

## Beheer en Onderhoudsplan

90848 • VVE Tooropstraat 132-134

Tooropstraat 132 en 134

Nijmegen



## Inhoudsopgave

- **Inleiding**
- **Algemene Objectgegevens**
- **Elementenoverzicht**
- **Bevindingen**
- **Jaarplan - 2023**
- **Overzicht 10 - jarenplan (Gedetailleerd)**
- **Overzicht 10 - jarenplan (Hoofdgroepen)**
- **Kapitalisatie - 10 jaren**
- **Planning**

## Algemene Objectgegevens

### Code

Code 90848

### Object

Naam VVE Tooropstraat 132-134

Aantal eenheden 2

Adres Tooropstraat 132 en 134

Postcode 6521 NV

Plaats Nijmegen

Telefoon 06-38911881

Inspecteur Richard Rikken

Inspectiedatum 13-6-2023

### Opdrachtgever

Klantcode 6521NV132

Naam Activo

Contactpersoon Jolien van den Hoogen

Adres Stationsstraat 77

Postcode 6584 AT

Plaats Molenhoek

Telefoon 024-3880773

E-mailadres [jolienvandehoogen@activomakelaardij.nl](mailto:jolienvandehoogen@activomakelaardij.nl)

### Technisch

### Financieel

Prijspeil 13-6-2023

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

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

### Overige

Niet te inspecteren onderdelen In de splitsingakte staat dat de kozijnen en de deuren/ramen niet vallen onder onderhoud VVE. Dit geldt ook voor het schilderwerk. Wel moet het schilderwerk in kleur op elkaar afgestemd worden.

Opmerkingen

90848 • VVE Tooropstraat 132-134  
Tooropstraat 132 en 134 • Nijmegen

## Algemene Objectgegevens

Weersgesteldheid

Droog

## Elementenoverzicht

90848 • VVE Tooropstraat 132-134

Tooropstraat 132 en 134  
6521 NV Nijmegen

### 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

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>21</b>	<b>Buitenwanden</b>			
2111G23	Gevelconstructie metselwerk	Algeheel	1,00 m2	2
2111Q42	Gevelafwerking voegwerk platvol	Algeheel	1,00 m2	2
2120H81	Loodslabben opgaand werk	Algeheel	1,00 m1	3
<b>27</b>	<b>Daken</b>			
2717G21	Schoorsteen metselwerk	Algeheel	1,00 st	3
<b>31</b>	<b>Buitenwandopeningen</b>			
3151G21	Raamdorpel metselwerk	Algeheel	1,00 m1	2
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4712G20	Onvoorziene kosten		1,00 pst	0
4712G20	Update maken MJOP		1,00 pst	
4712G20	Dakpan keramisch	Algeheel	1,00 m2	3
4716H72	Gootbekleding zink	Algeheel	1,00 m1	3
<b>52</b>	<b>Afvoeren</b>			
5212N63	Hemelwaterafvoer pvc	Algeheel	1,00 m1	3

## Bevindingen

90848 • VVE Tooropstraat 132-134

Tooropstraat 132 en 134  
6521 NV Nijmegen

### Toelichting:

- Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Bevinding: 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.

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

Printdatum: 29-6-2023

Gezien de situatie is het lastig om eenheden te bepalen.  
Er zijn ook geen maateenheden bekend  
Dus is er een inschatting gemaakt van de te maken kosten.  
We maken een meerjarenonderhoudsplanung voor de komende 10 jaar



**RUWBOUW**

**21 Buitenwanden**

**2111G23 Gevelconstructie metselwerk**

Gevelmetselwerk  
Scheuren niet constructief  
2 Op middellange termijn



Activiteit:	2028	Hvh	Totaal
Herstellen		3,00 m2	€ 559

Over het algemeen verkeerd het metselwerk nog in een goede conditie.  
Incidenteel zitten er op enkele plaatsen wat scheuren in het metselwerk.  
Er zal wat geld moeten worden gereserveerd om dit op termijn te kunnen herstellen.



**2111Q42 Gevelafwerking voegwerk platvol**

Gevelmetselwerk  
Uitgespoeld/afwezig voegwerk  
1 Op korte termijn



Activiteit:	2028	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk platvol		15,00 m2	€ 871

Voegwerk ziet er grotendeels nog goed uit.  
Op enkele plaatsen is het voegwerk wat minder aan het worden.  
Hier zal op termijn wat aan hersteld moeten worden





**21 Buitenwanden**

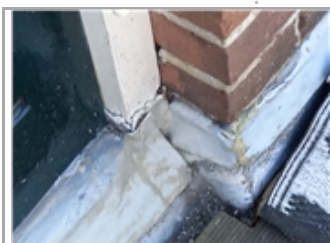
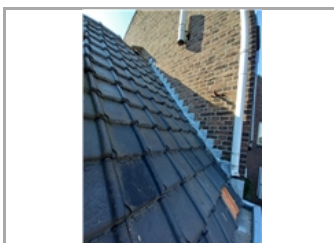
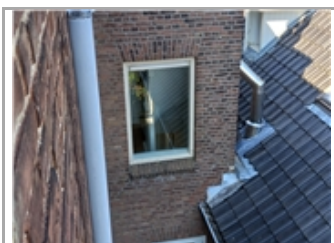
**2120H81 Loodslabben opgaand werk**

Diverse locaties  
Loszittend, onsamenvastend  
1 Op korte termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 432

Op enkele plekken zijn er wat lichte gebreken aan de loodslabben.  
Aansluiting verbeteren, ingescheurd lood, vermindering kwaliteit, etc.



**27 Daken**

**2717G21 Schoorsteen metselwerk**

Algeheel  
Loszittend, onsamenvastend voegwerk  
1 Op korte termijn



Activiteit:	2028	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 555

We hebben een gemetselde schoorsteen en een asbesthoudende pijp (rookgasafvoer?)  
Het metselwerk van de schoorsteen is een zo nodig herstelwerk bedrag opgenomen op termijn.  
De asbesthoudende pijp blijft voorlopig even zo, maar zal op termijn een keer gesaneerd moeten worden.



**AFBOUW**

**31 Buitenwandopeningen**

**3151G21 Raamdorpel metselwerk**

Enkele locaties  
Erosie, verwerking, verzanding  
2 Op middellange termijn



Activiteit:	2028	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 186

Voegwerk enkele raamdorpels op termijn herstellen



**AFWERKINGEN**

**47 Dakafwerkingen**

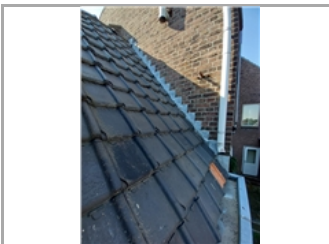
**4712G20 Dakpan keramisch**

Algeheel  
Breuk van pannen, dekking herstellen, etc.  
1 Op korte termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 494

Er is voor nodig herstel (controle) elk jaar een bedrag gereserveerd voor de pannen.





**47 Dakafwerkingen**

**4716H72 Gootbekleding zink**

Algeheel  
Afdichting, manco  
1 Op korte termijn



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 309

Er is incidenteel een lasnaad van een goot hersteld.  
Voor controle en herstel is er een bedrag opgenomen.



**INSTALLATIES WERKTUIGKUNDIG**

**52 Afvoeren**

**5212N63 Hemelwaterafvoer pvc**

Algeheel  
Verval meer dan 75% van de levensduur  
3 Op lange termijn



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Herstel		1,00 pst	€ 247

De HWA zijn al wat verouderd en zijn op einde levensduur.  
Er is een bedrag opgenomen voor mogelijk plaatselijk herstel.



Totaal object

€ 3.653

## Jaarplan 2023

90848 • VVE Tooropstraat 132-134

Tooropstraat 132 en 134  
6521 NV Nijmegen

### 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 0 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 29-6-2023

90848 • VVE Tooropstraat 132-134  
Tooropstraat 132 en 134 • Nijmegen

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2023
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4712G20	Onvoorziene kosten	Onvoorziene kosten	1,00 pst	€ 494
Totaal object				€ 494

## Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

90848 • VVE Tooropstraat 132-134

Tooropstraat 132 en 134  
6521 NV Nijmegen

### 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 0 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 29-6-2023

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:  
De funderingen, de dragende muren en de kolommen, het metselwerk, daken, schoorstenen, goten en HWA.  
In de splitsingakte staat vermeld dat de raamkozijnen met glas en deuren, balkonconstructies welke zich in de buitengevels bevinden, niet onder de VVE vallen.



**90848 • VVE Tooropstraat 132-134**  
**Tooropstraat 132 en 134 • Nijmegen**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
<b>21 Buitenwanden</b>																
2111G2 3	Gevelconstructie metselwerk	Algeheel														
■	Herstellen	Scheuren niet constructief	3,00	m2	2028						€ 559					€ 559
2111Q4 2	Gevelafwerking voegwerk platvol	Algeheel														
■	Vervangen voegwerk platvol	Uitgespoeld/afwezig voegwerk	15,00	m2	2028						€ 871					€ 871
2120H8 1	Loodslabben opgaand werk	Algeheel														
■	Herstellen	Loszittend, onsamenvast	1,00	pst	2024	4	€ 432				€ 432				€ 432	€ 1.296
						€ 0	€ 432	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.862	€ 0	€ 0	€ 0	€ 432	€ 2.726
<b>27 Daken</b>																
2717G2 1	Schoorsteen metselwerk	Algeheel														
■	Herstellen	Loszittend, onsamenvast voegwerk	1,00	pst	2028						€ 555					€ 555
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 555	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 555
<b>31 Buitenwandopeningen</b>																
3151G2 1	Raamdorpel metselwerk	Algeheel														
■	Herstellen	Erosie, verwerking, verzanding	1,00	pst	2028						€ 186					€ 186
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 186	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 186
<b>47 Dakafwerkingen</b>																
4712G2 0	Dakpan keramisch	Algeheel														
■	Herstellen	Breuk van pannen, dekking herstellen, etc.	1,00	pst	2024	2	€ 494		€ 494		€ 494		€ 494		€ 494	€ 2.468
4712G2 0	Update maken MJOP															
	Update maken MJOP		1,00	pst	2028	5					€ 494					€ 494
4712G2 0	Onvoorziene kosten															
	Onvoorziene kosten		1,00	pst	2023	1	€ 494	€ 494	€ 494	€ 494	€ 494	€ 494	€ 494	€ 494	€ 494	€ 4.937
4716H7 2	Gootbekleding zink	Algeheel														

**90848 • VVE Tooropstraat 132-134**  
**Tooropstraat 132 en 134 • Nijmegen**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
■ Herstellen	Afdichting, manco	1,00	pst	2024	2		€ 309		€ 309		€ 309		€ 309		€ 309	€ 1.543
						€ 494	€ 1.296	€ 494	€ 1.296	€ 494	€ 1.790	€ 494	€ 1.296	€ 494	€ 1.296	€ 9.442
<b>52 Afvoeren</b>																
5212N6 3	Hemelwaterafvoer pvc															
■ Herstel	Verval meer dan 75% van de levensduur	1,00	pst	2026	2				€ 247		€ 247		€ 247		€ 247	€ 987
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 247	€ 0	€ 247	€ 0	€ 247	€ 0	€ 247	€ 987
<b>Totaal object</b>						€ 494	€ 1.728	€ 494	€ 1.543	€ 494	€ 4.640	€ 494	€ 1.543	€ 494	€ 1.975	€ 13.897



## Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

90848 • VVE Tooropstraat 132-134

Tooropstraat 132 en 134  
6521 NV Nijmegen

### 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 0 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 29-6-2023

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:  
De funderingen, de dragende muren en de kolommen, het metselwerk, daken, schoorstenen, goten en HWA.  
In de splitsingakte staat vermeld dat de raamkozijnen met glas en deuren, balkonconstructies welke zich in de buitengevels bevinden, niet onder de VVE vallen.

**90848 • VVE Tooropstraat 132-134**  
**Tooropstraat 132 en 134 • Nijmegen**

Code	Hoofdgroep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
21	Buitenwanden		€ 432				€ 1.862				€ 432	€ 2.726
27	Daken						€ 555					€ 555
31	Buitenwandopeningen						€ 186					€ 186
47	Dakafwerkingen	€ 494	€ 1.296	€ 494	€ 1.296	€ 494	€ 1.790	€ 494	€ 1.296	€ 494	€ 1.296	€ 9.442
52	Afvoeren				€ 247		€ 247		€ 247		€ 247	€ 987
<b>Totaal object</b>		<b>€ 494</b>	<b>€ 1.728</b>	<b>€ 494</b>	<b>€ 1.543</b>	<b>€ 494</b>	<b>€ 4.640</b>	<b>€ 494</b>	<b>€ 1.543</b>	<b>€ 494</b>	<b>€ 1.975</b>	<b>€ 13.897</b>

## Kapitalisatie 10 - Jaren

90848 • VVE Tooropstraat 132-134

Tooropstraat 132 en 134  
6521 NV Nijmegen

### 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 0 Procent (vanaf 2023).

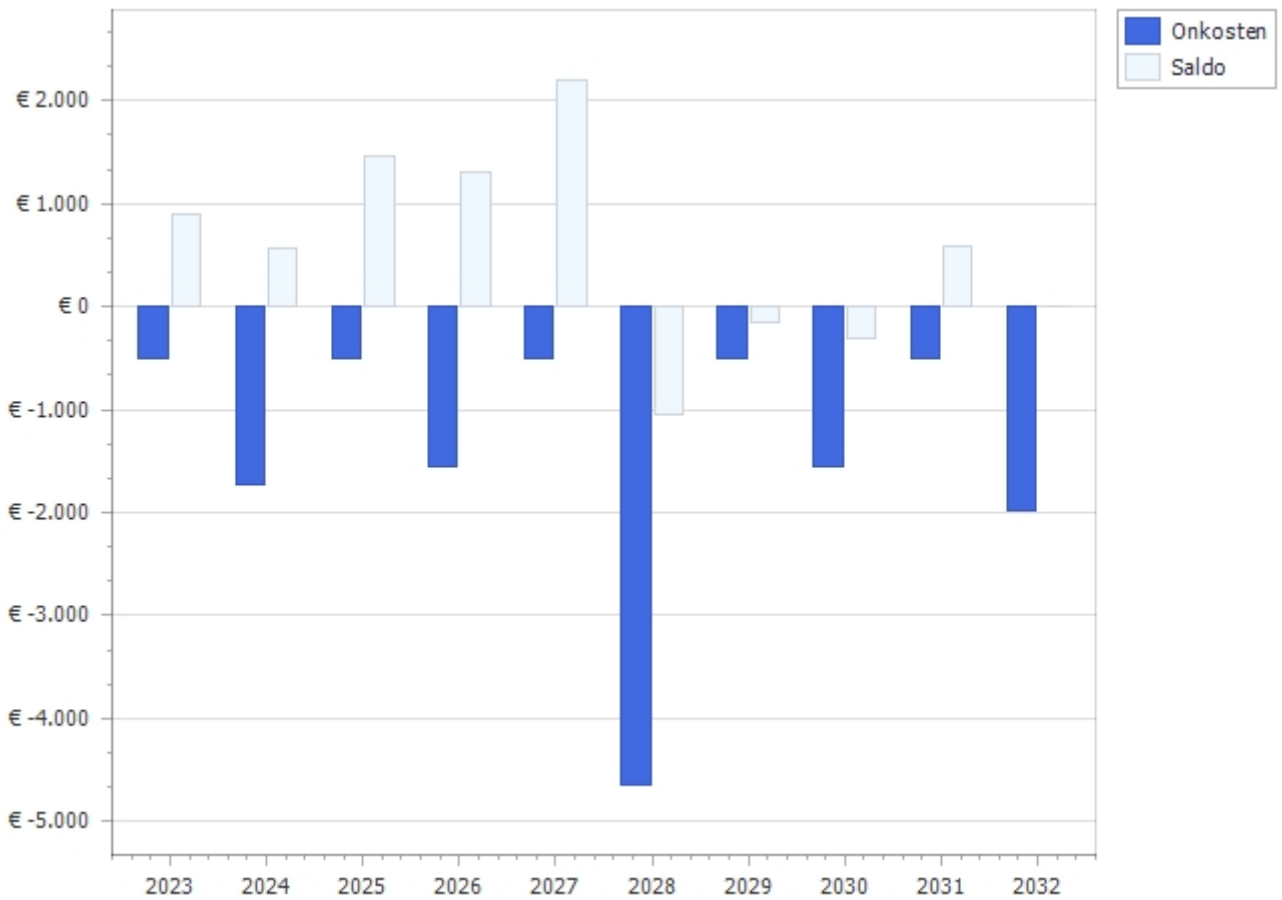
Printdatum: 29-6-2023

90848 • VVE Tooropstraat 132-134  
Tooropstraat 132 en 134 • Nijmegen

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2023	€ -494	€ 1.390	€ 896	100,00%
2024	€ -1.728	€ 1.390	€ 558	100,00%
2025	€ -494	€ 1.390	€ 1.454	100,00%
2026	€ -1.543	€ 1.390	€ 1.301	100,00%
2027	€ -494	€ 1.390	€ 2.197	100,00%
2028	€ -4.640	€ 1.390	€ -1.054	100,00%
2029	€ -494	€ 1.390	€ -158	100,00%
2030	€ -1.543	€ 1.390	€ -311	100,00%
2031	€ -494	€ 1.390	€ 585	100,00%
2032	€ -1.975	€ 1.390	€ 0	100,00%

€ -13.897

€ 13.897



## Planning 10 - Jaren

90848 • VVE Tooropstraat 132-134

Tooropstraat 132 en 134  
6521 NV Nijmegen

### 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.

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

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 0 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 29-6-2023

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

De funderingen, de dragende muren en de kolommen, het metselwerk, daken, schoorstenen, goten en HWA.

In de splitsingakte staat vermeld dat de raamkozijnen met glas en deuren, balkonconstructies welke zich in de buitengevels bevinden, niet onder de VVE vallen.

**90848 • VVE Tooropstraat 132-134**  
**Tooropstraat 132 en 134 • Nijmegen**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>21 Buitenwanden</b>															
2111G Gevelconstructie metselwerk 23	Algeheel														
■ Herstellen	Scheuren niet constructief	3,00 m2	2028								■				
2111Q Gevelafwerking voegwerk platvol 42	Algeheel														
■ Vervangen voegwerk platvol	Uitgespoeld/afwezig voegwerk	15,00 m2	2028								■				
2120H Loodslabben opgaand werk 81	Algeheel														
■ Herstellen	Loszittend, onsamenhangend	1,00 pst	2024	4			■				■				■
<b>27 Daken</b>															
2717G Schoorsteen metselwerk 21	Algeheel														
■ Herstellen	Loszittend, onsamenhangend voegwerk	1,00 pst	2028								■				
<b>31 Buitenwandopeningen</b>															
3151G Raamdorpel metselwerk 21	Algeheel														
■ Herstellen	Erosie, verwerking, verzanding	1,00 pst	2028								■				
<b>47 Dakafwerkingen</b>															
4712G Dakpan keramisch 20	Algeheel														
■ Herstellen	Breuk van pannen, dekking herstellen, etc.	1,00 pst	2024	2			■		■		■		■		■
4712G Update maken MJOP 20															
Update maken MJOP		1,00 pst	2028	5							■				
4712G Onvoorziene kosten 20															
Onvoorziene kosten		1,00 pst	2023	1		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
4716H Gootbekleding zink 72	Algeheel														
■ Herstellen	Afdichting, manco	1,00 pst	2024	2			■		■		■		■		■

**90848 • VVE Tooropstraat 132-134**  
**Tooropstraat 132 en 134 • Nijmegen**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>52 Afvoeren</b>															
5212N Hemelwaterafvoer pvc 63	Algeheel														
■ Herstel	Verval meer dan 75% van de levensduur	1,00	pst	2026	2				■		■		■		■