegeven tot onder andere: het trappenhuis en de bergingen. De voorgevels waren vrij te inspecteren vanaf de straat en vanuit een woning. De achtergevel is geïnspecteerd vanaf straat en de galerijen.
 - Tijdens de inspectie zijn wij voorzien in de volgende informatie over het onderhoudsverleden van het complex. Tenzij anders vermeld hebben wij de cyclussen in deze planning hierop gebaseerd:
 - laatste schilderbeurt rond 2019.
 - Tijdens de inspectie is geconstateerd dat de riolering van gegalvaniseerd staal is gemaakt. Hier ziet geen onderhoud aan dat binnen de planningshorizon van het DMJOP valt.
 - Onderhoud met betrekking tot de rookgasafvoeren is niet opgenomen in deze planning omdat er is geconstateerd dat ieder appartementsrecht een eigen afvoer heeft. Dit heeft als gevolg dat de onderhoudskosten van de rookgasafvoer voor eigen rekening zijn.
 - Tijdens de inspectie is geconstateerd dat de panelen van de balustrades van de balkons en galerijen voorzien zijn van een poedercoating. Dit wil zeggen dat het schilderwerk langer goed blijft en pas geschilderd hoeft te worden als de coating verslechtert. Deze coating is nog in goede staat. Derhalve hebben wij ervoor gekozen het schilderwerk van de hiervoor genoemde elementen buiten beschouwing te laten.
 - In het DMJOP wordt onderscheid gemaakt tussen beschut en onbeschut schilderwerk. Wij hebben dit onderscheid gemaakt omdat het kozijnen en het schilderwerk van een deel van de kozijnen op de begane grond en eerste etage worden afgeschermd door de bovenliggende balkons en galerijen. Hierdoor worden deze minder aangetast door weersinvloeden en praktijk wijst uit dat hierdoor het versysteem langer in goede staat blijft. Daarom staan de beschutte kozijnen in een cyclus van 12 op de planning, in plaats van een cyclus van 6 voor de onbeschutte kozijnen.
 - Onderhoud aan elektracebouw op de binnenplaats tussen de parkeerplekken is niet opgenomen in het DMJOP.
 - Met betrekking tot de bereikbaarheid aan de voorgevel hebben wij per onderhoudscyclus van het schilderwerk een stelpost opgenomen in de vorm van een rolsteiger. Indien ook onderhoud aan het voeg- en metselwerk gepland staat, hebben wij een vaste steiger opgenomen.
 - In combinatie met het EPA-W-advies wordt geadviseerd om HR++ glas aan te laten brengen in de bestaande kozijnen en om het dak te na-isoleren in 2031. De keuze om juist deze twee maatregelen op te nemen is gebaseerd op de hoogte van de investering, terugverdientijd en energiebesparing. Om in aanmerking te komen voor subsidie is het van belang de beide maatregelen binnen de aankomende 10 jaar worden toegepast. Daarbij is voor 2031 gekozen voor het na-isoleren van de dakbedekking om zo zoveel mogelijk uit de levensduur van de huidige dakbedekking te halen. Voor het schilderwerk is 2031 gekozen omdat het dan samenvalt met zowel onbeschut als beschut schilderwerk.
- In dit onderhoudsplan is gewerkt met verschillende reserveringsfondsen. Dit betekent dat de onderhoudskosten zijn gecategoriseerd op basis van de kostenverdeling uit de splitsingsakte of conform wens van de opdrachtgever. De volgende reserveringsfondsen zijn toegepast in dit onderhoudsplan:
- VvE Algemeen: algemene onderhoudskosten zijn verwerkt onder VvE Algemeen;
 - VvE Trappenhuis: onderhoudskosten van het trappenhuis zijn verwerkt onder VvE Trappenhuis;
 - VvE Bergingen: kosten met betrekking tot de bergingen zijn onder dit fonds opgenomen;
 - Investeringsfonds: de verduurzamingsmaatregelen zijn verwerkt onder het investeringsfonds.

95025 MJOP • VvE Keizershof, Koningshof 59-701
Keizershof 2-74 , Koningshof 59-71 • Alphen aan den Rijn

Algemene Objectgegevens

Jaarplan 2024

95025 MJOP • VvE Keizershof, Koningshof 59-701

Keizershof 2-74 , Koningshof 59-71
2402 CZ Alphen aan den Rijn

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 3,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 24-11-2023

95025 MJOP • VvE Keizershof, Koningshof 59-701
Keizershof 2-74 , Koningshof 59-71 • Alphen aan den Rijn

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2024
47	Dakafwerkingen			
4711	Daktrim aluminium Dak	Vervangen daktrim aluminium	257,00 m1	€ 8.328
4711	Dakbedekking SBS+ballast Dak	Vervangen dakbedekking SBS	1089,79 m2	€ 77.691
4711	Dakbedekking SBS+ballast Dak	Vervangen grind (25%)	272,45 m2	€ 11.322
4711	Randstrook SBS+mineraal Dak	Vervangen randstrook SBS	290,33 m1	€ 10.349
4712	Dak plat na-isoleren	Aanbrengen Dak plat na-isoleren	945,00 m2	€ 32.129
Totaal object				€ 139.819

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

95025 MJOP • VvE Keizershof, Koningshof 59-701

Keizershof 2-74 , Koningshof 59-71
2402 CZ Alphen aan den Rijn

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 - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 24-11-2023



**95025 MJOP • VvE Keizershof, Koningshof 59-701
Keizershof 2-74 , Koningshof 59-71 • Alphen aan den Rijn**

Code	Hoofdgroep	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
21	Buitenwanden	€ 5.696							€ 10.073						€ 6.881		€ 22.650
23	Vloeren	€ 1.006															€ 1.006
27	Daken																€ 0
31	Buitenwandopeningen	€ 19.392													€ 9.372		€ 28.764
34	Balustrades en leuningen																€ 0
37	Dakopeningen								€ 5.156								€ 5.156
41	Buitenwandafwerkingen	€ 201															€ 201
43	Vloerafwerkingen	€ 2.817							€ 3.463						€ 4.256		€ 10.536
45	Plafondafwerkingen																€ 0
46	Schilderwerk	€ 36.206							€ 108.664		€ 2.056				€ 47.561		€ 194.486
47	Dakafwerkingen	€ 139.819															€ 139.819
51	Warmteopwekking								€ 27.666								€ 27.666
52	Afvoeren	€ 201							€ 4.186						€ 36.557		€ 40.945
57	Luchtbehandeling								€ 936								€ 936
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen	€ 2.281				€ 2.529			€ 2.803			€ 3.108			€ 3.446		€ 14.167
63	Verlichting														€ 14.891		€ 14.891
64	Communicatie								€ 8.923								€ 8.923
66	Transport						€ 75.215										€ 75.215
81	Losse verkeersinventarisatie														€ 13.595		€ 13.595
99	Algemeen	€ 6.708							€ 8.246						€ 10.136		€ 25.089
Totaal object		€ 139.819	€ 74.508	€ 0	€ 0	€ 2.529	€ 75.215	€ 0	€ 180.115	€ 0	€ 2.056	€ 3.108	€ 0	€ 0	€ 146.695	€ 0	€ 624.044

Ian (Gedetailleerd)

hof, Koningshof 59-701

hof 59-71
rijn

omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de
m 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

kosten van de handeling in het betreffende jaar..

/laag BTW tarief is toegepast)
arijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2023).

Dak												
			2,16 m2	2043	48							
Achtergevels												
vulling		172,20 m1	2031	12							€ 10.073	
Achtergevels												
		28,15 m2	2043	48								
Voorgevels												
		43,86 m2	2043	48								
Voorgevels												
vulling	Afdichting, manco	113,10 m1	2025								€ 5.382	
vulling		89,10 m1	2037	12								
Achtergevels												
and		226,00 m1	2055	48								
Dak												
vulling		6,60 m1	2025	12							€ 314	
Voorgevels												
Carbonatatie		1,00 pst	2025								€ 1.006	
Voorgevels												
ut		2,13 m2	2055	48								
Achtergevels												
ut		1,56 m2	2055	48								
n												
Achtergevels												
		255,72 m2	2055	48								
Voorgevels												
		428,21 m2	2055	48								
Voorgevels												
rpel	Onvoldoende body voegwerk	123,55 m1	2025								€ 11.785	
rpel		123,55 m1	2049	24								
Achtergevels												

		8,00 st	2037	24													
					€ 0	€ 19.392	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achtergevels																	
ium		207,70 m1	2043	30													
Voorgevels																	
ium		162,15 m1	2043	30													
Trappenhuis																	
staal		24,60 m1	2055	48													
s		15,00 st	2043	48													
Voorgevels																	
					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Dak																	
		1,00 st	2031	18	€ 4.226												
		1,00 st	2031	18	€ 930												
					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achtergevels																	
Voorgevels																	
		1,00 pst	2025		€ 201												
		219,31 m2	2043	48													
					€ 0	€ 201	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Trappenhuis																	
beren		12,00 m2	2025	6	€ 1.597												
€ 1.964																	
Trappenhuis																	
		8,00 m2	2025	6	€ 1.219												
€ 1.499																	
Trappenhuis																	
bbel		26,93 m2	2043	48													
					€ 0	€ 2.817	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.463	€ 0	€ 0

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]