

**NEN2767 Inspectie & rapportage (incl. MJOP)  
periode: 2020 – 2039**

66290 hoofd • VvE Easy Street

Vijfhagen 1 t/m 386 ea.

Breda

## INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Elk 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: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
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).

66290 hoofd • VvE Easy Street  
Vijfhagen 1 t/m 386 ea. • Breda

## Algemene Objectgegevens

### Code

Code 66290 hoofd

### Object

Naam VvE Easy Street  
Adres Vijfhagen 1 t/m 386 ea.  
Postcode 4813 XH  
Plaats Breda  
  
Inspecteur M. van der Lee  
Inspectiedatum 24-12-2019

## Opdrachtgever

### Technisch

Monumentaal Nee  
Ligging van het object Stedelijk  
Bouwjaar 2012

### Financieel

Saldo € 142.503,00  
Prijspeil 1-1-2019  
BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW  
BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

### Overige

Specialistisch onderzoek -

Niet te inspecteren onderdelen De bergingen en de bergingsgangen waren niet toegankelijk tijdens de inspectie. Hoeveelheden en conditie bepaald vanaf de hal (door het glas).

## Algemene Objectgegevens

Opmerkingen eigenaar	<p>In dit complex is een verdeling aan de orde in hoofdvereniging, ondervereniging en parkeergarage. Deze rapportage heeft enkel betrekking op de hoofdvereniging.</p> <p>Tijdens de uitvoering hebben wij zonder begeleiding het exterieur, het interieur en het dak van de gebouwen geïnventariseerd en geïnspecteerd. De bergingen waren niet toegankelijk met de verkregen sleutelset.</p> <p>Uit het gesprek met de heer van Rijn zijn de volgende aandachtspunten aan het onderhoud van het pand naar voren gekomen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wamte opwekking maakt geen onderdeel uit van dit MJOP, extern in beheer.</li><li>- Liften zijn in onderhoud bij Thyssen.</li><li>- De verlichting in de garage is in 2019 vervangen voor LED.</li><li>- De galerijvloeren zijn slecht, ter plaatse van de aansluiting komt betonschade voor.</li><li>- De onderzijdes van de galerijen en balkons vertonen groene aanslag als gevolg van ontbreken waterhol.</li></ul>
Opmerkingen	<p><b>ONVEILIGE SITUATIES</b> Geen onveilige situaties geconstateerd.</p> <p><b>DIRECTE ONDERHOUDSBEHOEFEN</b> Geen directe onderhoudsbehoeften geconstateerd.</p> <p><b>BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN:</b> - De galerijvloeren zijn slecht, ter plaatse van de aansluiting komt betonschade voor.</p> <p><b>TOEVOEGINGEN:</b> De extra kosten voor de bereikbaarheidsvoorzieningen, ten behoeve van het kunnen uitvoeren van de geplande werkzaamheden, zoals steigerwerk, hijs- en hefmiddelen, mobiele kranen, bouwplaatsvoorzieningen e.d. zijn niet meegenomen in het vermelde totaalbedrag, zoals zichtbaar in de onderhoudsbegroting bij de verschillende werkzaamheden en activiteiten.</p> <p>Ook het clusteren van de verschillende onderhoudswerkzaamheden op bijvoorbeeld uitvoeringsjaar, kostenomvang, soort werkzaamheden e.d. is niet in de onderhoudsbegroting doorgevoerd.</p> <p>-----</p> <p>Rekenjaar: 2019 Kapitalisatie - startjaar: 2019 Eerstvolgende planjaar: 2020 Kapitalisatie - aantal jaren: 20 Kapitalisatie - indexeringspercentage: 1,020 (2%)</p>
Weersgesteldheid	Bewolkt, 8 °C

## Jaarplan 2023

66290 hoofd • VvE Easy Street

Vijfhagen 1 t/m 386 ea.  
4813 XH Breda

### 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 5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 26-7-2023

66290 hoofd • VvE Easy Street  
Vijfhagen 1 t/m 386 ea. • Breda

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2023
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4711	Dakbedekking mos sedum Hoofdvereniging	Onderhoud mos sedum	1,00 pst	€ 126
Totaal object				€ 126

## Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

66290 hoofd • VvE Easy Street

Vijfhagen 1 t/m 386 ea.  
4813 XH Breda

### 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 5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 26-7-2023

**66290 hoofd • VvE Easy Street  
Vijfhagen 1 t/m 386 ea. • Breda**

Code	Hoofdgroep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
21	Buitenwanden									€ 4.477							€ 4.477
24	Trappen en hellingen																€ 0
37	Dakopeningen																€ 0
41	Buitenwandafwerkingen																€ 0
47	Dakafwerkingen	€ 126	€ 133	€ 9.258	€ 146	€ 154	€ 161	€ 169	€ 178	€ 12.406	€ 196	€ 206	€ 216	€ 227	€ 238	€ 383.247	€ 407.061
90	Terrein									€ 363.369							€ 363.369
<b>Totaal object</b>		<b>€ 126</b>	<b>€ 133</b>	<b>€ 9.258</b>	<b>€ 146</b>	<b>€ 154</b>	<b>€ 161</b>	<b>€ 169</b>	<b>€ 178</b>	<b>€ 380.252</b>	<b>€ 196</b>	<b>€ 206</b>	<b>€ 216</b>	<b>€ 227</b>	<b>€ 238</b>	<b>€ 383.247</b>	<b>€ 774.906</b>



## Overzicht 15 - Jarenplan (Gedetailleerd)

66290 hoofd • VvE Easy Street

Vijfhagen 1 t/m 386 ea.  
4813 XH Breda

### 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 5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 26-7-2023

66290 hoofd • VvE Easy Street  
Vijfhagen 1 t/m 386 ea. • Breda

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal	
<b>21 Buitenwanden</b>																						
2110	Dilatatie kitvoeg	Hoofdvereniging																				
	Vervangen dilatatie kitvoeg		180,00	m1	2031	12								€ 4.477							€ 4.477	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.477	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.477	
<b>24 Trappen en hellingen</b>																						
2410	Binnentrappen vlizo	Hoofdvereniging																				
	Vervangen binnentrap vlizo		4,00	st	2067	48															€ 0	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
<b>37 Dakopeningen</b>																						
3720	Dakluik zink bekleed	Hoofdvereniging																				
	Vervangen dakluik zink bekleding		4,00	m2	2043	24															€ 0	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
<b>41 Buitenwandafwerkingen</b>																						
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Hoofdvereniging																				
	Vervangen voegwerk platvol		3799,00	m2	2067	48															€ 0	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
4112	Gevelbekleding aluminium	Hoofdvereniging																				
	Vervangen gevelbekleding aluminium		1504,00	m2	2067	48															€ 0	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
<b>47 Dakafwerkingen</b>																						
4711	Dakbedekking bitumen ballast	Hoofdvereniging																				
	Vervangen dakbedekking bitumen geballast		2420,00	m2	2055	36															€ 0	
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen geballast		2420,00	m2	2037	18															€ 268.947	
	Reinigen/oppharken grind		2420,00	m2	2025	6			€ 9.118					€ 12.220							€ 16.375	
	Vervangen grind		2420,00	m2	2055	36															€ 0	
4711	Dakrandafwerking zink	Hoofdvereniging																				
	Vervangen dakrandafwerking zink		533,00	m1	2037	18															€ 56.956	
																					€ 56.956	
4711	Randstrook SBS+mineraal	Hoofdvereniging																				
	Vervangen randstrook SBS		533,00	m1	2037	18															€ 40.719	
																					€ 40.719	
4711	Dakbedekking mos sedum	Hoofdvereniging																				
	Vervangen dakbedekking mos sedum incl. isolatie		3120,00	m2	2059	40															€ 0	
	Onderhoud mos sedum		1,00	pst	2020	1	€ 126	€ 133	€ 139	€ 146	€ 154	€ 161	€ 169	€ 178	€ 187	€ 196	€ 206	€ 216	€ 227	€ 238	€ 250	
							€ 126	€ 133	€ 9.258	€ 146	€ 154	€ 161	€ 169	€ 178	€ 12.406	€ 196	€ 206	€ 216	€ 227	€ 238	€ 383.247	
							€ 126	€ 133	€ 9.258	€ 146	€ 154	€ 161	€ 169	€ 178	€ 12.406	€ 196	€ 206	€ 216	€ 227	€ 238	€ 383.247	
<b>90 Terrein</b>																						
9041	Betonklinkers	Hoofdvereniging																				
	Herstraten betonklinkers		3860,00	m2	2031	12								€ 363.369							€ 363.369	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 363.369	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 363.369	
Totaal object							€ 126	€ 133	€ 9.258	€ 146	€ 154	€ 161	€ 169	€ 178	€ 380.252	€ 196	€ 206	€ 216	€ 227	€ 238	€ 383.247	€ 774.906

## Kapitalisatie 30 - Jaren

66290 hoofd • VvE Easy Street

Vijfhagen 1 t/m 386 ea.  
4813 XH Breda

### 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 5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 26-7-2023

**66290 hoofd • VvE Easy Street  
Vijfhagen 1 t/m 386 ea. • Breda**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2023	€ -126	€ 15.750	€ 158.127	105,00 %
2024	€ -133	€ 16.538	€ 174.532	110,25 %
2025	€ -9.258	€ 17.364	€ 182.638	115,76 %
2026	€ -146	€ 18.233	€ 200.724	121,55 %
2027	€ -154	€ 19.145	€ 219.715	127,63 %
2028	€ -161	€ 20.102	€ 239.655	134,01 %
2029	€ -169	€ 21.107	€ 260.593	140,71 %
2030	€ -178	€ 22.163	€ 282.577	147,75 %
2031	€ -380.252	€ 23.271	€ -74.403	155,14 %
2032	€ -196	€ 24.435	€ -50.164	162,90 %
2033	€ -206	€ 25.656	€ -24.714	171,04 %
2034	€ -216	€ 26.939	€ 2.008	179,59 %
2035	€ -227	€ 28.286	€ 30.067	188,57 %
2036	€ -238	€ 29.700	€ 59.529	198,00 %
2037	€ -383.247	€ 31.185	€ -292.533	207,90 %
2038	€ -263	€ 32.745	€ -260.051	218,30 %
2039	€ -276	€ 34.383	€ -225.943	229,22 %
2040	€ -290	€ 36.102	€ -190.131	240,68 %
2041	€ -304	€ 37.907	€ -152.528	252,71 %
2042	€ -319	€ 39.803	€ -113.045	265,35 %
2043	€ -685.894	€ 41.793	€ -757.146	278,62 %
2044	€ -352	€ 43.883	€ -713.615	292,55 %
2045	€ -370	€ 46.077	€ -667.908	307,18 %
2046	€ -388	€ 48.381	€ -619.915	322,54 %
2047	€ -407	€ 50.801	€ -569.522	338,67 %
2048	€ -428	€ 53.340	€ -516.609	355,60 %
2049	€ -29.857	€ 56.007	€ -490.459	373,38 %
2050	€ -472	€ 58.808	€ -432.124	392,05 %
2051	€ -495	€ 61.748	€ -370.871	411,65 %
2052	€ -520	€ 64.835	€ -306.557	432,23 %
	€ -1.495.539	€ 1.046.480		

66290 hoofd • VvE Easy Street  
Vijfhagen 1 t/m 386 ea. • Breda

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
------	----------	-------------	-------	-----------

