

Meerjarenonderhoudsplan

7251 • Appartementencomplex

Vliestroom 2 t/m 202

Alphen aan den Rijn



- De bedragen zijn in deze planning 3% per jaar geïndexeerd.
- Er is voor begeleiding 4% opgenomen mits deze boven de €5000,- valt.
- Alle onderhoud behoevende onderdelen voor de komende 48 jaar zijn opgenomen.

Herinspectie van dit MJOP kost via LAAN35 slechts € 1.724,01 excl. btw en indexatie.



Inleiding

Voor u bevindt zich een (Duurzaam) Meerjarenonderhoudsplan (hierna: (D)MJOP) welke is opgesteld door één van onze vastgoedinspecteurs. Deze rapportage is zorgvuldig opgesteld voor uw of het aan u gerelateerde object. Onze inspecteur heeft voorafgaand aan deze rapportage allereerst het vastgoedobject zorgvuldig geïnspecteerd. Vervolgens heeft onze inspecteur de elementen welke hij of zij tijdens de inspectie is tegenkomen geïnterpreteerd. De hoeveelheid van de verschillende elementen is berekend met behulp van de archiefstukken (bouwtekeningen), online data en/of inmeten op locatie. Om te bepalen in welke jaren met welk onderhoud rekening gehouden dient te worden, heeft onze inspecteur op basis van de inspectie een conditiemetingen uitgevoerd conform de NEN2767. Aan de hand van de conditiemetingen en geconstateerde kwaliteit van de elementen is vervolgens een (D)MJOP op maat voor het vastgoedobject opgesteld.

Met onze rapportage vertrouwen wij erop u te voorzien in een leidraad voor het instant houden van uw vastgoed.

Hoe leest u het (D)MJOP

Het (D)MJOP is een technisch document met vele numerieke gegevens (zoals hoeveelheden, jaartallen, financiële cijfers, enz.). Indien u geen ervaring heeft met het lezen van (D)MJOP's dan kan het lastig zijn om de rapportage in een keer te begrijpen, zonder nadere uitleg. Daarom hebben wij speciaal hiervoor een leeswijzer ontwikkeld en in een aanvullend hoofdstuk de achtergrondinformatie uiteengezet. In de leeswijzer leggen we uit hoe u het (D)MJOP kunt lezen, in het hoofdstuk met achtergrondinformatie leest u hoe het (D)MJOP tot stand is gekomen.

De leeswijzer en de achtergrondinformatie vindt u vanaf de volgende pagina's.

Feedback



Wij hebben als doel om onze producten continu te verbeteren. Wij hebben uw hulp daarbij nodig. Door uw mening over ons (D)MJOP met ons te delen kunnen wij wijzigingen doorvoeren in onze producten die de kwaliteit en gebruiksvriendelijkheid ten goede komen.

Zou u daarom ons feedback willen geven via de QR-code hiernaast of door op [deze link](#) te drukken?

Laan35 helpt u verder! Bekijk ook onze additionele diensten:

Uitvoeringsbegeleiding*



In dit (D)MJOP is de onderhoudsbehoefte voor een vastgoedobject uiteengezet. Onderhoud betekent het in een aanvaardbare conditie houden van objecten. Een object heeft immers te maken met een geleidelijke afname van technische en esthetische functionaliteit. Onderhoud is dan ook een belangrijk middel om een object in goede staat te behouden. Laan35 kan helpen met het voorbereiden en begeleiden van de onderhoudswerkzaamheden. U zorgt er daarmee voor dat het onderhoud op een slimme en efficiënte manier gebeurt, u wordt volledig ontzorgd en u kunt hiermee bovenal kosten besparen!



Zie onze [site](#) voor meer informatie of scan de QR-code.

Verduurzamingsbegeleiding*

[Let op: deze dienst voeren wij alleen voor VvE's uit]



In een DMJOP en het bijbehorende Energieadvies geven wij u inzicht in de mogelijkheden die er zijn om energie te besparen en welk onderhoud u kunt verwachten. Daarbij krijgt u ook inzicht in wat de natuurlijke momenten zijn om te verduurzamen. Indien u een DMJOP van ons heeft ontvangen dan helpen wij graag bij de vervolgstappen van het verduurzamen van uw VvE. Ook indien u nog geen DMJOP heeft ontvangen van ons, maar wel ambities heeft om de VvE's te verduurzamen kunnen we u hierbij helpen. Het verduurzamingsteam van Laan35 kan de VvE in het volledige proces ondersteunen en ontzorgen en maakt het daarmee een stuk gemakkelijker om uw VvE te verduurzamen!



Zie onze [site](#) voor meer informatie of scan de QR-code.

**Wij kunnen deze diensten alleen aanbieden wanneer uw VvE-beheerder deze dienst niet zelf aanbiedt*

Leeswijzer

Het (D)MJOP is een technisch document met vele numerieke gegevens (zoals hoeveelheden, jaartallen, financiële cijfers, enz.). Deze leeswijzer dient als handvat om het lezen van het (D)MJOP eenvoudiger voor u te maken. Dit doen wij enerzijds door u inzicht te geven in de opbouw van dit document en anderzijds door u mee te nemen in de theorie achter het opstellen van het (D)MJOP.

Opbouw van het (D)MJOP

Een (D)MJOP kan in verschillende rapportagevormen worden aangeleverd. Voor u bevindt zich momenteel een rapportageafdruk van het (D)MJOP. Let op: de opbouw van de rapportageafdruk wordt bepaald aan de hand van een standaardopbouw of wensen vanuit de opdrachtgever en/of VvE-beheerder. Over het algemeen bestaat de rapportage uit de volgende onderdelen:

Deel 1: Achtergrondinformatie

- **Achtergrondinformatie:** in dit hoofdstuk vindt u achtergrondinformatie over de totstandkoming van het (D)MJOP, de conditiemeting conform NEN2767 en de sortering van de elementen conform de NLSFB-codering.

Deel 2: Conditiemeting

- **Algemene objectgegevens:** in dit hoofdstuk vindt u algemene gegevens over het vastgoedobject en de daaraan gebonden organisatie. In dit hoofdstuk zijn daarnaast de algemene opmerkingen te vinden. In deze opmerkingen zijn de uitgangspunten, niet-opgenomen bouwdelen, en verdere bijzonderheden benoemd. Het is belangrijk deze uitgangspunten en opmerkingen goed door te lezen voordat de overige onderdelen van het onderhoudsplan worden doorgenomen.
- **Elementenoverzicht:** in dit hoofdstuk is een overzicht te vinden van de onderhoud behoevende elementen welke in het vastgoedobject aanwezig zijn en de bijbehorende conditiescores conform de NEN2767.
- **Bevindingen NEN2767:** in dit hoofdstuk zijn de bevindingen (gebreken) te vinden welke de inspecteur aan de hand van de uitgevoerde inspectie heeft geconstateerd*. Per bevinding is uitgewerkt wat het gebrek betreft en wordt een aanbeveling voor het uit te voeren onderhoud gedaan.
**Indien er geen gebreken aangetroffen zijn op een element is hiervoor geen bevinding gemaakt (er is immers niks om iets van de vinden). Onderhoud aan deze elementen is wel opgenomen in het financiële overzicht op lange termijn*

Deel 3: Financiële overzichten

- **Jaarplan:** In het jaarplan zijn de onderhoudskosten voor het startjaar van het (D)MJOP inzichtelijk gemaakt.
- **Kapitalisatie:** Het kapitalisatie-overzicht geeft voor de termijn van de planningshorizon voor ieder kalenderjaar inzicht in de totale onderhoudskosten (onkosten) en geeft tevens een indicatie voor de reserveringen die jaarlijks gedaan zouden moeten worden om het object de komende jaren goed te kunnen onderhouden. Daarnaast wordt ook per jaar een saldo weergegeven, waarmee de invloed van de onderhoudskosten en reserveringen op de stand van het reservefonds inzichtelijk wordt gemaakt. Dit schema gaat uit van een beginstand van 0 euro ten tijde van het startjaar en een eindstand van 0 euro aan het eind van de planningshorizon.
- **Overzicht – jarenplan (hoofdgroepen):** In het jarenplan op hoofdgroepen worden de te verwachten onderhoudskosten voor de komende jaren weergegeven. De kosten zijn gesorteerd op basis van de hoofdgroepen van de NLSFB-codering (meer over deze codering leest in het hoofdstuk 'Achtergrondinformatie') en worden ook enkel op dit niveau weergegeven. Het jarenplan op hoofdgroepen dient als samenvatting*.
- **Overzicht – jarenplan (gedetailleerd):** Net als bij het jarenplan op hoofdgroepen worden hier de te verwachten onderhoudskosten voor de komende jaren weergegeven. De kosten zijn ook hier gesorteerd op basis van de NLSFB-codering. De kosten worden hier echter op een gedetailleerd niveau (op het niveau van de onderhoudshandelingen) weergegeven. Het gedetailleerde jaarplan dient ter verdieping en geeft inzicht op welke manier de kosten bij de hoofdgroepen tot stand komen.
**Indien er met verschillende spaar- of reservefondsen gewerkt dient te worden zijn de jarenplannen per fonds inzichtelijk gemaakt. Meer hierover kunt u lezen in het volgende hoofdstuk 'Achtergrondinformatie'.*

Inventarisatie

- **Uitrekstaat:** in dit hoofdstuk is onderbouwd op welke manier de hoeveelheden (de zogenaamde uitrekstaten) uit het (D)MJOP tot stand zijn gekomen.

Snel het (D)MJOP doornemen? Lees dan tenminste de belangrijkste onderdelen!

De belangrijkste onderdelen om door te nemen zijn '**Algemene Objectgegevens**', '**Bevindingen NEN2767**', '**Kapitalisatie**' en '**Overzicht – jarenplan (hoofdgroepen)**'.

Leest u voor het eerst een (D)MJOP? Begin dan eerst met het doornemen van hoofdstuk 'Achtergrondinformatie'.

Achtergrondinformatie

Het (D)MJOP moet voor iedereen te begrijpen zijn. Dit vinden wij belangrijk en daarom is er in dit hoofdstuk achtergrondinformatie te vinden over de totstandkoming van het (D)MJOP en de normeringen en uitgangspunten waarop het (D)MJOP is gebaseerd.

Planmatig onderhoud

In een (D)MJOP gaat het om planmatig onderhoud. Dit betekent dat het in een (D)MJOP gaat over periodiek terugkerende grote onderhoudshandelingen ter bevordering van de instandhouding van bouwdelen. Dit heeft als gevolg dat wij jaarlijkse terugkerende posten (dagelijks onderhoud, zoals onderhoudscontracten), tenzij anders vermeld bij de algemene objectgegevens, niet opnemen in het (D)MJOP.

Inspectie

Voorafgaand aan het opstellen van dit (D)MJOP is het object geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie, waarbij alle bouwdelen en installaties zijn geïnspecteerd. Op basis van deze inspectie wordt vervolgens een conditiemeting uitgevoerd conform NEN2767.

Eventueel nader onderzoek zoals destructief onderzoek maken geen onderdeel uit van de inspectie, maar indien wij deze onderzoeken nodig achten vermelden wij dit altijd bij de bevindingen.

NEN2767

De NEN2767 is een normering voor conditiemeting. Met behulp van de conditiemeting kan, doormiddel van tijdens de inspectie geconstateerde gebreken, de conditiescore van bouwdelen worden bepaald. De Conditie­meting is een gestandaardiseerde methode, dit betekent dat er volgens een vaste en uniforme methode wordt gewerkt om zo tot onafhankelijke conditiescores te komen.

Het doel van de conditiemeting is om de conditie van een bouwdeel op basis van waargenomen gebreken tijdens de inspectie vast te stellen. Van een gebrek is sprake van wanneer er sprake is van degradatie of prestatieverlies bij een materiaal of bouwdeel. Uit de conditiemeting komt een bepaalde conditiescore naar voren welke de technische staat op een zes­puntschaal uitdrukt. Conditiescore 1 betekent dat er géén of zeer geringe gebreken zijn geconstateerd. Conditiescore 6 staat voor een zeer slechte conditie.

In het (D)MJOP worden daaraan nog een conditiescore 8 en 9 toegevoegd. Conditiescore 8 betekent dat er nader onderzoek nodig is bij een bouwdeel en conditiescore 9 betekent dat een bepaald bouwdeel ten tijde van de inspectie niet te inspecteren was voor de inspecteur (indien deze conditiescore wordt toegepast, dan wordt dit altijd vermeld bij de bevindingen en/of de algemene objectgegevens voorin het (D)MJOP).

De conditiescore wordt bepaald met behulp van de conditiemeting. Een conditiemeting is niets meer dan een berekening waarbij de volgende aspecten van een gebrek de input vormen van de berekening:

- Ernst (de mate waarin het gebrek invloed uitoefent op het materiaal waaruit het bouwdeel bestaat);
- Intensiteit (het stadium waarin het gebrek zich bevindt);
- Omvang (in welke omvang het gebrek voor komt);

Goed om te weten is dat de NEN2767 niks zegt over de urgentie waarmee iets dient te gebeuren. Het kan zijn dat een bouwdeel volgens de conditiemeting een conditiescore van 2 haalt, maar dat er alsnog op korte termijn actie benodigd is (zoals bij gevaarlijke situaties of lekkages bijvoorbeeld). Daarom is het belangrijk om het hoofdstuk 'Bevindingen NEN 2767' goed door te nemen.

Conditie­score conform NEN2767

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

NL/SFB-codering

De NL/SFB wordt gebruikt om de bouw­delen van een object te kunnen ordenen onder meer ter bevordering van het maken van kosten­calculaties. De codering is opgebouwd uit sub- en hoofdgroepen. In dit DMJOP is de NL/SFB ook gebruikt om de bouw­delen te ordenen en de financiële overzichten op te bouwen.

Begroting

De begroting in dit (D)MJOP is opgebouwd op basis van referentiegetallen en kengetallen van derden. De begroting is zo nauwkeurig mogelijk opgesteld, maar kan enkel worden beschouwd als richtprijs. Informatie over het gehanteerde prijspeil en de btw-berekening zijn te vinden bij de algemene objectgegevens. Informatie over het gehanteerde indexeringspercentage zijn te vinden bij de financiële overzichten.

Actualisatie van het MJOP

Met het oog op wijzigende bouwkosten, het feit dat de bouwdelen van het object degraderen en/of wijzigingen bij het object, adviseren wij uw MJOP ten minste iedere 3 jaar te laten actualiseren. Dit voorkomt dat u op voor onverwachte verrassingen komt te staan en zorgt ervoor dat u altijd met een betrouwbaar MJOP werkt.

Reservefondsen

In een (D)MJOP kunnen de kosten in sommige gevallen worden opgedeeld onder verschillende reservefondsen. De praktijk leert namelijk (en vaak is dit in splitsingsaktes ook zo opgenomen) dat bepaalde onderdelen van een VvE niet verantwoordelijk hoeven te zijn voor alle onderhoudskosten die een VvE maakt.

Een voorbeeld daarvan is een VvE waarin zich zowel bedrijfsruimtes als woningen bevinden. In een dergelijk geval is het vaak zo dat de bedrijfsruimtes niet verantwoordelijk zijn voor de kosten van het buitenschilderwerk van de woningen en de woningen niet verantwoordelijk zijn voor de kosten van het buitenschilderwerk van de bedrijfsruimtes. In dit geval kan dit worden ondervangen door te werken met ten minste een los reservefonds voor de woningen en de bedrijfsruimtes.

Een ander voorbeeld hiervan is een VvE waarin zich zowel beganegrondwoningen als woningen op een verdieping bevinden, waarbij de woningtoegangsdeuren van de beganegrondwoningen direct grenzen aan de gevel en de deuren van de woningen op de verdieping direct grenzen aan een trappenhuis. In een dergelijk geval is het vaak zo geregeld dat de beganegrondwoningen niet mee hoeven te betalen aan de onderhoudskosten van de trappenhuisen (ze maken daar immers geen gebruik van) en dat de onderhoudskosten van de trappenhuisen dus, naast bijvoorbeeld het algemene reservefonds, onder een los reservefonds worden opgenomen.

7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Algemene Objectgegevens

Code

Code 7251

Object

Naam Appartementencomplex

Aantal eenheden 101

Adres Vliestroom 2 t/m 202

Postcode 2401 VL

Plaats Alphen aan den Rijn

Inspecteur M. Jovic (Laan35)

Inspectiedatum 23-11-2023

Opdrachtgever

Technisch

Voorgevel locatie Oost

Monumentaal Nee

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1972

Financieel

Prijspeil 1-2-2023

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

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

Algemene Objectgegevens

Overige

Opmerkingen

- Deze rapportage wordt gemaakt op basis van de NEN 2767-1+C1:2019 en de NEN 2767-2:2008 (gebrekenlijsten).

De volgende onderdelen zijn niet meegenomen in het onderhoudsplan, omdat hier normaalgesproken geen planmatig onderhoud aan zit binnen de planningshorizon:

- Water-, gas- en overige leidingen welke verder niet genoemd worden in de algemene opmerkingen;
- Inwendige hemelwaterafvoeren;
- Vloerconstructies;
- Funderingen;
- kruipruimtes.

- De inspectie is uitgevoerd in het bijzijn van dhr. D. van Leeuwen. 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 dak, het trappenhuis en de installatieruimte. De gevels waren vrij te inspecteren vanaf de straat en vanuit enkele woningen. De achtergevel is geïnspecteerd [methodiek invullen].

- 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:

- 5 jaar geleden geschilderd
- Horizontale riolering is van pvc, verticaal is onbekend

- Tijdens de inspectie hebben wij de verticale delen van de riolering niet visueel kunnen inspecteren. Wij verwachten dat deze van gietijzer is en aan vervanging toe is. Gietijzeren rioleringen worden vandaag de dag niet meer toegepast en kennen een beperkte levensduur. Wij adviseren om een specialistisch bedrijf de onderhoudsstaat van de riolering te laten vaststellen en een inventarisatie uit te laten voeren. Tevens adviseren wij hierop volgend om alle gietijzeren verticale delen op termijn te laten vervangen of relinen, dit om toekomstige lekkages te voorkomen. De kosten die voor deze beide handelingen zijn opgenomen zijn geschatte posten op basis van praktijkervaringen. De kosten voor het vervangen van de riolering kan variëren, omdat deze kosten afhankelijk zijn van uiteenlopende factoren.

- Vervangen van de horizontale delen van de riolering is niet opgenomen in deze planning omdat tijdens de inspectie is geconstateerd dat deze van PVC is. Hier zit geen planmatig onderhoud aan welke valt binnen de planningshorizon.

- Komende winter wordt de CV installatie vervangen voor een conventioneel systeem. Derhalve zijn hier voor nu geen kosten voor opgenomen.

- Tot op heden zijn wij nog in afwachting van een onderhoudsbegroting van de liftpartij. Wij hebben hiervoor nu standaardprijzen aangehouden. Zodra de onderhoudsbegroting is ontvangen zal er een aangepast MJOP worden opgestuurd.

Elementenoverzicht

7251 • Appartementencomplex

Vliestroom 2 t/m 202
2401 VL Alphen aan den Rijn

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

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk	Gevels	286,40 m2	1
2110	Brugdilatatie balkon/galerij	Gevels	357,00 m1	3
2110	Dilatatievoeg kit op rugvulling	Gevels	105,00 m1	3
23	Vloeren			
2322	Balkonconstructie beton	Gevels	1,00 pst	2
27	Daken			
2716	Boeiboord hardhout	Dak	14,20 m2	1
31	Buitenwandopeningen			
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker	Gevels	134,80 m1	1
3120	Kozijn buiten hardhout	Dak	5,00 m2	5
3120	Kozijn buiten hardhout	Gevels	3743,10 m2	1
3120	Kozijn buiten kunststof	Gevels	209,06 m2	4
3120	Deurdranger Dorma/Geze	Trappenhuis	22,00 st	1
3132	Schuifdeur elektrisch	Trappenhuis	1,00 st	1
34	Balustrades en leuning			
3410	Balustrade (verz.) staal	Gevels	1564,25 m1	2
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Gevels	783,30 m2	1
4112	Gevelbekleding tegelwerk	Gevels	76,50 m2	1
42	Binnenwandafwerkingen			
4211	Wandafwerking stucwerk	Trappenhuis	918,90 m2	1
43	Vloerafwerkingen			
4320	Balkon/galerij afwerking Triflex coating 25+ app.	Gevels	1943,85 m2	2
4322	Vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels	Trappenhuis	350,40 m2	1
46	Schilderwerk			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Dak	14,20 m2	4
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Dak	2,00 st	5
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend (onbescht)	Gevels	24,00 st	1
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend (bescht)	Gevels	190,00 st	1
4621	Buitenschilderwerk puivulling hout dekkend (bescht)	Gevels	933,50 m2	1

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4621	Buitenschilderwerk metselwerk	Gevels	286,40 m2	1
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend (enkelzijdig)	Bergingen	124,00 st	1
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend (enkelzijdig)	Trappenhuis	33,00 st	1
4622	Binnenschilderwerk stucwerk	Trappenhuis	918,90 m2	1
4623	Buitenschilderwerk betonvloer coating	Parkeergarage	1126,45 m2	1
4628	Buitenschilderwerk betonconsole	Gevels	350,00 st	1
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie	Parkeergarage	592,55 m2	1
4628	Buitenschilderwerk betondiktekant	Gevels	1477,00 m1	1
4628	Binnenschilderwerk betonconstructie	Trappenhuis	81,59 m2	1
4631	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend	Bergingen	682,00 m1	1
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend	Dak	7,00 m1	5
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend (onbeschut)	Gevels	956,80 m1	1
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend (beschut)	Gevels	9821,00 m1	1
4631	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend	Trappenhuis	290,00 m1	1
4634	Buitenschilderwerk hek verzinkt staal	Gevels	1564,25 m2	4
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Gevels	1794,00 m2	1
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Parkeergarage	1126,45 m2	1
4645	Binnenschilderwerk plafond hwc dekkend	Trappenhuis	323,40 m2	1
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking APP+ballast	Dak	1254,70 m2	1
4711	Daktrim aluminium	Dak	242,50 m1	1
4711	Loodslabben plat dak	Dak	25,80 m1	1
52	Afvoeren			
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Gevels	576,30 m1	2
5240	Binnenriolering ijzer	Algemeen	1,00 pst	8
53	Water			
5314	Hydrofoor <Duijvelaar>	Algemeen	1,00 st	3
63	Verlichting			
6311	Elektra armaturen binnenlamp	Trappenhuis	65,00 st	1

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Gevels	19,00 st	1
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Parkeergarage	36,00 st	1
64	Communicatie			
6411	Intercom-installatie	Trappenhuis	101,00 st	1
65	Beveiliging			
6513	Droge blusleiding	Algemeen	1,00 pst	
66	Transport			
6611	Personenlift (meer dan 3 stops) (standaardkosten KONE)	Trappenhuis	1,00 st	9
81	Losse verkeersinventarisatie			
8111	Postkasten	Trappenhuis	101,00 st	1
90	Terrein			
9064	Beveiligingscamera's (CCTV of vergelijkbaar)	Trappenhuis	5,00 st	1
99	Algemeen			
9999	Herinspectie MJOP	Algemeen	1,00 pst	
ZZ	Staartkosten			
ZZZZ	Stelpost onvoorzien VvE Algemeen (10%)	Algemeen	1,00 pst	7
ZZZZ	Directievoering VvE Algemeen (4%)	Algemeen	1,00 pst	

Bevindingen NEN 2767

7251 • Appartementencomplex

Vliestroom 2 t/m 202
2401 VL 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.
- Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 1-12-2023

7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Conditie 8

5240 Binnenriolering ijzer

Tag

Algemeen

K5SC02 Materiaal toepassing gietijzer

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	0	0	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - matig effect Technische vervolgschade - matig effect Toename klachtenonderhoud - matig effect Beleving & Esthetica - matig effect Score: 3



Activiteit:	2024	Hvh
Onderzoek en op termijn renoveren/vervangen riolering (zie overige handelingen bij dit element)		1,00 pst

Tijdens de inspectie hebben wij de verticale delen van de riolering niet visueel kunnen inspecteren. Wij verwachten dat deze van gietijzer is en aan vervanging toe is. Gietijzeren rioleringen worden vandaag de dag niet meer toegepast en kennen een beperkte levensduur. Wij adviseren om een specialistisch bedrijf de onderhoudsstaat van de riolering te laten vaststellen en een inventarisatie uit te laten voeren. Tevens adviseren wij hierop volgend om alle gietijzeren horizontale en verticale delen op termijn te laten vervangen, dit om toekomstige lekkages te voorkomen. De kosten die voor deze beide handelingen zijn opgenomen zijn geschatte posten op basis van praktijkervaringen. De kosten voor het vervangen van de riolering kan variëren, omdat deze kosten afhankelijk zijn van uiteenlopende factoren. Deze kosten zijn opgenomen in een losse handeling.

Vervangen van de horizontale delen van de riolering is niet opgenomen in deze planning omdat tijdens de inspectie is geconstateerd dat deze van PVC is. Hier zit geen planmatig onderhoud aan welke valt binnen de planningshorizon.

N.B. de afbeelding welke zich bij deze bevinding bevindt dient ter illustratie en is niet genomen in uw complex.

7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Conditie 5

3120 Kozijn buiten hardhout

Tag

Dak

B7EM05 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Technische vervolgschade - matig effect Score: 4



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 249

Het kozijn met bijbehorende deuren is aangetast door houtrot. Dit wil zeggen dat de kozijnen aan het vergaan zijn. Er zijn voor deze situatie goede behandelingsmogelijkheden die het kozijn in de originele staat kunnen terugbrengen om eventuele hogere herstelkosten in de toekomst te beperken, hoewel het proces valt of staat met het kundig aanbrengen van de verwerkingsmaterialen. Wij adviseren om houtrotherstel spoedig uit te laten voeren door een specialist. Hiervoor hebben wij een kleine post opgenomen.



7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Conditie 5

4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend

Tag

Dak

B11EM05 Aflbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Technische vervolgschade - ernstig effect Score: 3



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		7,00 m1	€ 199

Het verfsysteem van het kozijn op de dakopbouw is aan het aflbladderen, dit wil zeggen dat het verfsysteem geen bescherming meer biedt aan het onderliggende materiaal. Dit kan komen omdat het verfsysteem volledig aan het einde van zijn levensduur is, of is aangebracht op een ondergrond waarop het niet voldoende kon hechten of doordat het onderliggende materiaal vocht opneemt en daardoor de verf afstoot. Wij adviseren om het verfsysteem zo spoedig mogelijk te laten vervangen.

NB.

Deze bevinding en conditiescore geldt ook voor de deuren, de opgenomen kosten binnen de bevinding zijn echter alleen voor de kozijnen.



7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Conditie 4

3120 Kozijn buiten kunststof

Tag

Gevels

B7EW03 lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	3	4	
---------	---	---	---	--

Activiteit: 2023 Hvh

Ter info 1,00 pst

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat het kunststof kozijn van het trappenhuis lekkages vertoont. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de verweerde rubberen afdichtingen en verouderde kit. Dit probleem wordt echter al verholpen. Derhalve is deze bevinding alleen ter informatie.



4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend

Tag

Dak

B11EM05 Afbladderen

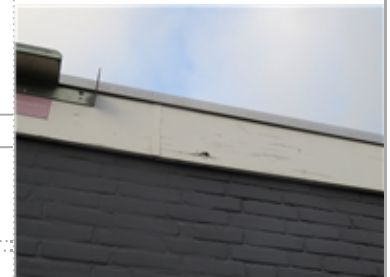
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	3	4	Technische vervolgschade - matig effect Score: 4
---------	---	---	---	---

Activiteit: 2026 Hvh Totaal

Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend 14,20 m2 € 1.330

Het verfsysteem is aan het afbladderen, dit wil zeggen dat het verfsysteem geen bescherming meer biedt aan het onderliggende materiaal. Dit kan komen omdat het verfsysteem volledig aan het einde van zijn levensduur is, of is aangebracht op een ondergrond waarop het niet voldoende kon hechten of doordat het onderliggende materiaal vocht opneemt en daardoor de verf afstoot. Wij adviseren om het verfsysteem zo spoedig mogelijk te laten vervangen.



7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Conditie 4

4634 Buitenschilderwerk hek verzinkt staal

Tag

Gevels

B11EM05 Afladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Technische vervolgschade - matig effect Score: 4



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk hek verzinkt staal		1564,25 m2	€ 92.906

Het verfsysteem is aan het afladderen, dit wil zeggen dat het verfsysteem geen bescherming meer biedt aan het onderliggende materiaal. Dit kan komen omdat het verfsysteem volledig aan het einde van zijn levensduur is, of is aangebracht op een ondergrond waarop het niet voldoende kon hechten of doordat het onderliggende materiaal vocht opneemt en daardoor de verf afstoot. Wij adviseren om het verfsysteem zo spoedig mogelijk te laten vervangen.



Conditie 3

2110 Brugdilatie balkon/galerij

Tag

Gevels

B2SB02 Dilatie niet intact

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Technische vervolgschade - matig effect Score: 4



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Vervangen brugdilatie op rugvulling		357,00 m1	€ 30.682

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat de kitvoegen van de dilataties vrijwel overal tekenen van uitdroging, craquelé- en scheurvorming vertonen. Dit is een ouderdomsverschijnsel, wij adviseren om de kitvoegen op korte termijn te vervangen. Dit voorkomt dat op termijn vocht en vuil door de dilataties kan komen.



7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Conditie 3

2110 Dilatatievoeg kit op rugvulling

Tag

Gevels

B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Technische vervolgschade - matig effect Score: 4



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Vervangen dilatatie kit op rugvulling		105,00 m1	€ 5.245

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat de kitranden t.p.v. de tegels verweerd en verouderd is. Doordat deze naden niet meer waterdicht zijn komt er vocht in de gevel. Wij adviseren om deze naden op korte termijn te laten herstellen.

5314 Hydrofoor <Duijvelaar>

Tag

Algemeen

K5GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	Gebruik en bedrijfsproces - ernstig effect Score: 2



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen hydrofoor <2017>		1,00 pst	€ 12.563

Op basis van 'verval' is de vervanging van de hydrofoor opgenomen. Dit houdt in dat er op basis van de theoretische levensduur wordt gekeken naar het vervangmoment. Dit houdt echter niet in dat deze vervangen dient te worden wanneer de installatie nog naar behoren en zonder klachten functioneert. Als dit het geval is wordt er geadviseerd het vervangmoment te zijner tijd naar een later moment te verplaatsen.



7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Conditie 2

2322 Balkonconstructie beton

Tag

Gevels

B4EM02 Carbonatatie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	Technische vervolgschade - matig effect Score: 4

Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 1.210

Tijdens de inspectie is beschadiging in het betonwerk geconstateerd. Dit is mogelijk het gevolg van corrosie, wat leidt tot carbonatatie. Wij adviseren om dit op korte termijn te herstellen om vervolgschade te voorkomen.



3410 Balustrade (verz.) staal

Tag

Gevels

B4EM03 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	Technische vervolgschade - matig effect Score: 4

Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 13.222

Tijdens de inspectie zijn op diverse plekken aan de balustrade corrosie geconstateerd. Om verdere vervolgschade te voorkomen adviseren wij om dit op korte termijn te laten herstellen.



7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

Conditie 2

4320 Balkon/galerij afwerking Triflex coating 25+ app.

Tag

Gevels

B6SM02 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	Technische vervolgschade - matig effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 4



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 26.444

Tijdens de inspectie zijn op diverse plekken enkele beschadigingen geconstateerd in de coating. Aangezien de algehele staat van de coating verder in goede staat is, adviseren wij om met het eerst volgend planmatig onderhoud plaatselijk herstel uit te voeren.



5211 Hemelwaterafvoer pvc

Tag

Gevels

K5EC01 Beschadiging (barsten/gaten)

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	



Activiteit:	2023	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 605

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat één van de hemelwaterafvoeren aan de achtergevel beschadigd is en lekkages vertoont. Wij adviseren om dit op korte termijn te laten herstellen.

Totaal object

€ 184.654

Jaarplan 2023

7251 • Appartementencomplex

Vliestroom 2 t/m 202
2401 VL 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 Procent (vanaf 2024).

Printdatum: 1-12-2023

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2023
23	Vloeren			
■ 2322	Balkonconstructie beton Gevels	Herstellen Carbonatatie	1,00 pst	€ 1.210
31	Buitenwandopeningen			
■ 3120	Kozijn buiten kunststof Gevels	Ter info lekkage	1,00 pst	€ 0
52	Afvoeren			
■ 5211	Hemelwaterafvoer pvc Gevels	Herstellen Beschadiging (barsten/gaten)	1,00 pst	€ 605
ZZ	Staartkosten			
ZZZZ	Stelpost onvoorzien VvE Algemeen (10%) Algemeen	Onvoorzijene kosten 2023	0,10 pst	€ 121

Totaal object € 1.936

Kapitalisatie 30 - Jaren

7251 • Appartementencomplex

Vliestroom 2 t/m 202

2401 VL Alphen aan den Rijn

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 3 Procent (vanaf 2024).

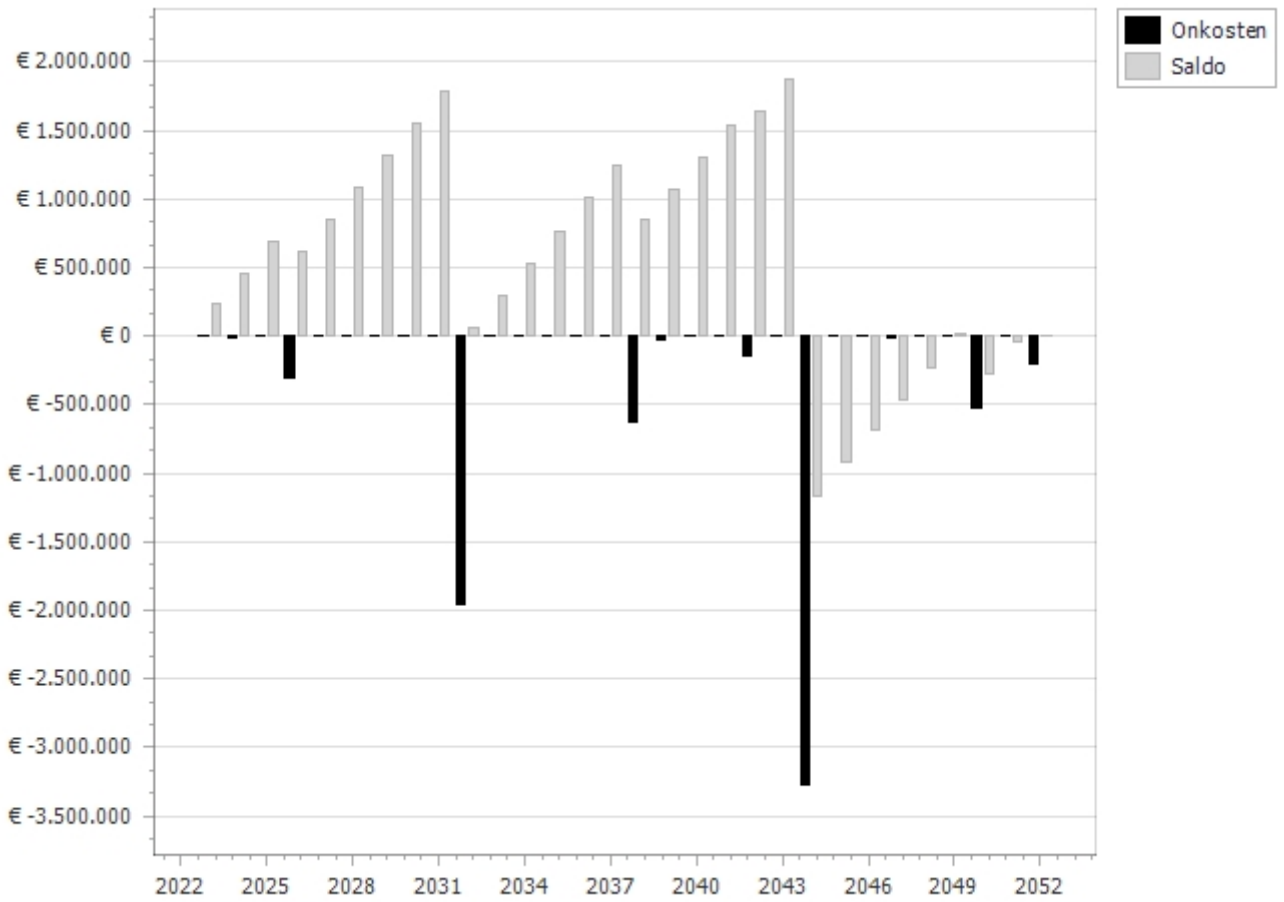
Printdatum: 1-12-2023

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2023	€ -1.936	€ 236.228	€ 234.292	100,00%
2024	€ -13.444	€ 236.228	€ 457.077	103,00%
2025	€ -2.256	€ 236.228	€ 691.050	106,09%
2026	€ -311.029	€ 236.228	€ 616.249	109,27%
2027	€ 0	€ 236.228	€ 852.477	112,55%
2028	€ -1.975	€ 236.228	€ 1.086.730	115,93%
2029	€ -2.740	€ 236.228	€ 1.320.219	119,41%
2030	€ 0	€ 236.228	€ 1.556.447	122,99%
2031	€ 0	€ 236.228	€ 1.792.675	126,68%
2032	€ -1.963.258	€ 236.228	€ 65.646	130,48%
2033	€ -2.290	€ 236.228	€ 299.584	134,39%
2034	€ 0	€ 236.228	€ 535.813	138,42%
2035	€ -3.272	€ 236.228	€ 768.769	142,57%
2036	€ 0	€ 236.228	€ 1.004.998	146,85%
2037	€ 0	€ 236.228	€ 1.241.226	151,26%
2038	€ -621.047	€ 236.228	€ 856.408	155,80%
2039	€ -21.530	€ 236.228	€ 1.071.107	160,47%
2040	€ 0	€ 236.228	€ 1.307.335	165,28%
2041	€ -3.906	€ 236.228	€ 1.539.657	170,24%
2042	€ -136.817	€ 236.228	€ 1.639.068	175,35%
2043	€ -3.078	€ 236.228	€ 1.872.219	180,61%
2044	€ -3.270.449	€ 236.228	€ -1.162.001	186,03%
2045	€ 0	€ 236.228	€ -925.773	191,61%
2046	€ 0	€ 236.228	€ -689.545	197,36%
2047	€ -4.665	€ 236.228	€ -457.981	203,28%
2048	€ -3.568	€ 236.228	€ -225.320	209,38%
2049	€ 0	€ 236.228	€ 10.908	215,66%
2050	€ -522.200	€ 236.228	€ -275.064	222,13%
2051	€ 0	€ 236.228	€ -38.835	228,79%
2052	€ -197.393	€ 236.228	€ 0	235,65%
	€ -7.086.851	€ 7.086.851		

7251 • Appartementencomplex
 Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

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



Overzicht 30 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

7251 • Appartementencomplex

Vliestroom 2 t/m 202
2401 VL 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 Procent (vanaf 2024).

VvE Algemeen

Printdatum: 1-12-2023

**7251 • Appartementencomplex
Vlietstroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Code	Hoofdgroep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	Totaal	
21	Buitenwanden				€ 35.927												€ 51.223															€ 73.032	€ 160.181
23	Vloeren	€ 1.210																															€ 1.210
27	Daken																																€ 0
31	Buitenwandopeningen		€ 249		€ 78.336						€ 94.130						€ 138.320					€ 157.182					€ 160.249					€ 628.466	
34	Balustrades en leuningen				€ 13.222																											€ 13.222	
41	Buitenwandafwerkingen																															€ 0	
42	Binnenwandafwerkingen										€ 3.478												€ 4.958									€ 8.436	
43	Vloerafwerkingen				€ 26.444						€ 447.692												€ 638.301									€ 1.112.437	
46	Schilderwerk		€ 546		€ 115.359						€ 769.047						€ 151.194					€ 1.885.556					€ 215.567					€ 3.137.269	
47	Dakafwerkingen																€ 194.378															€ 194.378	
52	Afvoeren			€ 2.051							€ 317.227												€ 67.067									€ 386.345	
53	Water																€ 19.572															€ 19.572	
63	Verlichting																				€ 6.307		€ 35.571									€ 41.878	
64	Communicatie										€ 20.548																			€ 37.112	€ 57.660		
65	Beveiliging						€ 1.796					€ 2.082					€ 2.413					€ 2.798				€ 3.243						€ 12.332	
66	Transport										€ 46.235										€ 118.071								€ 142.336	€ 306.643			
81	Losse verkeersinventarisatie																						€ 36.905									€ 36.905	
90	Terrein										€ 4.351												€ 6.204									€ 10.556	
99	Algemeen				€ 2.279			€ 2.491			€ 2.722			€ 2.974			€ 3.250		€ 3.551			€ 3.881			€ 4.240			€ 4.634				€ 30.022	
ZZ	Staartkosten	€ 121	€ 86	€ 205	€ 39.462		€ 180	€ 249			€ 257.829	€ 208		€ 297			€ 80.269	€ 1.957		€ 355	€ 12.438	€ 280	€ 434.824			€ 424	€ 324	€ 68.719		€ 17.945	€ 916.172		
Totaal object		€ 1.331	€ 881	€ 2.256	€ 311.029	€ 0	€ 1.975	€ 2.740	€ 0	€ 0	€ 1.963.258	€ 2.290	€ 0	€ 3.272	€ 0	€ 0	€ 621.047	€ 21.530	€ 0	€ 3.906	€ 136.817	€ 3.078	€ 3.270.449	€ 0	€ 0	€ 4.665	€ 3.568	€ 0	€ 522.200	€ 0	€ 197.393	€ 7.073.683	

Overzicht 30 - Jarenplan (Gedetailleerd)

7251 • Appartementencomplex

Vliestroom 2 t/m 202
2401 VL 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.
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 3 Procent (vanaf 2024).

VvE Algemeen

Printdatum: 1-12-2023

7251 • Appartementencomplex
Vlietstroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn

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	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	Totaal
Totaal object						€ 1.331	€ 881	€ 2.256	€ 311.029	€ 0	€ 1.975	€ 2.740	€ 0	€ 0	€ 1.963.258	€ 2.290	€ 0	€ 3.272	€ 0	€ 0	€ 621.047	€ 21.530	€ 0	€ 3.906	€ 136.817	€ 3.078	€ 3.270.449	€ 0	€ 0	€ 4.665	€ 3.568	€ 0	€ 522.200	€ 0	€ 197.393	€ 7.073.683

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Element	Tekening	Aantal	Factor	Lengte	Breedte	Hoogte	Totaal	
21 Buitenwanden								
2110	Brugdilatatie balkon/galerij	Gevels						
VG BL 3-12	Gevels	10,00	16,00	1,50	0,00	0,00	240,00	
AG BL 3-12	Gevels	10,00	5,00	1,50	0,00	0,00	75,00	
AG BL 3-12	Gevels	10,00	5,00	0,60	0,00	0,00	30,00	
VG BL 2	Gevels	1,00	8,00	1,50	0,00	0,00	12,00	
Totaal							357,00 m1	
27 Daken								
2716	Boeiboord hardhout	Dak						
Dakopbouw	Dak	0,00	0,00	47,35	0,00	0,30	14,20	
Totaal							14,20 m2	
31 Buitenwandopeningen								
3120	Kozijn buiten kunststof	Gevels						
kozijn trappenhuis	Gevels	0,00	0,00	33,45	6,25	0,00	209,06	
Totaal							209,06 m2	
3120	Kozijn buiten hardhout	Gevels						
Kozijn 1	Gevels	24,00	4,40	0,00	0,00	0,00	105,60	
Kozijn 2	Gevels	90,00	8,95	0,00	0,00	0,00	805,50	
Kozijn 3	Gevels	90,00	6,50	0,00	0,00	0,00	585,00	
Kozijn 4	Gevels	100,00	11,80	0,00	0,00	0,00	1180,00	
Kozijn 5	Gevels	60,00	7,65	0,00	0,00	0,00	459,00	
Kozijn 6	Gevels	40,00	12,55	0,00	0,00	0,00	502,00	
Kozijn 7	Gevels	20,00	2,55	0,00	0,00	0,00	51,00	
Kozijn 8	Gevels	20,00	0,00	0,00	1,25	2,20	55,00	
Totaal							3743,10 m2	
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker	Gevels						
VG BL 2	Gevels	0,00	22,00	2,60	0,00	0,00	57,20	
VG BL 2	Gevels	0,00	0,00	77,60	0,00	0,00	77,60	
Totaal							134,80 m1	
3120	Kozijn buiten hardhout	Dak						
Toegangsdeuren	Dak	1,00	0,00	0,00	2,00	2,50	5,00	
Totaal							5,00 m2	
34 Balustrades en leuningen								
3410	Balustrade (verz.) staal	Gevels						
VG BL 3-12	Gevels	10,00	0,00	70,00	0,00	0,00	700,00	
AG BL 3-12	Gevels	10,00	0,00	77,70	0,00	0,00	777,00	
VG BL 2	Gevels	1,00	0,00	87,25	0,00	0,00	87,25	

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Element	Tekening	Aantal	Factor	Lengte	Breedte	Hoogte	Totaal	
							Totaal	1564,25 m1
41 Buitenwandafwerkingen								
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Gevels						
Kopgevels	Gevels	2,00	391,65	0,00	0,00	0,00	783,30	
							Totaal	783,30 m2
42 Binnenwandafwerkingen								
4211	Wandafwerking stucwerk	Trappenhuis						
Wandafwerking BL 2-12	Gevels	11,00	77,40	0,00	0,00	0,00	851,40	
Wandafwerking BL 1	Gevels	0,00	67,50	0,00	0,00	0,00	67,50	
							Totaal	918,90 m2
43 Vloerafwerkingen								
4320	Balkon/galerij afwerking Triflex coating 25+ app.	Gevels						
VG BL 3-12	Gevels	10,00	99,05	0,00	0,00	0,00	990,50	
AG BL 3-12	Gevels	10,00	80,35	0,00	0,00	0,00	803,50	
VG BL 2	Gevels	1,00	149,85	0,00	0,00	0,00	149,85	
							Totaal	1943,85 m2
4322	Vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels	Trappenhuis						
Plafond trappenhuis BL 2-12	Gevels	11,00	29,40	0,00	0,00	0,00	323,40	
Plafond trappenhuis BL 1	Gevels	1,00	27,00	0,00	0,00	0,00	27,00	
							Totaal	350,40 m2
46 Schilderwerk								
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend (beschut)	Gevels						
Kozijn 2	Gevels	90,00	1,00	0,00	0,00	0,00	90,00	
Kozijn 4	Gevels	100,00	1,00	0,00	0,00	0,00	100,00	
							Totaal	190,00 st
4621	Buitenschilderwerk metselwerk	Gevels						
Wanden trappenhuis	Gevels	2,00	143,20	0,00	0,00	0,00	286,40	
							Totaal	286,40 m2
4621	Buitenschilderwerk puivulling hout dekkend (beschut)	Gevels						
Kozijn 2	Gevels	90,00	1,85	0,00	0,00	0,00	166,50	
Kozijn 3	Gevels	90,00	2,30	0,00	0,00	0,00	207,00	
Kozijn 4	Gevels	100,00	1,90	0,00	0,00	0,00	190,00	
Kozijn 5	Gevels	60,00	3,10	0,00	0,00	0,00	186,00	
Kozijn 6	Gevels	40,00	4,60	0,00	0,00	0,00	184,00	
							Totaal	933,50 m2

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Element	Tekening	Aantal	Factor	Lengte	Breedte	Hoogte	Totaal	
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Dak						
Dakopbouw	Dak	0,00	0,00	47,35	0,00	0,30	14,20	
							Totaal	14,20 m2
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend (onbeschut)	Gevels						
Kozijn 1	Gevels	24,00	1,00	0,00	0,00	0,00	24,00	
							Totaal	24,00 st
4622	Binnenschilderwerk stucwerk	Trappenhuis						
Wandafwerking BL 2-12	Gevels	11,00	77,40	0,00	0,00	0,00	851,40	
Wandafwerking BL 1	Gevels	0,00	67,50	0,00	0,00	0,00	67,50	
							Totaal	918,90 m2
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend (enkelzijdig)	Bergingen						
Bergingsdeuren	Bergingen	101,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101,00	
Toegangsdeuren	Bergingen	23,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,00	
							Totaal	124,00 st
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie	Parkeergarage						
betonconstructie - wanden	Parkeergarage	32,00	17,15	0,00	0,00	0,00	548,80	
betonconstructie - wanden	Parkeergarage	5,00	8,75	0,00	0,00	0,00	43,75	
							Totaal	592,55 m2
4628	Buitenschilderwerk betonconsole	Gevels						
VG BL 3-12	Gevels	10,00	16,00	0,00	0,00	0,00	160,00	
AG BL 3-12	Gevels	10,00	19,00	0,00	0,00	0,00	190,00	
							Totaal	350,00 st
4628	Buitenschilderwerk betondikte kant	Gevels						
VG BL 3-12	Gevels	10,00	0,00	70,00	0,00	0,00	700,00	
AG BL 3-12	Gevels	10,00	0,00	77,70	0,00	0,00	777,00	
							Totaal	1477,00 m1
4628	Binnenschilderwerk betonconstructie	Trappenhuis						
Binnenschilderwerk trap plafond	Trappenhuis	12,00	1,42	3,42	1,40	0,00	81,59	
							Totaal	81,59 m2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend (beschut)	Gevels						
Kozijn 2	Gevels	90,00	0,00	26,00	0,00	0,00	2340,00	
Kozijn 3	Gevels	90,00	0,00	20,50	0,00	0,00	1845,00	

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Element	Tekening	Aantal	Factor	Lengte	Breedte	Hoogte	Totaal
Kozijn 4	Gevels	100,00	0,00	28,30	0,00	0,00	2830,00
Kozijn 5	Gevels	60,00	0,00	20,90	0,00	0,00	1254,00
Kozijn 6	Gevels	40,00	0,00	38,80	0,00	0,00	1552,00
Totaal							9821,00 m1
4631	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend	Trappenhuis					
Kozijn WTD	Trappenhuis	8,00	0,00	5,50	0,00	0,00	44,00
Kozijn overig	Trappenhuis	8,00	0,00	5,50	0,00	0,00	44,00
Kozijn 8	Trappenhuis	20,00	0,00	10,10	0,00	0,00	202,00
Totaal							290,00 m1
4631	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend	Bergingen					
Bergingsdeuren	Bergingen	101,00	0,00	5,50	0,00	0,00	555,50
Toegangsdeuren	Bergingen	23,00	0,00	5,50	0,00	0,00	126,50
Totaal							682,00 m1
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend strekkend (onbeschut)	Gevels					
Kozijn 1	Gevels	24,00	0,00	17,70	0,00	0,00	424,80
Kozijn 7	Gevels	20,00	0,00	16,50	0,00	0,00	330,00
Kozijn 8	Gevels	20,00	0,00	10,10	0,00	0,00	202,00
Totaal							956,80 m1
4634	Buitenschilderwerk hek verzinkt staal	Gevels					
VG BL 3-12	Gevels	10,00	0,00	70,00	0,00	0,00	700,00
AG BL 3-12	Gevels	10,00	0,00	77,70	0,00	0,00	777,00
VG BL 2	Gevels	1,00	0,00	87,25	0,00	0,00	87,25
Totaal							1564,25 m2
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Gevels					
VG BL 3-12	Gevels	10,00	99,05	0,00	0,00	0,00	990,50
AG BL 3-12	Gevels	10,00	80,35	0,00	0,00	0,00	803,50
Totaal							1794,00 m2
4645	Binnenschilderwerk plafond hwc dekkend	Trappenhuis					
Plafond trappenhuis	Gevels	11,00	29,40	0,00	0,00	0,00	323,40
Totaal							323,40 m2
47	Dakafwerkingen						
4711	Dakbedekking APP+ballast	Dak					
Dakbedekking	Dak	0,00	1254,70	0,00	0,00	0,00	1254,70
Totaal							1254,70 m2

**7251 • Appartementencomplex
Vliestroom 2 t/m 202 • Alphen aan den Rijn**

Element	Tekening	Aantal	Factor	Lengte	Breedte	Hoogte	Totaal	
52 Afvoeren								
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Gevels						
VG BL 3-12	Gevels	10,00	8,00	2,80	0,00	0,00	224,00	
AG BL 3-12	Gevels	10,00	9,00	2,80	0,00	0,00	252,00	
VG BL 1-2	Gevels	1,00	8,00	5,90	0,00	0,00	47,20	
AG BL 1-2	Gevels	1,00	9,00	5,90	0,00	0,00	53,10	
						Totaal	576,30 m1	