

Meerjarenonderhoudsplan (Quickscan)

Gegevens:

VvE VvE
Adres straat
Postcode 1234 AB
Plaats plaats
KvK nr.

Kenmerk P201706-0008
Datum 7-6-2018
Startjaar 2017

Inspectiegegevens:

Datum 14-6-2017
Inspecteur Inspecteur
Telefoon +31 (174) 627953
E-mail info@pbsvastgoed.nl

Contactgegevens VvE:

Naam Naam
Functie Bewoonster/ eigenaar
Telefoon
E-mail



Burg. van Lierplein 67
3134 ZB Vlaarding
T 0174 627953
E info@pbsvastgoed.nl
I www.pbsvastgoed.nl

IBAN NL26ABNA0491625677
KVK 51372878
BTW NL824336707B01

Kerngetallen:

Huidig saldo reserveringsfond	€	-
Totale kosten 10 jaar	€	14.042
Gemiddelde kosten per jaar	€	1.404
Advies reservering totaal (/jr.)	€	1.404
Vastgestelde reservering (/jr.)	€	1.080
Reservering per appartement (/jr.)	€	360
Reservering per appartement (/mnd.)	€	30
Jaarlijkse indexering		2,00%
Geïndexeerde maandelijkse bijdrage	€	31

Toelichting Quickscan Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Doelstelling en gebruikers:

Een Quickscan MJOP is bedoeld voor VvE's en gebouweigenaren die zonder uitgebreid MJOP op een verantwoorde en onderbouwde wijze tot een inschatting van hun algemene kosten en de kosten van (groot)onderhoud willen komen, zonder verder diepgaand onderzoek.

Totstandkoming van de Quickscan MJOP

Een VvE of gebouweigenaar heeft niets aan een begroting, waarin geen rekening gehouden is met eventuele technische gebreken aan het pand. Derhalve voeren wij altijd een bouwkundige inspectie uit, waarin wij vaststellen of er sprake is van technische gebreken. Het verhelpen van eventuele technische gebreken en het reguliere (groot)onderhoud worden vervolgens door ons gepland en financieel gewaardeerd.

Omvang van de Quickscan MJOP

In dit onderhoudsplan beperken wij ons tot de schil van het gebouw (gevels en daken) en eventuele gemeenschappelijke delen, zoals trappenhuizen e.d. Hierin nemen wij geen notie van de splitsingsakte, wat wij in een regulier MJOP wel doen. Eventuele correcties gebaseerd op de splitsingsakte kunnen door de gebruiker handmatig in het rekenblad gecorrigeerd worden.

Diepgang bouwkundig onderzoek

Deze Quickscan is een effectieve en goedkope manier om snel tot een verantwoorde begroting te kunnen komen. Om dit product financieel aantrekkelijk te houden, worden er geen exacte hoeveelheden bepaald en wordt er geen specialistisch onderzoek verricht.

Financiële toelichting

Totstandkoming van bedragen:

Genoemde bedragen aan herstel- en onderhoudswerkzaamheden zijn door ons geschat en kunnen bij uitbesteding van het werk derhalve afwijken. In deze bedragen hebben wij wel rekening gehouden met eventuele sloop-, stut- en steigerwerkzaamheden.

BTW-tarieven:

Alle bedragen in de planning van het rekenblad zijn exclusief BTW. Onderaan deze planning worden de totalen echter verhoogd met 21% BTW, zodat de uiteindelijke bepaling van de jaarlijkse reservering gebaseerd is op een begroting van bedragen incl. 21% BTW. Voor sommige onderhoudswerkzaamheden aan gebouwen ouder dan 2 jaar geldt soms een verlaagd BTW-tarief van 6%. Houdt u hier rekening mee bij het uitbesteden van werkzaamheden. Raadpleeg voor meer informatie onze website www.pbsvastgoed.nl

Prijsstijgingen:

Materiaal- en loonkosten zijn constant onderhevig aan prijsstijgingen, -dalingen en inflatie. Het is verstandig om hier in een meerjarenbegroting rekening mee te houden. Gemiddeld komen deze factoren neer op een indexering van 2% per jaar.

Gebruikshandleiding

Planning (groot)onderhoud:

Het benodigde, regulier (groot)onderhoud is door ons vastgesteld en ingepland onder de kop "(GROOT)ONDERHOUD" van het rekenblad. De planning volgt uit onze bevindingen in combinatie met standaard onderhoudscycli. Zowel de bedragen, als de planning en het aantal regels kunt u op basis van uw ervaring aanpassen.

Algemene kosten:

De algemene kosten kunt u zelf in de blauwe cellen invullen en jaarlijks onderhouden. De door u opgegeven bedragen worden door het rekenblad jaarlijks ingepland en doorgerekend. Let erop dat u hier de bedragen invult excl. BTW.

Vaststelling jaarlijkse bijdrage:

Het rekenblad adviseert een jaarlijkse collectieve bijdrage door de eigenaars. Deze bijdrage is gelijk aan het gemiddelde jaarbedrag aan kosten over een periode van 10 jaar, rekening houdend met uw beginsaldo. Wanneer u besluit om een afwijkend bedrag te reserveren, dan kunt u dit bedrag in de blauwe cel links onderin overschrijven. Het rekenblad zal vervolgens automatisch met uw bijdrage doorrekenen.

Jaarlijkse indexering:

Het rekenblad wordt erg complex, wanneer jaarlijks een indexering wordt doorberekend in de kosten/opbrengsten. Daarom adviseren wij de bijdragen jaarlijks te indexeren, zodat u, onder normale omstandigheden, prijsstijgingen binnen uw budget kunt opvangen. Een afwijkende indexering kunt u verwerken in de blauwe cel hierboven.

Codering	Bouwdeel	Hvl.	Eenh.	Cylclus	Totaal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hoofdgroep (GROOT)ONDERHOUD																
1	Gevels (voor- zij enachtergevel) : Metselwerk en voegwerk verkeren in goede tot redelijke staat. Recentelijk zijn de gevels gereinigd. We adviseren om oudijzerwerk (zoals bevestigingsmiddelen) te verwijderen uit de gevels om gevolgschade te voorkomen. Plaatselijk zijn lichte (thermische) scheuren zichtbaar, ook de stalen bevestiging van het betonnen veiligheidsschermb heeft aandacht nodig. In de achtergevel dient wel de dilatatie kitvoeg vervangen te worden. Aan de betonnen lateien zijn in het verleden al meerdere reparaties uitgevoerd, nu zijn er ook lichte schades zichtbaar.	1	pst		€ 2.000				€ 2.000							
3	Buitenkozijnen + beglazing De houten kozijnen verkeren in goede conditie, wel zijn er in het verleden kleine reparaties uitgevoerd.	1	pst	6 jr.	€ 250				€ 250							
5	Daken hoog (plat) Bitumineus dakbedekking, de helft van het dak is in het verleden voorzien van nieuwe dakbedekking, helaas dient de andere helft nog wel voorzien te worden van nieuwe dakbevoorzien te worden van een nieuwe dakbedekking. Op korte termijn dienen er enkel reparatie uitgevoerd te worden, zoals onder andere blazen uit de dakbedekking te snijden en opnieuw af te plakken. Over een aantal jaar zal ook hier de dakbedekking voorzien dienen te worden van een nieuwe lag. De dakbedekking van het dakterras is goed en ligt beschermd onder de vlonder. De lichtstraat is verouderd, maar doordat deze uit zijn bederf ligt, behoeft deze nog geen onderhoud. Advies om de platte daken boven de kozijnen regelmatig schoon te maken. De goot bekleding verkeerd in slecht conditie, we adviseren om alles eruit te halen en het geheel te voorzien van een nieuwe coating en nieuwe uitlopen. it gelijktijdig met de overige werkzaamheden te laten uitvoeren	1	pst	3 jr.	€ 4.750	€ 1.250					€ 3.500					
5	Daken laag (plat) zinken plat gemeenschappelijke erker : aanname , niet goed visueel waar te nemen door overstek dak. Gezien de geconstateerde houtrot en de zinken kraal die is waar te nemen adviseren wij om het zinken plat gelijktijdig met het buitenschilderwerk te vervangen incl. loodaansluiting gevel.	1	pst	3 jr.	€ 1.750	€ 750	€ 1.000									
6	Schoorstenen Deels geconserveerd (nieuw voegwerk); Diverse betonnen kopplaten zijn gescheurd en voegwerk vertoont scheurvorming (herstellen) en diverse keramische potten moeten worden vervangen. Advies om dit gelijktijdig met het buitenschilderwerk te laten uitvoeren. Enkele afvoeren zijn vermoedelijk asbesthoudend (AANDACHTSPUNT)	1	pst		€ 1.000		€ 1.000									
9	Buitenschilderwerk Het buitenschilderwerk valt buiten de VVE m.u.v. de gemeenschappelijke delen (overstek, boeidelen, portiekopgang(50%). Het buitenschilderwerk is in redelijke staat. Advies om een vervolgbeurt in 2014 te laten uitvoeren (kosten incl. rolsteiger). Bijwerkbeurt is niet rendabel.	1	pst	6jr.	€ 1.500			€ 750						€ 750		
29	Binnenschilderwerk (portiekopgang) De opgang van het portiek is in redelijke staat (stalen delen + kozijnen en voordeuren, de kosten zijn gedeeld met de andere VVE.	1	pst	12jr	€ 300								€ 300			
61	Diversen Glasbreuk draadglas in stalen kozijn opgang portiek, vervangen dilatatiekitvoegen opgang portiek (gelijktijdig met buitenschilderwerk)	1	pst		€ 250		€ 250									
Algemene kosten (in te vullen door VvE)					Per jaar											
1	Diversen	1	jaar		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2	Kamer van Koophandel	1	jaar		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	Klein onderhoud	1	jaar		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	Opstalverzekering	1	jaar		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	Reserve groot onderhoud (€ 2070,- incl BTW)	1	jaar		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	Schoonmaakkosten	1	jaar		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	WA verzekering	1	jaar		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

3 stuks	Aantal appartementen	Balans einde van het jaar:													Gemiddelde kosten per jaar (huidig saldo verdisconteerd):													€	1.404	Totaal kosten 10 jaar:													€	14.042
€	1.404	Advies reservering totaal per jaar			Kosten per jaar, excl. BTW	€	2.000	€	2.250	€	750	€	2.250	€	-	€	3.500	€	-	€	300	€	750	€	-	€	-	€	-															
€	1.080	Vastgestelde reservering totaal per jaar			Kosten per jaar, incl. 6-21% BTW	€	2.380	€	2.678	€	893	€	2.678	€	-	€	4.165	€	-	€	357	€	893	€	-	€	-	€	-															
€	360	Reservering per appartement per jaar			Opbouw reservering per jaar	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080	€	1.080															
€	30	Reservering per appartement per maand			Cashflow/Banksaldo	€	-1.300	€	-2.898	€	-2.710	€	-4.308	€	-3.228	€	-6.313	€	-5.233	€	-4.510	€	-4.322	€	-3.242	€	-2.162	€	-															

Intakegesprek met bewoner

Bouwjaar complex ca. 1935

Dakbedekking ca. 10 jaar geleden vervangen

Overige groot onderhoud is bij haar niet bekend

De schuur + aanbouwen bij huisnr 48 zijn buiten beschouwing gelaten, deze is ca. 40 jaar geleden zelf gebouwd

Na telefonisch overleg is gebleken dat het buitenschilderwerk qua kosten voor de desbetreffende eigenaar is m.u.v. de gemeenschappelijk delen