

VvE: 1718 Lootstraat 5-11 / Borgerstraat 224 228)
Postbus 1178
1200 BD HILVERSUM

datum : 23 mei 2024
behandeld door : Adriaan Sanders/ VvE diensten BV
telefoon : 088 - 00 232 30

Offerte voorbereiding en toezicht Planmatig Onderhoud - Vervanging rookgasafvoeren/ standleidingen collectief-

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor uw uitnodiging om een offerte op te stellen voor het begeleiden van de onderhoudswerkzaamheden aan uw VvE. Met deze brief ontvangt u ons voorstel voor de voorbereiding en het toezicht op deze werkzaamheden.

AANGEVRAAGDE WERKZAAMHEDEN

Beknopt werkzaamheden : **Vervangen RGA kanalen + standleidingen (collectief).**

Uitvoeringsjaar volgens (D)MJOP : 2024

Afwijking t.o.v. (D)MJOP : **Nee**

UITGANGSPUNTEN

Deze offerte is gebaseerd op de onderhoudswerkzaamheden zoals genoemd in het (Duurzaam) Meerjaren Onderhoudsplan ((D)MJOP). Het (D)MJOP richt zich op het onderhoud aan het 'casco' van het gebouw, gezamenlijke trappenhuizen en installaties op basis van de splitsingsakte en tekening.

Bij opstellen van de offerte zijn wij uitgegaan van volledige beschikking over alle relevante gegevens, zoals de laatste versie van het (D)MJOP, adresgegevens en contactpersoon van de VvE.

PROJECT VOORBEREIDING

Inventarisatie:

Op basis van het (D)MJOP en/of onderzoeksrapport wordt gekeken welke werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en wat eventueel aanvullende wensen van de VvE zijn. De inventarisatie bestaat voornamelijk uit het verzamelen van de bij ons beschikbare informatie en de coördinatie op benodigde extern in te kopen onderzoeken en adviezen. Deze onderzoeken en adviezen worden in overleg met de VvE tegen een marktconform tarief opgesteld. Enkele voorbeelden hiervan zijn: asbestinventarisatie, warme opname van de binnen situatie ter plaatse en inventarisatie van bestaande ketels en het opstellen RGA rapportage (rookgasafvoer).

Onderzoeken:

In veel gevallen is het verstandig en vaak zelfs verplicht om onderzoek uit te laten voeren voorafgaand aan gepland onderhoud. De onderzoeken worden uitgevoerd om risico's op gebied van asbest en Flora & Fauna in kaart te kunnen brengen. De uitkomsten worden vastgelegd in een rapportage en voorzien van één of meerdere adviezen. Het uitzetten van deze zogeheten QuickScans vallen binnen de kosten van de V&T. Als vervolgonderzoek nodig is of maatregelen getroffen moeten worden bestaat het risico op vertraging van het project. Als dit het geval is zullen we u hierover informeren. De begeleiding van de eventuele extra werkzaamheden na de QuickScan vallen niet binnen de V&T en zullen op uurtarief separaat doorbelast worden.

(Bewoners)communicatie:

Het bestuur krijgt aanvullende informatie over het traject tot aan de opdrachtverstrekking in een bestuursoverleg. Alle eigenaren worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de voorbereidende werkzaamheden tijdens de inventarisatie. Het gunningsadvies wordt voor besluitvorming toegelicht aan het bestuur. Indien nodig volgt een toelichting tijdens de algemene ledenvergadering.

Als een bewoner/eigenaar geen gehoor geeft of geen medewerking verleent aan de inventarisatie van de werkzaamheden, gaat vanuit de Alliantie VvE diensten een schriftelijke en telefonische herinnering uit naar bewoner(s). Een eventueel te voeren juridisch traject om medewerking van bewoners te krijgen maakt geen onderdeel uit van deze offerte.

Opstellen werkomschrijving:

Na het afronden van de inventarisatie maken we een technische omschrijving. Hierin staan alle werkzaamheden en kwaliteitseisen beschreven. De technische omschrijving geeft een goed beeld van wat u kunt verwachten en vormt de onderlegger voor de aanvraag van offertes.

Aanbesteding:

Enkelvoudig: Het is mogelijk om middels een enkelvoudige aanbesteding Voorbereiding en Toezicht af te nemen. Dit verkorte traject, waarbij er bij slechts één partij een prijsopgave wordt opgevraagd, wordt geleverd inclusief een prijstoets. In geval van een verkort traject vervalt het opstellen van een werkomschrijving, waardoor het traject tegen een gereduceerd tarief aangeboden kan worden (zie tarieven).

Meervoudig: De aanvraag van twee of drie offertes doen we bij leveranciers van onze vaste leverancierslijst. Deze leveranciers hebben aangetoond projecten van deze aard goed te kunnen uitvoeren: zij hebben diverse disciplines in huis, aantoonbare kennis en ervaring op het gebied van vastgoedonderhoud en rookgaskanalen.

Offertevergelijk en gunningsadvies:

Na ontvangst van de offertes stellen wij een gunningsadvies op. Wij controleren of de inhoud van de offerte overeenkomt met de aanvraag. Vervolgens brengen wij een advies uit over welke leverancier u het beste het werk kunt gunnen in een zogenaamd gunningsadvies. Dit gunningsadvies lichten we toe aan bestuur en/of technische commissie in een gesprek, waarna de Voorbereiding is afgerond.

PROJECT BEGELEIDING

Opdrachtverstrekking:

Op basis van het gunningsadvies maakt de VvE een keuze welke leverancier de opdracht gegund krijgt. De opdracht sturen we naar uw VvE beheerder ter controle en ondertekening. Niet geselecteerde leveranciers krijgen een afwijzingsbrief voor het uitbrengen van hun offerte. De drukte op de Nederlandse bouw is in de laatste jaren in een rap tempo toegenomen. Deze drukte heeft invloed op de planning van onze leveranciers waardoor de doorlooptijden van projecten langer zijn.

Bewonerscommunicatie:

U en uw medebewoners ontvangen informatie over de uitvoering van de werkzaamheden. In de brief staat welke leverancier de werkzaamheden gaat uitvoeren en wat de VvE kan verwachten. Vanuit de leverancier ontvangt u vervolgens informatie over welke werkzaamheden er plaatsvinden, wat de planning is en wie de contactpersoon namens de aannemer is tijdens de uitvoering. De projectleider van VvE Diensten is het aanspreekpunt voor de contactpersoon vanuit de VvE. De leverancier probeert in totaal drie keer contact te leggen met een bewoner voor een afspraak om de werkzaamheden uit te voeren. Wanneer een bewoner/eigenaar geen gehoor geeft of geen medewerking verleent aan de uitvoering van de werkzaamheden, gaat vanuit de Alliantie VvE diensten een schriftelijke en telefonische herinnering uit naar de eigenaar van het appartementsrecht. De eigenaar is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van de meest recente contactgegevens via het eigenaren portaal. De Alliantie VvE Diensten is -in tegenstelling tot het bestuur of de VvE- niet in de mogelijkheid werkzaamheden bij de eigenaar af te dwingen. Mede daarom is een eventueel te voeren juridisch traject om medewerking van eigenaars/ bewoners te krijgen maakt geen onderdeel van deze offerte.

Begeleiding van de uitvoering:

Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden doen wij steekproeven (frequentie is afhankelijk van de aard en duur van de werkzaamheden) om te controleren of de leverancier zich aan de gemaakte afspraken houdt, of de kwaliteit van het geleverde werk voldoet en of de voortgang conform planning is. Naar behoefte, of noodzaak, organiseren wij bouwvergaderingen. Die zitten wij voor en maken er een verslag van.

Oplevering:

Nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd verzorgen wij de oplevering van het werk. We inspecteren de werkzaamheden en controleren of deze voldoen aan de opdracht. We maken een opleverdossier met relevante informatie voor de VvE, zoals oplever- en garantiedocumenten. De VvE krijgt het dossier na oplevering overhandigd (gemandateerde TC of bestuur). Er wordt een Proces Verbaal van Oplevering opgesteld die vervolgens wordt ondertekend door de leverancier en de VvE (gemandateerde TC of bestuur).

Onderhoudstermijn/garantie:

Op de eerste dag na oplevering van de werkzaamheden gaat de nazorg termijn van drie maanden in. Dit houdt in dat wij binnen deze termijn ontvangen meldingen oppakken in overleg met de leverancier. Meldingen na drie maanden kunnen rechtstreeks bij de leverancier gemeld worden.

Facturatie:

De VvE beheerder is, namens de VvE, verantwoordelijk voor de beoordeling en betaling van de facturen. Na afronding van de Voorbereiding en het uitbrengen van het gunningsadvies wordt een voorschot V&T op basis van de financieel meest voordelige inschrijver in rekening gebracht. Dit voorschot vertegenwoordigt de voorbereidingskosten en bedraagt 60% van de ingeschatte

offerteprijs. Na oplevering van het project zal het resterende bedrag, conform opdracht, gefactureerd worden. Indien door omstandigheden slechts een deel van het werk uitgevoerd kon worden beschouwen we de begeleiding van de werkzaamheden als afgerond zes weken na de oorspronkelijke opleverdatum.

Overdracht:

De overdracht van het projectdossier (relevante stukken) aan de VvE zal afsluitend plaatsvinden. De stukken worden door uw VvE beheerder gearchiveerd in het Twinq portaal.

Offerteakkoord

De VvE geeft opdracht aan de Alliantie VvE diensten voor:

Aanvinken van toepassing

- A. PROJECT VOORBEREIDING EN BEGELEIDING OP UITVOERING ☐
- B. VERKORT TRAJECT ☒
(Enkelvoudige aanbesteding, 25% korting op de Voorbereiding vanaf € 30.000,-)

Tarieven V&T Planmatig Onderhoud (Prijspeil 2024):

De kosten voor de begeleiding van het planmatig onderhoud van rookgaskanalen worden berekend als percentage van de totale gemaakte projectkosten exclusief de BTW. Dit zijn de kosten voor het uitgevoerde werk door de aannemer, inclusief eventuele overige bijbehorende (onderzoeks)werkzaamheden. Voor projecten waarvan de totale gemaakte projectkosten lager zijn dan € 30.000,- wordt een vast tarief gerekend. De totale projectkosten zijn pas bekend na afronding van de werkzaamheden.

Totale projectkosten	Vast bedrag	Percentage over de totale projectkosten
T/m € 30.000,-	€ 3.285,- V € 1.985,- T € 1.300,-	X
* Genoemde bedragen zijn exclusief BTW		
Van € 30.001,- t/m € 75.000,-	x	10%
Van € 75.001,- t/m € 150.000,-	x	9%
Van € 150.001,- t/m € 250.000,-	x	8%
Van € 250.001,- t/m € 400.000,-	x	7%
Vanaf € 400.001,-	x	Maatwerk in overleg

OVERIGE PRIJSOPGAVEN

Deze kostenopgave is exclusief het eventueel zelf verzamelen van niet/onvolledig aangeleverde gegevens. Hiervoor rekenen wij een tarief van € 106,43 exclusief btw per uur.

OVERIGE KOSTEN

De volgende kosten maken geen onderdeel uit van de aanbieding V&T, maar komen bovenop de projectkosten (indien van toepassing) Over deze overige kosten zal het percentage V&T berekend worden:

- *De warme opname van individuele ketels in de woningen;*
- *Het gebruik van specialistische apparatuur;*
- *Inschakelen externe adviseurs;*
- *Kosten asbestinventarisatie (visueel /destructief) **; (van toepassing bouwjaar complex vóór 1995)*
- *Kosten Quickscan Flora en Fauna **;*
- *Kosten overige noodzakelijke onderzoeken;*
- *Begeleiding herstelwerkzaamheden;*
- *Extra uren bewoners communicatie, anders dan genoemd in aanbieding (€ 106.43 exclusief btw per uur.). Hierbij kunt u denken aan bewoners welke niet mee willen werken. Dit doen we na afstemming met bestuur*;*

De met * benoemde kosten zullen op regiebasis à € 106,43 exclusief btw per uur worden uitgevoerd.

De met ** benoemde kosten zijn afhankelijk van de grootte en bouwjaar van het complex, en de aard van de werkzaamheden. Wij hanteren een stelpost voor een QuickScan Flora en Fauna van 800,- euro exclusief btw. Voor een asbestinventarisatie hanteren we standaard een stelpost van € 750,- euro exclusief btw voor complexen t/m 49 woningen/ van € 1.500,- exclusief BTW voor complexen van 50 of meer woningen. (Van toepassing indien complex vóór 1995 gebouwd is. Deze stelposten worden na afloop verrekend met werkelijke kosten voor het onderzoek.

PRIJSPEIL

Deze offerte is 6 maanden geldig na aanbieding. Alle in deze offerte genoemde tarieven worden jaarlijks op basis van CPI geïndexeerd. Prijspeil, en daarmee het facturatiebedrag, wordt toegepast op het geplande jaar van uitvoering.

PLANNING

Nader te bepalen op basis van de uit te voeren werkzaamheden. De uiteindelijke start- of einddatum wordt altijd in overleg met u vastgesteld.

BETALINGSCHEMA

Facturatie zal geschieden in twee termijnen:

- Termijn 1: Projectvoorbereiding, na uitbrengen gunningsadvies
- Termijn 2: Projectbegeleiding, na oplevering projectwerkzaamheden en ontvangst projectdossier

OVERIGE BEPALINGEN

- De aansprakelijkheid van de Alliantie VvE Diensten B.V. uit welke hoofd dan ook is beperkt tot de door op blad 1 genoemde VvE aan de Alliantie VvE Diensten B.V. op basis van deze offerte verschuldigde vergoeding.
- De aansprakelijkheid van de Alliantie VvE Diensten B.V. voor gevolgschade en/of indirecte schade is uitgesloten. Onder gevolgschade en/of indirecte schade wordt onder meer verstaan gederfde winst, gemiste besparingen en bedrijfsschade.
- Deze aansprakelijkheidsbeperking is tevens van toepassing op eventueel overeengekomen garantie- en/of vrijwaringsverplichtingen.

OPDRACHT

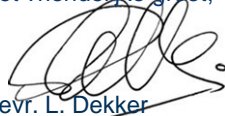
Wij vertrouwen u hiermede een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw opdracht met belangstelling tegemoet. Graag ontvangen wij van u één ondertekend exemplaar binnen twee weken retour via e-mail: AdministratiePO@dealliantievvediensten.nl.

Bij annulering van deze opdrachtverstrekking voor de start van de projectvoorbereiding (inventarisatie inspectie), wordt € 410,- excl. btw in rekening gebracht voor de administratieve kosten die gemaakt zijn.

MEER INFORMATIE

Mocht u naar aanleiding van deze offerte nog vragen hebben dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de Alliantie VvE Diensten op 088 - 00 232 30 en vragen naar uw VvE beheerder.

Met vriendelijke groet,



Mevr. L. Dekker

Directeur de Alliantie VvE diensten BV

Voor akkoord,

Datum: 22-5-2024

VvE: 1718 Lootstraat 5-11 /
Borgerstraat 224 228

.....

Gegevens gemandateerde ter plaatse en voor de oplevering van de bovengenoemde VvE.

Naam :.....Stefan Smorenburg

Telefoonnummer :..... 0631360820.....

Email :..... annelottebergmans@gmail.com;
stefansmorenburg@gmail.com.....