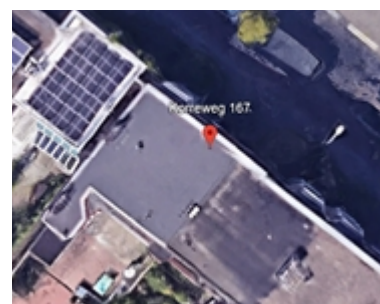
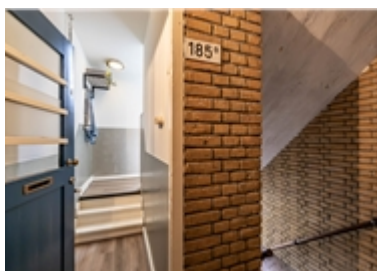


Meerjarenonderhoudsplan

92093 • VvE Korreweg 167

Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B

Groningen



INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot.

Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen;
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering).

92093 • VvE Korreweg 167
Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B • Groningen

Algemene Objectgegevens

Code

Code 92093

Object

Naam VvE Korreweg 167
Adres Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B
Postcode 9714 AK
Plaats Groningen

Inspectiedatum 17-5-2025

Opdrachtgever

Naam VvE Desk
Contactpersoon Raymond Piël

E-mailadres VvE-Korreweg@groningen.nl

Technisch

Voorgevel locatie Noord
Monumentaal Karakteristiek Pand
Ligging van het object Stedelijk
Oppervlak 79,00 m2
Inhoud 945,00 m3
Bouwjaar 1933
Energietabel E

Financieel

Prijspeil 1-5-2025
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 Dak

Opmerkingen eigenaar Er is geen vloerisolatie toegepast bij Korreweg 167 HS. Energieverbruik begane grond bedraagt 900 m3 gas en 700 kWh stroom.

De VvE is slapend. Aardbevingschade is niet collectief ingediend.

92093 • VvE Korreweg 167
Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B • Groningen

Algemene Objectgegevens

Opmerkingen

HR ++ glas op de benedenverdieping in houten kozijnen.

Bij Korreweg 167 A zijn er kunststof kozijnen geplaatst en de houten kozijnen bij Korreweg 167 B bevinden zich in een ernstige staat.

Dak van boven lijkt vrij recent te zijn gerenoveerd. Of dit bekend is en wat eventueel de isolatiewaarde is moet duidelijk worden uit een insijding.

Modelreglement 1973; geen afwijking in gemeenschappelijke delen (splitsingsakte)

Bevindingen

92093 • VvE Korreweg 167

Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B
9714 AK Groningen

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: 19-5-2025

RUWBOUW

21 Buitenwanden

2110 Gevel achterzijde

Zuidgevel

Beschadiging

2 Op middellange termijn

Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen van voegwerk gevel (Korreweg 167 B)		8,00 m2	€ 750



2120 Balkonmuren

Achterzijde

Aantasting afwerklaag

2 Op middellange termijn

Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen scheuren en afwerkklagen (Korreweg 167 B)		8,00 m2	€ 2.750

Afwerklaag reinigen en weer terugbrengen in een goede staat

Eventuele scheuren in de gevel kunnen worden aangemeld bij het IMG (aardeving schade) als de VVE is geactiveerd. Op onderhoud kan de VvE ook aanspraak maken op de SOK subsidie (50% tot maximaal 10.000 euro)



AFBOUW

31 Buitenwandopeningen

3120 Reinigen Kunststof Kozijnen

Voorgevel

Vuil, aanslag, verkleuring

3 Op lange termijn

Activiteit:	2032	Hvh	Totaal
Reinigen Kozijnen (Korreweg 167 A)		16,00 m2	€ 628



92093 • VvE Korreweg 167
Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B • Groningen

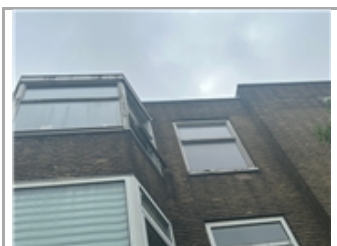
31 Buitenwandopeningen

3120 Raamkozijn buiten hardhout

Houtrot

1 Op korte termijn

Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Vervangen Kozijnen voorgevel		34,00 pst	€ 10.624



3120 Raamkozijn buiten hardhout

Houtrot

1 Op korte termijn

Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Vervangen Kozijnen Achtergevel		18,00 pst	€ 5.625



AFWERKINGEN

43 Vloerafwerkingen

4320 Balkonvloeren

Achtergevel

Aantasting afwerklaag

2 Op middellange termijn

Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Nieuwe balkoncoating laag aanbrengen		32,00 m2	€ 9.296

Nieuwe coating laag balkonvloeren aanbrengen bij 167 B en 167A.
 Plafond afwerklaag balkons bladderen af.



Totaal object

€ 29.673

Jaarplan 2025

92093 • VvE Korreweg 167

Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B
9714 AK Groningen

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 3,3 Procent (vanaf 2025).

Printdatum: 19-5-2025

92093 • VvE Korreweg 167
Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B • Groningen

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2025
21	Buitenwanden			
■ 2110	Gevel achterzijde Korreweg 167 HS / 167 A / 167 B	Herstellen van voegwerk gevel (Korreweg 167 B) Beschadiging	8,00 m2	€ 750
■ 2120	Balkonmuren Korreweg 167 A / 167 B	Herstellen scheuren en afwerktagen (Korreweg 167 B) Aantasting afwerklaag	8,00 m2	€ 2.750
23	Vloeren			
2310	Isoleren Vloer Korreweg 167 HS	Vloer isolatie toepassen	79,00 m2	€ 3.456
27	Daken			
2720	Dakwerkzaamheden Dak	Dakrenovatie (bitumen overlagen)	79,00 m2	€ 3.209
2720	Dakwerkzaamheden Dak	Isoleren dak	79,00 m2	€ 1.234
31	Buitenwandopeningen			
3120	Raamkozijnen Korreweg 167 A / 167 B	Vervangen dubbel glas voorgevel voor HR ++	27,00 m2	€ 11.474
3120	Raamkozijnen Korreweg 167 A / 167 B	Vervangen dubbel gas achtergevel voor HR ++	27,00 m2	€ 11.474
■ 3120	Raamkozijn buiten hardhout Korreweg 167 B	Vervangen Kozijnen voorgevel Houtrot	34,00 pst	€ 10.624
■ 3120	Raamkozijn buiten hardhout Korreweg 167 B	Vervangen Kozijnen Achtergevel Houtrot	18,00 pst	€ 5.625
46	Schilderwerk			
4621	Schilderwerkzaamheden Trappenhuis Korreweg 167 A / 167 B	Raamwerk trappenhuis	15,00 m2	€ 656
4621	Schilderwerkzaamheden Boeiboord Korreweg 167 HS / 167 A / 167 B	Boeiboord achtergevel	10,00 m2	€ 437
4621	Schilderwerkzaamheden Boeiboord Korreweg 167 HS / 167 A / 167 B	Boeiboord voorgevel	10,00 m2	€ 437
57	Luchtbehandeling			
5710	Ventilatiesysteem	CO2 mechanische ventilatie	3,00 st	€ 3.562
Totaal object				€ 55.691

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

92093 • VvE Korreweg 167

Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B
9714 AK Groningen

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 3,3 Procent (vanaf 2025).

Printdatum: 19-5-2025

92093 • VvE Korreweg 167
Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B • Groningen

Code	Hoofdgroep	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
21	Buitenwanden	€ 3.500	€ 3.357														€ 6.857
23	Vloeren	€ 3.456															€ 3.456
27	Daken	€ 4.444															€ 4.444
31	Buitenwandopeningen	€ 39.198							€ 628	€ 8						€ 10	€ 39.844
43	Vloerafwerkingen		€ 9.296														€ 9.296
46	Schilderwerk	€ 1.531										€ 4.055					€ 5.587
51	Warmteopwekking		€ 5.218														€ 5.218
57	Luchtbehandeling	€ 3.562															€ 3.562
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen		€ 6.811														€ 6.811
Totaal object		€ 55.691	€ 24.682	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 628	€ 8	€ 0	€ 4.055	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10	€ 85.074

Overzicht 15 - Jarenplan (Gedetailleerd)

92093 • VvE Korreweg 167

Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B
9714 AK Groningen

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 3,3 Procent (vanaf 2025).

Printdatum: 19-5-2025

92093 • VvE Korreweg 167
Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B • Groningen

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
21 Buitenwanden																						
2110	Gevel achterzijde	Korreweg 167 HS / 167 A / 167 B																				
■	Herstellen van voegwerk gevel (Korreweg 167 B)	Beschadiging	8,00	m2	2025		€ 750															€ 750
2120	Balkonmuren	Korreweg 167 A / 167 B																				
■	Herstellen scheuren en afwerklagen (Korreweg 167 B)	Aantasting afwerklaag	8,00	m2	2025		€ 2.750															€ 2.750
2120	Isolerende Branddeur	Korreweg 167 HS / 167 A / 167 B																				
	Isolerende balkondeur		1,00	m2	2026			€ 1.033														€ 1.033
	Isolerende deur		1,00	st	2026			€ 2.324														€ 2.324
							€ 3.500	€ 3.357	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.857
23 Vloeren																						
2310	Isoleren Vloer	Korreweg 167 HS																				
	Vloer isolatie toepassen		79,00	m2	2025		€ 3.456															€ 3.456
							€ 3.456	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.456
27 Daken																						
2720	Dakwerkzaamheden	Dak																				
	Dakrenovatie (bitumen overlagen)		79,00	m2	2025	15	€ 3.209															€ 3.209
	Isoleren dak		79,00	m2	2025	15	€ 1.234															€ 1.234
							€ 4.444	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.444
31 Buitenwandopeningen																						
3120	Raamkozijnen	Korreweg 167 A / 167 B																				
	Vervangen dubbel glas voorgevel voor HR ++		27,00	m2	2025		€ 11.474															€ 11.474
3120	Ventilatioerooster rvs																					
	Vervangen ventilatie rooster rvs		1,00	st	2065	48																€ 0
	Reinigen ventilatie rooster rvs		1,00	st	2033	6									€ 8						€ 10	€ 18
3120	Raamkozijnen	Korreweg 167 A / 167 B																				
	Vervangen dubbel gas achtergevel voor HR ++		27,00	m2	2025		€ 11.474															€ 11.474
3120	Raamkozijn buiten hardhout	Korreweg 167 B																				
■	Vervangen Kozijnen voorgevel	Houtrot	34,00	pst	2025		€ 10.624															€ 10.624
3120	Raamkozijn buiten hardhout	Korreweg 167 B																				
■	Vervangen Kozijnen Achtergevel	Houtrot	18,00	pst	2025		€ 5.625															€ 5.625
3120	Reinigen Kunststof Kozijnen	Korreweg 167 A																				
■	Reinigen Kozijnen (Korreweg 167 A)	Vuil, aanslag, verkleuring	16,00	m2	2032									€ 628								€ 628
							€ 39.198	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 628	€ 8	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10	€ 39.844
43 Vloerafwerkingen																						
4320	Balkonvloeren	Korreweg 167 A / 167 B																				
■	Nieuwe balkoncoating laag aanbrengen	Aantasting afwerklaag	32,00	m2	2026			€ 9.296														€ 9.296
							€ 0	€ 9.296	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.296

92093 • VvE Korreweg 167
Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B • Groningen

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
46 Schilderwerk																					
4621	Schilderwerkzaamheden Kozijnen	Korreweg 167 HS																			
	Schilderwerk kozijnen achtergevel (167 HS)		16,00	m2	2035	10										€ 968					€ 968
	Schilderwerk kozijnen voorgevel (167 HS)		16,00	m2	2035	10										€ 968					€ 968
4621	Schilderwerkzaamheden Boeiboord	Korreweg 167 HS / 167 A / 167 B																			
	Boeiboord achtergevel		10,00	m2	2025	10	€ 437									€ 605					€ 1.043
	Boeiboord voorgevel		10,00	m2	2025	10	€ 437									€ 605					€ 1.043
4621	Schilderwerkzaamheden Trappenhuis	Korreweg 167 A / 167 B																			
	Raamwerk trappenhuis		15,00	m2	2025	10	€ 656									€ 908					€ 1.564
						€ 1.531	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.055	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.587
51 Warmteopwekking																					
5120	Warmteopwekking																				
	Vervangen CV combi Ketel (individuele kosten)		1,00	st	2026	15	€ 5.005														€ 5.005
	Waterzijdig inregelen		1,00	st	2026	15	€ 213														€ 213
						€ 0	€ 5.218	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.218
57 Luchtbehandeling																					
5710	Ventilatiesysteem																				
	CO2 mechanische ventilatie		3,00	st	2025		€ 3.562														€ 3.562
						€ 3.562	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.562
61 Centrale elektrotechnische voorzieningen																					
6110	Installatiewerk voor zonnepanelen	Korreweg 167 HS / 167 A / 167 B																			
	Plaatsen 5 panelen 450 WP Glas-Glas Bifacial N-Type		5,00	pst	2026		€ 4.390														€ 4.390
	Uitbreiding groepenkast voor zonnepanelen		3,00	pst	2026		€ 2.421														€ 2.421
						€ 0	€ 6.811	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.811
Totaal object						€ 55.691	€ 24.682	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 628	€ 8	€ 0	€ 4.055	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10	€ 85.074

Kapitalisatie 10 - Jaren

92093 • VvE Korreweg 167

Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B
9714 AK Groningen

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 3,3 Procent (vanaf 2025).

Printdatum: 19-5-2025

92093 • VvE Korreweg 167
Korreweg 167 HS - 167 A - 167 B • Groningen

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2025	€ -55.691	€ 68.111	€ 12.420	103,30 %
2026	€ -24.682	€ 12.420	€ 159	106,71 %
2027	€ 0	€ 79	€ 238	110,23 %
2028	€ 0	€ 79	€ 317	113,87 %
2029	€ 0	€ 79	€ 397	117,63 %
2030	€ 0	€ 79	€ 476	121,51 %
2031	€ 0	€ 79	€ 556	125,52 %
2032	€ -628	€ 79	€ 7	129,66 %
2033	€ -8	€ 1	€ 0	133,94 %
2034	€ 0	€ 0	€ 0	138,36 %
€ -81.009		€ 81.009		

