

Meerjarenonderhoudsplan

7961-2024-1 • Appartementencomplex

Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J

Haarlem



**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**
Algemene Objectgegevens
Code

Code 7961-2024-1

Object

Naam Appartementencomplex
Adres Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J
Postcode 2034 GA
Plaats Haarlem

Inspecteur ing. M. Hoost
Inspectiedatum 12-1-2024

Opdrachtgever

Klantcode 7961
Naam VvE Engelandlaan

Adres Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J
Postcode 2034 GA
Plaats Haarlem
Postadres

Notitie Beheerder
Accountmanager : de heer K. A. P. Rosdorff

VvE Beheer Rijswijk
Amperelaan 4
Postbus 1192
2280 CD Rijswijk
T. 070-307 26 70

Technisch

Monumentaal Nee
Ligging van het object Stedelijk
Bouwjaar 1962

Financieel

Prijspeil 1-1-2024
BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**
Algemene Objectgegevens
Overige
Specialistisch onderzoek

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk beeld van de staat en kwaliteit van het woongebouw en eventuele (gefundeerde) opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op zowel de korte als lange termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze in verhouding tot de zogenaamde reële "nullijn" van een complex. In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels kan worden geïnspecteerd wordt een inschatting gemaakt. Deze inschatting wordt gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen, in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend m.b.t. deze gemaakte inschatting(en).

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien, tijdens een inspectie, blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet verder worden geschouwd.

Niet te inspecteren onderdelen

Exploitatiekosten zijn niet opgenomen in de meerjarenbegroting, te denken aan:

- contractkosten;
- schoonmaakkosten;
- keuringskosten;
- beheerderskosten;
- verzekeringen;

Bewonerseigen zaken zijn niet opgenomen in dit plan, bijvoorbeeld:

- geschilderde geveldelen;
- antenne's;
- (koel-)installaties;
- zonneschermen;
- aan-, uit- en/of dakopbouwen;
- buitenverlichtingen;
- terrasafwerking, kunstgras, vlonderbekleding;
- versieringen, buitenmeubilair, tuinopstallen, erfafscheidingen, e.d.;
- bestratingen.

**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**

Algemene Objectgegevens

Opmerkingen

In deze rapportage/begroting wordt zoveel mogelijk uitgegaan van herstel conform bestaand en worden er alleen de bouwdelen benoemd waarvan verwacht wordt dat er binnen de gestelde termijn van 15 jaar noodzakelijk zijn.

Verwerking van de gegevens kan, indien gewenst, tevens in een meerjaren onderhoudsprogramma worden opgenomen, welke jaarlijks kan worden bijgesteld door SDZ Group.

Betreffende de noodzakelijke herstelwerkzaamheden is het, teneinde het offertetraject op een correcte wijze te kunnen doorlopen, mogelijk (in overleg) een standaard offerte aanvraag te laten opstellen zodat gelijkende offertes kunnen worden verkregen.

Deze rapportage heeft betrekking op alleen de gemeenschappelijke bouwdelen. Bouwdelen die zich "achter de voordeur" bevinden en niet van algemeen belang worden geacht, zijn buiten beschouwing gebleven. Klein onderhoud, abonnementen, onderhoudscontracten en dergelijke zijn eveneens niet meegenomen. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen wordenesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd. Een vermoeden hiervan zal, indien noodzakelijk geacht, worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie tevens niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object.

Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen echter geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en / of niet in het rapport opgenomen zijn.

Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een additioneel nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Dit rapport gelieve niet aan te wenden voor offerteaanvragen. Indien gewenst kan SDZ Group, in overleg, een toegespitste offerteaanvraag hiertoe opstellen.

Bevindingen NEN 2767

7961-2024-1 • Appartementencomplex

Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J
2034 GA Haarlem

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)

**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**
Conditie 4
2110 Gevelconstructie metselwerk

B2EW01 scheurvormingen voeg- en metselwerk

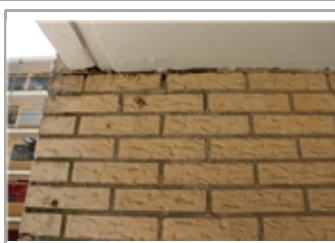
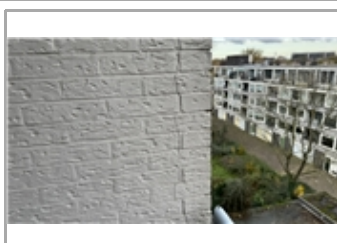
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	

Activiteit:
Onderzoek en navolgend herstel

In het voeg- en metselwerk van de kopgevels, ter hoogte van de galerijen, zijn significante scheurvormingen waargenomen. Een aantal van de scheurvormingen zijn zorgwekkend, zeker omdat ze op aanzienlijke hoogte zitten en bij het onverhoopt loskomen hiervan een gevaar vormen voor omstanders.

De scheuren worden waarschijnlijk veroorzaakt door het ontbreken van glijvilt tussen het beton en de stenen. Dit betekent dat er een directe verbinding is tussen het beton en de stenen, waardoor krachten en bewegingen kunnen worden overgebracht. Om te voorkomen dat de scheuren na reparatie weer terugkomen, moet er meer ruimte worden gemaakt rondom de betonnen delen. Dit kan bijvoorbeeld door het oppervlak in te slijpen of de steenreparaties smaller in te boeten. De ruimte die dan ontstaat, kan worden opgevuld en daarna worden afgedicht met een flexibele voegafwerking.

Het wordt aanbevolen een klein destructief onderzoek te verrichten voordat de werkzaamheden plaatsvinden. Er is een stelpost opgenomen voor dit onderdeel in de begroting.



**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**
Conditie 4
2110 Gevelconstructie metselwerk

B2EW02

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

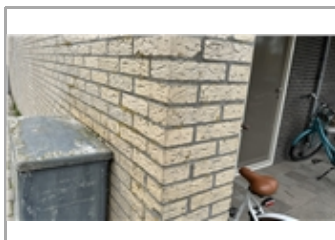
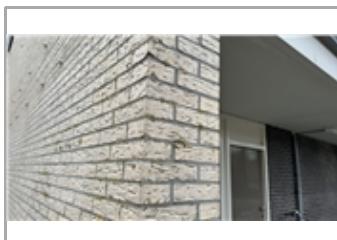
Activiteit:
Waterafwijzend behandelen

Het voeg- en metselwerk lijkt, voor zover visueel waarneembaar, in een redelijke staat van onderhoud te verkeren. Desondanks is de mos- en algaangroei op grotere hoogtes goed waarneembaar.

Om schadeontwikkeling te voorkomen, wordt aanbevolen de gevels onder gepaste druk maar intensief te reinigen (lage druk stoom), waarna water afwijzend te behandelen met de juiste (afgestemde) producten (gevel crème).
Opgemerkt wordt dat, waar vervuiling aanwezig is, het degradatieverloop van de gevel versneld zal toenemen. Indien men te lang wacht met het uitvoeren hiervan zal de vervuiling te ver indringen en kan deze, zonder de steen te beschadigen, uiteindelijk niet meer zonder meer worden verwijderd.

Het reinigen en behandelen van gevels is een specialisme. Indien men zonder meer besluit de gevels water afwijzend te behandelen, kan dit onverhoopt nadelige gevolgen hebben in de toekomst. Bij bepaalde producten bestaat namelijk de kans dat bij het aanbrengen van een te dunne laag aan het oppervlak en/of bij ongelijkmatige verdeling van het middel over het oppervlak, door inwerking van constructieve en/of fysische krachten, laagvorming optreedt aan het oppervlak met zelfs afspringen van stukjes steen tot gevolg.

Men dient er tevens rekening mee te houden dat men de gevels op een juiste wijze ontdoet van ondeugdelijke lagen, alvorens men de beschermende/afsluitende laag aanbrengt. Een en ander in verband met het mogelijk opsluiten van een te grote hoeveelheid zouten al dan niet in combinatie/reactie met de aan te brengen (beschermende) producten en de huidige omgevingsfactoren.



**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**
Conditie 4
4319 Balkonafwerking coating

B11EM04

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	4	4	


Activiteit:
Herstellen

De conditie van de balkon- en galerijvloerafwerking is redelijk tot matig te noemen. Door lekkende dilatatieafwerkingen en scheurvormingen zijn de vloeren waterdoorlatend, waardoor er schade ontstaat aan het beton. Hoewel er verschillende manieren zijn om dit te bereiken, wordt geadviseerd een hoogwaardige meerlaagse scheuroverbruggende coating (Polyurethaan) aan te brengen op het kale beton. Om dezelfde problematiek uit het verleden te voorkomen is het zaak dat de bovenzijde op een blijvende en solide wijze waterdicht wordt afgewerkt.

Deze coating zorgt er voor (mits er voldoende laagdikte wordt aangebracht) dat er geen scheuren ontstaan bij uitzetten, krimpen of het werken van de ondervloer. Daarnaast wordt aanbevolen de dilataties vrij te houden van coating. De balkonplafonds en de dikke kanten moeten gelijktijdig worden voorzien van een nieuwe betonconservering.



**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**
Conditie 4
4622 Buitenschilderwerk hekwerk

Kale delen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	

Activiteit:

Buitenschilderen hekwerken

Het schilderwerk van de hekwerken is matig te noemen. Het wordt sterk aanbevolen om de hekwerken te conserveren, met als doel de toegang van zuurstof te beperken en daarmee het corrosieproces te vertragen. Niettemin blijft het van cruciaal belang om de hekwerkpoten ongeveer eens in de 5 tot 6 jaar te monitoren en, indien nodig, te behandelen.

Naar aanleiding van de algemene vergadering is besloten om het buitenschilderwerk van de hekwerken uit de begroting te schrappen.


Conditie 3
4322 Vloerafwerking verdiepingen binnen

B8EM02 Loszittende tegels + zichtbare reparaties

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	

Activiteit:

Herstellen/Verbeteren

Door het vervangen van de puien zijn er beschadigingen aan de tegels ontstaan welke nadien zijn aangestort. Vanwege de relatief beperkte hoogte is het niet mogelijk er een nieuwe tegelafwerking over heen aan te brengen.



**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**
Conditie 2
5121 CV-ketel collectief

K2EM03

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
	0	0	0	

Activiteit:

Onderhoud technische installaties

Voor het onderhoud van de technische installaties is contact opgenomen met de toeleverancier(s). De opgenomen kosten voor het deugdelijk laten functioneren zijn overgenomen in de overal begroting.



Totaal object

0

Jaarplan 2024

7961-2024-1 • Appartementencomplex

Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J
2034 GA Haarlem

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)

**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2024
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk	Benaderings- en algemene bouwplaatskosten	1,00 pst	18.150
2110	Gevelconstructie metselwerk	Benaderings- en algemene bouwplaatskosten	1,00 pst	18.150
2110	Gevelconstructie metselwerk	Herstellen van diverse scheurvormingen en plaatselijk herstel voeg- en metselwerk	1,00 pst	36.300
2110	Gevelconstructie metselwerk	Hydrofoberen/Impregneren voeg- en metselwerk - gevelcreme	1353,89 m2	24.573
2110	Gevelconstructie metselwerk	Isoleren van de spouw ter plaatse van de kopgevels (op aanvraag)	1,00 pst	22.990
2110	Gevelconstructie metselwerk	Reinigen voegwerk, metselwerk en aanverwante bouwdelen - stoomcleaning (non-destructief)	1353,89 m2	17.856
31	Buitenwandopeningen			
3120	Raamdorpel gres/ijsklinker Kopgevel	Vervangen voegwerk raamdorpel	16,00 m1	1.452
46	Schilderwerk			
4621	Buitschilderwerk metselwerk dekkend	Buitschilderwerk metselwerk	180,80 m2	5.065
51	Warmteopwekking			
5121	CV-ketel collectief	Onvoorzienkosten	1,00 pst	10.000
5121	CV-ketel collectief	Vervangen expantievat	1,00 pst	45.000
52	Afvoeren			
5240	Binnenriolering	Relinen standleiding (liggende leidingen zijn niet opgenomen)	1,00 pst	21.000
66	Transport			
6612	Liftonderhoud (opgesteld door DLR adviesgroep 2017)	conform opgave DRL LIFT RUYD 2024	1,00 pst	7.744
99	Algemeen			
9999	Technisch advies ZZ - Staartkosten	Asbestinventarisatie	1,00 pst	4.840
9999	Technisch advies ZZ - Staartkosten	Destructief onderzoek naar aanleiding van scheurvorming	1,00 pst	6.655
ZZ	Staartkosten			
ZZZZ	Post calamiteiten / onvoorzien (ca.10 %) ZZ - Staartkosten	Post calamiteiten / onvoorzien 2024	0,10 pst	24.033

**7961-2024-1 • Appartementencomplex
 Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2024
ZZZZ	Controle werkzaamheden (ca. 7 %)	Opstellen werkbested, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2024	0,07 pst	18.506
	ZZ - Staartkosten			
Totaal object				282.314

Overzicht 15 - Jarenplan (Gedetailleerd)

7961-2024-1 • Appartementencomplex

Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J
2034 GA Haarlem

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)

7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem

Code/Element/Handeling	Locatie	Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
21 Buitenwanden																						
2110	Gevelconstructie metselwerk																					
	Benaderings- en algemene bouwplaatskosten		1,00	pst	2024	10	18.150										18.150					36.300
	Benaderings- en algemene bouwplaatskosten		1,00	pst	2024	10	18.150										18.150					36.300
	Herstellen van diverse scheurvormingen en plaatselijk herstel voeg- en metselwerk		1,00	pst	2024		36.300															36.300
	Hydrofoberen/Impregneren voeg- en metselwerk - gevelcreme		1353,89	m2	2024	10	24.573										24.573					49.146
	Isoleren van de spouw ter plaatse van de kopgevels (op aanvraag)		1,00	pst	2024		22.990															22.990
	Reinigen voegwerk, metselwerk en aanverwante bouwdelen - stoomcleaning (non-destructief)		1353,89	m2	2024	10	17.856										17.856					35.713
	Vervangen voegwerk platvol		1353,89	m2	2044	48																0
2110	Gevelconstructie metselwerk dakopbouwen																					
	Hydrofoberen/Impregneren voeg- en metselwerk - gevelcreme		109,34	m2	2034	10											1.985					1.985
	Reinigen voegwerk, metselwerk en aanverwante bouwdelen - stoomcleaning (non-destructief)		109,34	m2	2034	10											1.442					1.442
	Vervangen voegwerk platvol		109,34	m2	2044	48																0
							138.020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82.156	0	0	0	0	220.176
31 Buitenwandopeningen																						
3120	Kozijnen buiten trappenhuis																					
	Benaderingkosten		1,00	pst	2030	10							3.630									3.630
	Reinigen en behandelen kozijn aluminium		297,00	m2	2030	10							5.391									5.391
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker																					
	Vervangen voegwerk raamdorpel		16,00	m1	2024	24	1.452															1.452
							1.452	0	0	0	0	0	9.021	0	0	0	0	0	0	0	0	10.473
32 Binnenwandopeningen																						
3230	Hang en sluitwerk algemene deuren																					
	Vervangen cilindersloten en gelijksluitend terugplaatsen - Sluitplan		1,00	pst	2040	25																0
							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34 Balustrades en leuningen																						
3410	Balkonscherm aluminium melkglas																					
	Reinigen en behandelen balkonscherm aluminium en melkglas		108,00	st	2025	10		3.920									3.920					7.841
3421	Binnentrapleuning metaal																					
	Binnenschilderwerk binnentrapleuning metaal		40,00	m1	2026	10			1.877									1.877				3.755
							0	3.920	1.877	0	0	0	0	0	0	0	3.920	1.877	0	0		11.596
42 Binnenwandafwerkingen																						
4212	Wandafwerking containerruimte																					
	Herstellen en schilderen wandafwerking		50,78	m2	2026	10			1.536									1.536				3.072
							0	0	1.536	0	0	0	0	0	0	0	0	1.536	0	0		3.072

7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem

Code/Element/Handeling	Locatie	Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
43 Vloerafwerkingen																						
4319	Balkonafwerking coating																					
	Aanbrengen nieuwe vloercoating inclusief afschot correctie door een nader te bepalen leverancier		1572,30	m2	2025	12		385.607											385.607			771.213
	Benaderings- en algemene bouwplaatskosten		1,00	pst	2025	12		32.700											32.700			65.400
	De bestaande afwerking op het vloergedeelte geheel verwijderen		1572,30	m2	2025			85.690														85.690
	De- en hermonteren borstweringspanelen		1,00	pst	2025	12		14.715											14.715			29.430
	De- en hermonteren privacyschermen		1,00	pst	2025	12		11.772											11.772			23.544
	Herstellen beton balkonvloeren		1,00	pst	2025			60.500														60.500
	Vervangen balkondoorroeren		108,00	st	2025	24		19.602														19.602
	Vervangen dilatatie met rugvulling		610,47	m1	2025	12		63.214											63.214			126.428
4320	Galerij afwerking kunststofbedekking incl. tegels																					
	Aanbrengen nieuwe vloercoating inclusief afschot correctie door een nader te bepalen leverancier		1454,85	m2	2030	12							356.802									356.802
	Benaderings- en algemene bouwplaatskosten		1,00	pst	2030	12							16.350									16.350
	De bestaande afwerking op het vloergedeelte geheel verwijderen		1454,85	m2	2030								79.289									79.289
	Herstellen beton balkonvloeren		1,00	pst	2030								60.500									60.500
	Vervangen balkondoorroeren		108,00	st	2030	24							19.602									19.602
	Vervangen dilatatie met rugvulling		610,47	m1	2030	12							63.214									63.214
4322	Vloerafwerking containerruimte																					
	Verbeteren vloerafwerking containerruimte		16,28	m2	2028	48					2.196											2.196
4322	Vloerafwerking verdiepingen binnen																					
	Verbeteren vloerafwerking verdiepingen		280,00	m2	2026	20			38.962													38.962
							0	673.800	38.962	0	2.196	0	595.757	0	0	0	0	0	0	508.008	0	1.818.724
46 Schilderwerk																						
4621	Buitenschilderwerk metselwerk dekkend																					
	Buitenschilderwerk metselwerk		180,80	m2	2024	12		5.065											5.065			10.130
4621	Buitenschilderwerk kozijn en deur dekkend																					
	Schilderwerk kozijn, raam en deur hout dekkend		20,00	m2	2029	6						1.003						1.003				2.006
	Schilderwerk kozijn, raam en deur hout dekkend (inclusief bergingen)		401,00	m2	2026	6			20.106						20.106						20.106	60.318
4621	Buitenschilderwerk garagedeur staal																					
	Buitenschilderwerk garagedeur staal		10,00	st	2028	7					5.450							5.450				10.900
4622	Binnenschilderwerk betononderzijde trap/bordes																					
	Binnenschilderwerk stucwerk		378,38	m2	2029	15						12.719										12.719
4622	Binnenschilderwerk metaal liftdeuren																					
	Binnenschilderwerk metaal		90,48	m2	2030	12							3.042									3.042
4622	Binnenschilderwerk stucwerk trappenhuis																					
	Buitenschilderwerk minerale ondergronden		675,99	m2	2029	15						22.724										22.724
4622	Buitenschilderwerk hekwerk																					

7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem

Code/Element/Handeling		Locatie	Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
4628	Buitenschilderwerk hekwerk staal (niet opgenomen naar aanleiding van de ALV richtprijs € 60000,- incl BTW)			1,00	pst	2030	6																0
	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond en ditekanten	Galerijzijde																					
	Buitenschilderwerk steenachtige elementen ditekanten			271,20	m2	2030	10							8.865									8.865
	Buitenschilderwerk steenachtige elementen plafond			1690,84	m2	2030	10							55.272									55.272
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond en ditekanten	Balkonzijde																					
	Buitenschilderwerk steenachtige elementen ditekanten			271,20	m2	2025	10		8.865										8.865				17.731
	Buitenschilderwerk steenachtige elementen plafond			1573,39	m2	2025	10		51.433										51.433				102.865
								5.065	60.298	20.106	0	5.450	36.446	67.179	0	20.106	0	0	66.751	5.065	0	20.106	306.572
47 Dakafwerkingen																							
4711	Dakbedekking APP+ ballast	Hoofddak																					
	Vervangen dakbedekking APP - inclusief isolerende maatregelen			1510,00	m2	2072	50																0
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP (excl. aanbrengen isolatie en afschot)			1510,00	m2	2047	25																0
	Reinigen grind en terugplaatsen ballast - hoofddak			1510,00	m2	2047	25																0
4711	Dakbedekking APP (gootzone)	Hoofddak																					
	Vervangen dakbedekking APP			260,00	m2	2056	34																0
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP			260,00	m2	2039	17																0
								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51 Warmteopwekking																							
5121	CV-ketel collectief																						
	Onvoorzienekosten			1,00	pst	2024	1	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	150.000
	Vervangen CV-pomp collectief en afsluiters			1,00	pst	2030	15							15.000									15.000
	Vervangen expantievat			1,00	pst	2024		45.000															45.000
5124	Schoorstenen met Shunt-schoorsteen																						
	Conserveren schoornsteenplaat			22,00	pst	2032	10									5.324							5.324
	Herstellen schoornsteenplaat			22,00	pst	2032	10									2.662							2.662
	Reinigen en hydrofoberen van de schoorstenen			22,00	pst	2032	10									5.324							5.324
	Vervangen lood van gemetselde schoorsteen			22,00	pst	2047	25																0
	Vervangen voegwerk platvol			22,00	pst	2047	25																0
5124	Schoorstenen met MV-Unit																						
	Conserveren schoornsteenplaat			13,00	pst	2032	10									3.146							3.146
	Herstellen schoornsteenplaat			13,00	pst	2032	10									1.573							1.573
	Reinigen en hydrofoberen van de schoorstenen			13,00	pst	2032	10									3.146							3.146
	Vervangen lood van gemetselde schoorsteen			13,00	pst	2047	25																0
	Vervangen voegwerk platvol			13,00	pst	2047	25																0
								55.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	25.000	10.000	31.175	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	231.175

VVE Beheer B.V. 000769051 - 18

7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek		Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2030			1,00	pst		2030							7.744									7.744
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2031			1,00	pst		2031								7.744								7.744
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2032			1,00	pst		2032									7.744							7.744
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2033			1,00	pst		2033										7.744						7.744
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2034			1,00	pst		2034											7.744					7.744
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2035			1,00	pst		2035												7.744				7.744
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2036			1,00	pst		2036													7.744			7.744
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2037			1,00	pst		2037														7.744		7.744
	conform opgave DRL LIFT RUYD 2038			1,00	pst		2038															7.744	7.744
								7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	50.000	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	158.416
81 Losse verkeersinventarisatie																							
8111	Postkasten																						
	Vervangen postkasten			1,00	st		2039 18																0
								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99 Algemeen																							
9999	Technisch advies	ZZ - Staartkosten																					
	Asbestinventarisatie			1,00	pst		2024	4.840															4.840
	Bijstellen begroting cq MJOP			1,00	pst		2027 3				3.630			3.630			3.630			3.630			14.520
	Destructief onderzoek naar aanleiding van scheurvorming			1,00	pst		2024	6.655															6.655
								11.495	0	0	3.630	0	0	3.630	0	0	3.630	0	0	3.630	0	0	26.015
ZZ Staartkosten																							
ZZZZ	Post calamiteiten / onvoorzien (ca.10 ZZ - Staartkosten %)																						
	Post calamiteiten / onvoorzien 2024			0,10	pst		2024	24.033															24.033
	Post calamiteiten / onvoorzien 2025			0,10	pst		2025		86.950														86.950
	Post calamiteiten / onvoorzien 2026			0,10	pst		2026			10.484													10.484
	Post calamiteiten / onvoorzien 2027			0,10	pst		2027				7.643												7.643
	Post calamiteiten / onvoorzien 2028			0,10	pst		2028					2.599											2.599
	Post calamiteiten / onvoorzien 2029			0,10	pst		2029						10.046										10.046
	Post calamiteiten / onvoorzien 2030			0,10	pst		2030							79.324									79.324
	Post calamiteiten / onvoorzien 2031			0,10	pst		2031								1.914								1.914
	Post calamiteiten / onvoorzien 2032			0,10	pst		2032									6.850							6.850
	Post calamiteiten / onvoorzien 2033			0,10	pst		2033										2.137						2.137
	Post calamiteiten / onvoorzien 2034			0,10	pst		2034											9.990					9.990
	Post calamiteiten / onvoorzien 2035			0,10	pst		2035												9.576				9.576
	Post calamiteiten / onvoorzien 2036			0,10	pst		2036													3.181			3.181
	Post calamiteiten / onvoorzien 2037			0,10	pst		2037														62.408		62.408
	Post calamiteiten / onvoorzien 2038			0,10	pst		2038															4.006	4.006

7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
ZZZZ	Controle werkzaamheden (ca. 7 %) ZZ - Staartkosten																				
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2024	0,07	pst		2024	18.506															18.506
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2025	0,07	pst		2025		66.952														66.952
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2026	0,07	pst		2026			8.072													8.072
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2027	0,07	pst		2027				5.885												5.885
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2028	0,07	pst		2028					2.001											2.001
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2029	0,07	pst		2029						7.735										7.735
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2030	0,07	pst		2030							61.079									61.079
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2031	0,07	pst		2031								1.474								1.474
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2032	0,07	pst		2032									5.274							5.274
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2033	0,07	pst		2033										1.646						1.646
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2034	0,07	pst		2034											7.692					7.692
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2035	0,07	pst		2035												7.374				7.374
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2036	0,07	pst		2036													2.449			2.449
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2037	0,07	pst		2037														48.054		48.054
	Opstellen werkbestek, aanvragen offertes, vergelijken en selecteren aannemers, controle werkzaamheden en oplevering 2038	0,07	pst		2038															3.085	3.085
						42.539	153.902	18.556	13.528	4.600	17.781	140.403	3.388	12.124	3.783	17.682	16.950	5.630	110.462	7.091	568.421
Totaal object						282.314	951.405	121.180	89.957	29.991	114.227	869.474	22.530	78.409	25.157	117.582	105.365	36.880	678.613	44.941	3.568.028

VVE Beheer B.V. 000769051 - 20

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

7961-2024-1 • Appartementencomplex

Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J
2034 GA Haarlem

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)

**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**

Code	Hoofdgroep	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
21	Buitenwanden	138.020										82.156					220.176
31	Buitenwandopeningen	1.452						9.021									10.473
32	Binnenwandopeningen																0
34	Balustrades en leuningen		3.920	1.877									3.920	1.877			11.596
42	Binnenwandafwerkingen			1.536										1.536			3.072
43	Vloerafwerkingen		673.800	38.962		2.196		595.757							508.008		1.818.724
46	Schilderwerk	5.065	60.298	20.106		5.450	36.446	67.179		20.106			66.751	5.065		20.106	306.572
47	Dakafwerkingen																0
51	Warmteopwekking	55.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	25.000	10.000	31.175	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	231.175
52	Afvoeren	21.000	41.741	21.000				20.741									104.481
53	Water									7.260							7.260
57	Luchtbehandeling				55.055												55.055
64	Communicatie														42.400		42.400
65	Beveiliging			1.398					1.398					1.398			4.194
66	Transport	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	50.000	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	7.744	158.416
81	Losse verkeersinventarisatie																0
99	Algemeen	11.495			3.630			3.630			3.630			3.630			26.015
ZZ	Staatkosten	42.539	153.902	18.556	13.528	4.600	17.781	140.403	3.388	12.124	3.783	17.682	16.950	5.630	110.462	7.091	568.421
Totaal object		282.314	951.405	121.180	89.957	29.991	114.227	869.474	22.530	78.409	25.157	117.582	105.365	36.880	678.613	44.941	3.568.028

Elementenoverzicht

7961-2024-1 • Appartementencomplex

Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J
2034 GA Haarlem

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

**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk		1353,89 m2	4
2110	Gevelconstructie metselwerk dakopbouwen	Dakopbouw	109,34 m2	3
31	Buitenwandopeningen			
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker	Kopgevel	16,00 m1	3
3120	Kozijnen buiten trappenhuis		297,00 m2	2
32	Binnenwandopeningen			
3230	Hang en sluitwerk algemene deuren		1,00 pst	2
34	Balustrades en leuningen			
3410	Balkonscherm aluminium melkglas		108,00 st	3
3421	Binnentrapleuning metaal		40,00 m1	3
42	Binnenwandafwerkingen			
4212	Wandafwerking containerruimte		50,78 m2	3
43	Vloerafwerkingen			
4319	Balkonafwerking coating		1572,30 m2	4
4320	Galerij afwerking kunststofbedekking incl. tegels		1454,85 m2	3
4322	Vloerafwerking verdiepingen binnen		280,00 m2	3
4322	Vloerafwerking containerruimte		16,28 m2	3
46	Schilderwerk			
4621	Buitenschilderwerk kozijn en deur dekkend		401,00 m2	2
4621	Buitenschilderwerk garagedeur staal		10,00 st	2
4621	Buitenschilderwerk metselwerk dekkend		180,80 m2	3
4622	Binnenschilderwerk metaal liftdeuren		90,48 m2	2
4622	Binnenschilderwerk betononderzijde trap/bordes		378,38 m2	3
4622	Binnenschilderwerk stucwerk trappenhuis		675,99 m2	3
4622	Buitenschilderwerk hekwerk		873,00 m2	4
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond en ditekanten	Balkonzijde	1573,39 m2	4
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond en ditekanten	Galerijzijde	1690,84 m2	3
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking APP (gootzone)	Hoofddak	260,00 m2	2
4711	Dakbedekking APP+ ballast	Hoofddak	1510,00 m2	2

**7961-2024-1 • Appartementencomplex
Engelandlaan 974 t/m 1206 en 10 A t/m J • Haarlem**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
51	Warmteopwekking			
5121	CV-ketel collectief		1,00 pst	2
5124	Schoorstenen met Shunt-schoorsteen		22,00 st	2
5124	Schoorstenen met MV-Unit		13,00 st	2
52	Afvoeren			
5211	Hemelwaterafvoer	Achtergevel	324,00 m1	3
5211	Hemelwaterafvoer	Voorgevel	324,00 m1	3
5240	Binnenriolering		1,00 pst	9
53	Water			
5314	Hydrofoor		1,00 pst	2
57	Luchtbehandeling			
5731	Mechanische ventilatie collect.		13,00 st	3
64	Communicatie			
6411	Spreek- en luisterverbinding		1,00 st	2
65	Beveiliging			
6513	Brandslang haspel		1,00 pst	2
66	Transport			
6612	Liftonderhoud (opgesteld door DLR adviesgroep 2017)		1,00 pst	9
81	Losse verkeersinventarisatie			
8111	Postkasten		1,00 pst	2
99	Algemeen			
9999	Technisch advies	ZZ - Staartkosten	1,00 pst	0
ZZ	Staartkosten			
ZZZZ	Post calamiteiten / onvoorzien (ca.10 %)	ZZ - Staartkosten	1,00 pst	
ZZZZ	Controle werkzaamheden (ca. 7 %)	ZZ - Staartkosten	1,00 pst	0