

Agenda | Vergadering van Eigenaren

Vereniging van Eigenaars Gebouw de Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Datum: Maandag 25 maart, inloop v.a. 19:30, start 20:00

Locatie: Vechtsebanen, Mississippidreef 151, 3565 CE Utrecht

1. Opening en vaststellen quorum
 - a. Aanwijzen voorzitter
 - b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum
2. Vaststellen agenda
3. Ingekomen stukken en mededelingen
4. Notulen
 - a. Bespreken en vaststellen notulen ALV 15-03-2023*
 - b. Bespreken en vaststellen notulen ALV 15-04-2023*
 - c. Bespreken en vaststellen notulen ALV 24-06-2023*
 - d. Bespreken en vaststellen notulen ALV 22-07-2023*
 - e. Tekenen van de notulen door de voorzitter van de vergadering
5. Financiën
 - a. Vaststellen jaarrekening 2023*
 - i. Toelichting door de penningmeester
 - ii. Verslag van de kascommissie
 - iii. Vaststellen jaarrekening
 - iv. Decharge bestuur
 - b. Vaststellen begroting 2024 inclusief indexatie contributie*
 - i. Toelichting door de penningmeester
 - ii. Vaststellen begroting en contributie
6. Gebouwsaken
 - a. Vervanging intercom-installatie*
 - b. Wisselen opdrachtnemer schoonmaak*
 - c. Vervanging rookgasafvoerkanalen*
7. Verenigingszaken
 - a. Vaststellen uitkeringsmethode appartementenclausule opstalverzekering
 - b. Vaststellen incassoprocedure
8. Bestuurssamenstelling*
9. Wat verder ter tafel komt
10. Rondvraag
11. Sluiting

7a. In de polis van de opstalverzekering en in het modelreglement van splitsing van de VvE is de volgende bepaling opgenomen: 'Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van € 1.134,45 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering, 'Om snel te kunnen handelen zodra een schade van deze orde zich voordoet, wordt jaarlijks de wijze van uitkering ter besluitvorming voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. Voorgesteld wordt (wederom) dat alle schade-uitkeringen zullen geschieden op de rekening van de VvE die dient te worden aangewend om de betreffende schade af te wikkelen.

7b. Elk jaar dient de door de beheerder gehanteerde incassoprocedure door de vergadering vastgesteld te worden. Voorstel is deze ongewijzigd vast te stellen conform WIK. Indien een eigenaar zijn of haar contributie niet voldoet, wordt na herinneren en aanmanen de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau.

* Zie bijlage(n)

Notulen

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 15 maart 2023, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 718; aantal stemmen vertegenwoordigd: 386 (53,76 procent)

1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter, dhr Hegeman, opent om 20.15 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Naast de voorzitter zijn de volgende bestuursleden aanwezig: dhr. Koning en dhr. Putker. VP&A wordt vertegenwoordigd door mw. Franca van der Krogt-Lens als VvE manager en als notulist. Tevens zal zij ons nieuwe aanspreekpunt zijn binnen VP&A.

a. Aanwijzen voorzitter

Dhr. Hegeman wordt benoemd als voorzitter van de vergadering.

b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum

Van het totaal van 718 zijn 386 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Mededelingen uit het bestuur.

- Het bestuur heeft besloten om vanaf 2023 geen filters meer te verstrekken voor de privé WTW installatie. Dit omdat verschillende bewoners individueel een onderhoudscontract hebben afgesloten. Daarnaast zijn of worden veel installaties in deze periode al dan niet vervangen door uiteenlopende typen, waardoor het te onpraktisch wordt om het VvE-bestuur de filters te laten regelen.

Notitie van de beheerder: indien u een onderhoudsbedrijf zoekt voor het reinigen en onderhouden van de WTW Installatie kunnen wij u Ventilatie Service Nederland (VSN) te Almere aanraden:
<https://ventilatieservicenederland.nl/>

- Laadpalen in de parkeergarage, dit stond nog niet op de agenda omdat het bestuur onderzoekt of dit haalbaar is. Echter is de urgentie binnen onze VvE niet heel groot en zijn er genoeg laadpalen te vinden op de openbare weg. Het rapport zal door het bestuur worden rond gemaild.
- Het bestuur stelt in het kort mw. Van der Krogt - Lens voor als nieuwe accountmanager van de VvE. Het bestuur zijn zorgen geuit over de hoeveelheid aan wisselingen binnen VP&A. Mw. Van der Krogt-Lens geeft aan niet voornemens is om binnenkort te vertrekken.

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Notulen

a. Bespreken en vaststellen notulen ALV 22 maart 2022

Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen.

b. Behandelen actiepunten

Er zijn geen openstaande actiepunten van de notulen van 22 maart 2022.

c. Tekenen van de notulen door de voorzitter van de vergadering

De notulen van de ALV d.d. 22 maart 2022 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de

voorzitter.

5. Financiën

a. Vaststellen jaarrekening 2022

i. Toelichting door de penningmeester

Dhr. Putker licht de jaarrekening mondeling toe, daarnaast is er een uitgebreide verklaring opgesteld door dhr. Putker wat is toegevoegd aan de vergaderstukken.

Het was een bijzonder jaar. Een jaar met flinke prijsstijgingen. Waar wij vorig jaar rekening hielden met een inflatie van 5 % kwam die uiteindelijk uit op meer dan het dubbele. Mede hierdoor sluit de jaarrekening af met een negatief resultaat van € 6.255,16.

Een belangrijk verschil met de begroting is verborgen in de post onderhoud bouwkundig en post onderhoud/verstopping en riolering. Daarnaast heeft de VvE contracten voor diverse onderdelen van het gebouw, dat zijn bijvoorbeeld een jaarlijkse inspectie i.v.m. brandveiligheid is. Voor de jaarlijkse inspectie van het dak en de valbeveiliging hebben we een contract voor getekend i.v.m. verlenging garantie, net als inspecties met onderhoud van lift ventilatie van de garage etc. Dit jaar kwamen daar een aantal inspecties bij: De verzekering vroeg om een inspectie van de elektrische installatie van de gemeenschappelijke zaken. Installateurs van cv-ketels vroegen om een rapport van de CLV (rookgaskanalen) en omdat ze ook 15 jaar oud zijn, was een inspectie van de standleidingen van het riool geadviseerd.

Ook de post brandveiligheid zorgde voor een fikse overschrijding. Een andere grote afwijking was het vervangen van de voeding van de CO/LPG installatie.

De schoonmaakkosten wijken af vanwege een meningsverschil met de firma de Jong over de frequentie en de uitvoering van de glasreiniging Het bestuur heeft in overleg met SSM besloten om hen deze werkzaamheden toe te vertrouwen.

Door opstartproblemen en de extra werkzaamheden aan de parkeerdekken is dit werk blijven liggen. Ook de najaar reiniging van het binnenterrein en de galerijen is blijven liggen. Dit alles heeft ertoe geleid dat we ook beduidend minder hebben uitgegeven aan schoonmaakkosten.

Wij als bestuur beseffen dat het onwenselijk is dat er te weinig aan schoonmaak wordt gedaan en zullen er komend jaar beter op toezien dat het schema zoals dat met SSM is afgesproken ook wordt nagevolgd.

SSM heeft het afgelopen jaar 65 van de 66 parkeerdekken ontroest (d.m.v. hogedrukspuit ,schuren en krabben) en daarna weer voorzien van een coating laag op de dekken en een Hammerite laag op de stalen dragers. Volgens het rapport van de fabrikant Aarding was dit voldoende om de economische leeftijd te garanderen. De draagkracht van het systeem was niet in het geding en het aantal restjaren is nu nog 8.

De heer Van den Ancker geeft aan dat het bestuur hem geweigerd heeft onderbouwing te verstrekken met betrekking tot de jaarrekening 2022. De voorzitter geeft aan dat dit niet waar is en dat hij net als elk ander lid een toelichting heeft ontvangen.

Desondanks heeft de heer Van den Ancker heeft een vraag over de schoonmaakkosten. Hoe kan het dat op de crediteuren kaart niveau meer is uitgegeven dan is begroot. VP&A geeft aan dat crediteuren kaart niet overeenkomt met grootboekrekeningen omdat een bedragen op meerdere grootboekrekeningen geboekt kunnen worden. Een crediteur kan voor meerdere zaken werkzaamheden uitvoeren zoals in dit geval over de schoonmaakkosten, glasbewassing en extra werkzaamheden zoals het schoonmaken van de binnenplaats. Er ontstaat een discussie omdat de heer Ancker een andere visie heeft ten opzichte van de financiën en geeft aan dat hij als lid recht heeft op inzage in de stukken. De voorzitter geeft aan dat alle financiële zaken ook zichtbaar zijn op de portal waar elk lid toegang tot heeft en sluit deze discussie. De heer Van den Ancker blijft ondanks het verzoek tot te bedaren doorgaan met de discussie.

De voorzitter wijst erop dat de vergadering beschikt over de mogelijkheid om ordewaarschuwingen te geven en dat bij drie waarschuwingen het betreffende lid de vergadering dient te verlaten, indien nodig zal daar gebruik van worden gemaakt. Waarvan akte.

ii. Verslag van de kascommissie

De kascommissie, bestaande uit mw. Mook, mw. Koorndijk en mw. Schalkwijk hebben de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen. De vragen die er waren zijn naar tevredenheid beantwoord.

De kascommissie adviseert de jaarrekening 2022 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

De kascommissie wordt herbenoemd en mw. Nijk wordt benoemd tot reserve kascommissie lid.

Dhr. Hegeman geeft aan niet langer deel uit te willen maken van het bestuur indien dhr. van den Ancker in de kascommissie wordt benoemd, omdat de houding van laatstgenoemde als niet-constructief wordt ervaren.

De heer Van den Ancker stelt zich ook beschikbaar als kascommissielid maar wordt door alle aanwezige weggestemd.

iii. Vaststellen jaarrekening

Het negatieve exploitatieresultaat wordt met instemming van de vergadering onttrokken aan het reservefonds.

Het verrekenen van een exploitatieresultaat met het reservefonds is tegen het advies in van de beheerder.

De vergadering stemt met 375 voor en met 11 stemmen tegen om de jaarrekening 2022 vast te stellen.

De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.

iv. Decharge bestuur

De vergadering stemt met 375 voor en met 11 stemmen tegen het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2022.

Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2022.

b. Vaststellen begroting 2023 inclusief indexatie contributie 8.04% per 01-01-2023

i. Toelichting door de penningmeester

De prognoses van de kostenstijging voor komend jaar varieert van 4,2% (CPB) tot 8,5% (OESO). De eerste verhogingen zijn bekend. Verzekeringen 11,3 % en Beheerskosten 6,5%. Ook schoonmaakbedrijf SSM gaat zijn prijzen met 10 % verhogen. Hier zit een factor compensatie in omdat die maandelijks kosten sinds 2020 niet zijn verhoogd.

De vergadering vraagt of er enigszins nog bezuinigd kan worden. Het bestuur geeft aan hier nauwkeurig na te kijken. Zo wordt er gekeken of sommige punten uit het MJOP echt nodig zijn of dat er zaken vooruit geschoven kunnen worden.

ii. Vaststellen begroting en contributie

De vergadering stemt met 375 voor en met 11 stemmen tegen de begroting 2023.

De begroting 2023 wordt goedgekeurd. De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2023. De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2023.

6. Gebouwzaken

a. Voorstel n.a.v. inspectie staande afvoerleidingen

In 2022 zijn de verschillende staande rioolafvoerleidingen geïnspecteerd door fa. van der Velden, zoals besproken op de vergadering van eigenaren in het voorjaar van 2022. De rapportage is bijgevoegd bij de vergaderstukken.

De conclusie is dat de in de leidingen sprake is van een variërende mate van vervuiling. Verstoppingen op korte termijn werden niet verwacht, maar reiniging wel aanbevolen (met een veer vanaf het dak). Van der Velden heeft hier zelf een offerte voor uitgebracht van ca. EUR 11.650 inclusief BTW. Deze is ook bijgevoegd.

Hoewel het bestuur het verstandig acht om op enig moment preventief te reinigen, lijkt er op grond van het rapport geen sprake te zijn van urgentie. Bij de adressen waar het vaakst klachten waren, is recent - maar na het uitkomen van het rapport - al een beperkte reiniging uitgevoerd, waarna de klachten zijn gestopt. Mede met het oog op de hoge kosten stelt het bestuur dan ook voor deze reiniging nu nog niet te laten uitvoeren. Het bestuur suggereert dit over 2 jaar te heroverwegen.

Hoewel technisch geen besluit is vereist om deze reiniging niet uit te voeren, heeft het bestuur het wenselijk

geacht het toch aan u voor te leggen, omdat de inspectie ook in opdracht van de Vergadering van Eigenaren is uitgevoerd.

b. Voorstel beoordeling installatiedocumenten glasvezelaansluiting

Zowel Open Dutch Fiber als KPN zijn in samenwerking met de gemeente Utrecht een glasvezelnetwerk aan het aanleggen in onder andere onze wijk. Als onderdeel hiervan wordt kosteloos in iedere woning een glasvezelaansluitpunt gerealiseerd, of mogelijk twee (één per fysiek netwerk). Alleen indien een eigenaar/bewoner gebruik wenst te maken van deze aansluiting, kan deze een abonnement afsluiten bij een provider dat diensten levert op het betreffende netwerk, tegen eigen kosten. Om de aansluitingen in ons pand te realiseren wordt binnenkort naar verwachting een -installatiedocument- opgesteld door Open Dutch Fiber en/of door KPN. Het bestuur verwacht dat dit document feitelijk (slechts) een beschrijving omvat van hoe de

bekabeling vanaf de straat naar de diverse woonlagen zal lopen. Omdat op dit moment niet kan worden vastgesteld of beoordeling door en instemmen van de vergadering met dit document vereist is, vraagt het bestuur hier een mandaat voor, om niet een extra vergadering te hoeven beleggen om dit document goed te keuren en/of hier lang op te hoeven wachten.

Bij realisatie t.z.t. is medewerking van individuele bewoners noodzakelijk, omdat de glasvezelbekabeling verticaal door de meterkasten zal lopen. Het bestuur roept een ieder dan ook op hier medewerking aan te verlenen en wijst erop dat voor zover de glasvezelbekabeling niet in dienst staat van slechts één appartement deze als gemeenschappelijke zaak wordt beschouwd, waardoor medewerking op grond van art. 18.3 splitsingsakte verplicht is.

Het bestuur stelt voor:

1. Een mandaat te verlenen aan het bestuur om het installatiedocument van Open Dutch Fiber en/of KPN wanneer beschikbaar en indien nodig te beoordelen en zo nodig en wenselijk namens de vergadering van eigenaren goed te keuren.

Dhr. van den Ancker betwist de rechtsgeldigheid van het gevraagde mandaat. De voorzitter geeft aan geen gronden voor deze betwisting te zien.

De vergadering stemt met 375 stemmen voor en 11 stemmen tegen in met het voorstel het bestuur mandaat te geven om de glasvezelaansluiting te realiseren.

2. De verplichting voor individuele bewoners om mee te werken aan realisatie conform art. 18.3 van de splitsingsakte te bekrachtigen Het ontvangen informatiedocument en een voorbeeld-installatiedocument van Open Dutch Fiber zijn bijgevoegd bij de vergaderstukken.

De vergadering stemt in met het voorstel het om bewoners te verplichten mee te werken. Dit zal in goed overleg gaan met elkaar.

c. Voorstel installatie zonnepanelen

Om kosten te besparen en de duurzaamheid van ons pand te vergroten, heeft het bestuur onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om zonnepanelen te installeren op het dak, t.b.v. de gezamenlijke elektriciteitsvoorziening. Uit de offerte-uitvraag is één offerte gekomen, die het bestuur graag aan u voorlegt. Het betreft een offerte van Patina Energy. Het bestuur stelt specifiek optie 2 op pagina 4 van de bijgevoegde offerte voor.

Een aantal overwegingen:

- De verwachte opbrengst van 24 MWh/jaar is bewust ruim lager dan het verbruik van de VvE, vorig jaar 38 MWh/jaar. Dit is op dit moment effectiever, omdat minder stroom wordt terug geleverd aan het net, wat door de versobering van salderingsregeling minder aantrekkelijk wordt dan het zelf benutten van de stroom (met andere woorden: de relatieve opbrengsten als gevolg van de investering zijn hoger wanneer niet té veel panelen worden geïnstalleerd). Bedenk hierbij dat saldering al plaatsvindt als op enig moment meer stroom wordt opgewekt dan verbruikt, omdat stroom niet wordt opgeslagen. In de toekomst kan het aantal panelen wel worden uitgebreid, daar zal een nieuw vergaderbesluit voor nodig zijn.

- Per 2023 hoeven VvE's géén BTW meer te betalen op zonnepanelen

- Er is contact geweest met Patina over de geldigheid van de offerte. Patina heeft hierbij aangegeven rekening te houden met een prijsstijging van 5% t.o.v. de geoffreerde prijs ten tijde van de besluitvorming.

- Er is contact geweest met de Opstalverzekering over een eventuele premieverhoging als gevolg van de installatie van zonnepanelen. De verzekeraar heeft aangegeven dat de eventuele premieverhoging pas na installatie en een keuring (SCOPE12) kan worden vastgesteld. Het uitvoeren van deze keuring is daarom meegenomen in dit besluitvoorstel.
- Er is een subsidieaanvraag ingediend bij RVO welke ten tijde van schrijven in behandeling is; de behandeltermijn is in beginsel 8 weken, maar kan ook worden verlengd. Mogelijk is ten tijde van de vergadering de uitslag bekend.
- Een bouwkundige keuring is vereist vóór installatie van de panelen, met name om te verifiëren of de draagkracht van het dak voldoende is. Deze keuring is toegevoegd aan het besluitvoorstel, zodat deze alleen plaatsvindt als u door wenst te gaan met het plan.
- Conform ons MJOP uit 2020 gaat de dakbedekking nog tot 2037 mee.
- Het internetmodem van de installatie - zie offerte - dient in een waterdichte buitenkast op het dak te worden geplaatst, omdat op de alternatieve locatie (de technische ruimte) geen bereik of internetaansluiting is.
- Er wordt uitgegaan van geen abonnementskosten voor de internetverbinding. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een bestaande (Wifi)-aansluiting binnen bereik.
- De VvE beschikt over ruim voldoende liquide middelen om de investering te kunnen financieren. De geschatte terugverdienperiode is 7 jaar, maar uiteraard afhankelijk van de ontwikkeling van de marktprijs van elektriciteit. Het bestuur stelt voor om:
 - Akkoord te gaan met de offerte van Patina d.d. 22-12-2022 voor de realisatie van 60 zonnepanelen conform optie 2 op pagina 4 van de offerte plus de optionele internetmodem in buitenkast voor een maximumbedrag van EUR 40.000 excl. BTW en bijkomende kosten (SCOPE12-keuring en bouwkundige keuring).
 - Aan dit akkoord de voorwaarde te verbinden dat uit een bouwkundige keuring die eerst zal worden uitgevoerd geen bezwaren blijken.
 - Akkoord te geven op uitvoering van een SCOPE12-keuring t.b.v. de opstalverzekering na installatie van de zonnepanelen

De mogelijk te ontvangen subsidie wordt expliciet niet als voorwaarde gesteld, maar kan nog een financiële meevaller opleveren. Realisatie van dit plan opent de deur voor mogelijke vervolgplannen, zoals realisatie van laadinfrastructuur voor elektrische auto's op zonnestroom waarbij de VvE betaald krijgt voor de geleverde stroom. Deze mogelijkheden dienen - indien wenselijk - verder verkend te worden. In elk geval zal rekening worden gehouden met mogelijke uitbreiding van het aantal zonnepanelen in de toekomst en zullen vervolgplannen te allen tijde aan de vergadering worden voorgelegd wanneer dat vereist is. Indien er vrijwilligers zijn die deze onderwerpen verder willen verkennen, kan het bestuur die hulp zeker gebruiken.

N.b. omdat dit besluit 'buiten het reguliere onderhoud' valt en een relatief groot bedrag betreft, kan dit besluit alleen genomen worden met een meerderheid op een vergadering waar tenminste 2 van de eigenaren vertegenwoordigd is. Indien aan het laatste criterium niet wordt voldaan, dient het besluit in een tweede vergadering voorgelegd te worden, waar - ongeacht de opkomst - het besluit door een meerderheid genomen kan worden. Dit kan een zeer korte vergadering zijn als dit het enige besluit betreft.

Deze vergadering staat gepland op 15 april 2023.

d. Voorstel onderhoud damwanden parkeergarage

In de kelder van onze parkeergarage bevinden zich damwanden. Deze zijn onderhevig aan enige mate van corrosie. Voor bestuur en beheerder was onduidelijk of deze damwanden een constructieve functie hebben en/of herstel noodzakelijk is. Omdat herstel bijzonder duur bleek - orde-grootte EUR 50.000 - achtte het bestuur het wenselijk om nut en noodzaak eerst beter inzichtelijk te hebben. Hiertoe is enig onderzoek gedaan door VvE advies. Het rapport is bijgevoegd bij de vergaderstukken. Helaas blijkt een deel van de relevante informatie over de bouw van ons complex niet (meer) te achterhalen. Er is bevestigd dat de damwanden constructief zijn toegepast, maar kon niet worden vastgesteld over de corrosie een probleem is. Aanbevolen wordt daarom om aanvullend onderzoek te doen naar de huidige constructieve waarde van de permanente damwanden. Hiervoor is een prijsindicatie gegeven van EUR 1.600 excl. BTW. Het bestuur stelt voor dit aanvullende onderzoek conform advies te laten verrichten, teneinde te kunnen vaststellen of en wanneer herstel van de corrosie aan de damwanden noodzakelijk is.

De vergadering stemt met 386 stemmen voor en 0 tegen om een onderzoek in te stellen voor de status van de damwanden.

e. Voorstel intentie onderhoud rookgaskanalen

Ons complex kent gezamenlijke rookgasafvoerkanalen. Per vijftal boven elkaar gelegen woningen is er één afvoerkanaal. Dit betreft een concentrisch kanaal (binnenbuis voor afvoer afvoergassen, buitenbuis voor aanvoer lucht) op basis van onderdruk. Het VvE-bestuur is er het afgelopen jaar door enkele eigenaren op gewezen dat installateurs van nieuwe CV-installaties veelal een rookgaskanaleninspectierapport wensen te zien. Het bestuur heeft dit rapport op laten stellen. Het rapport is bijgevoegd bij de vergaderstukken. De ietwat ambivalente conclusie in het rapport is dat de kanalen voor de leeftijd in goede staat zijn, maar op grond van diezelfde leeftijd toch gerenoveerd of vervangen zouden moeten worden. Dit in strijd met ons MJOP, waarin renovatie of vervanging pas in 2031 is voorzien. Hoewel de rookgaskanalen gemeenschappelijk zijn en dus onder de bevoegdheid van de VvE vallen, geldt dat niet voor de CV-ketels. Deze zijn privé-eigendom van individuele eigenaren; de VvE kan vervanging in beginsel niet afdwingen.

Naar verwachting heeft een relatief groot aantal appartementen nog de originele ketel uit ca. 2007, een onbekend aantal eigenaren heeft de ketel ook recent of langer geleden al laten vervangen. Een deel van de CV-installateurs weigert nieuwe CV-ketels te installeren voordat de VvE de rookgaskanalen heeft gerenoveerd, of in elk geval de intentie heeft uitgesproken dit te gaan doen. Dit geldt echter niet voor alle installateurs. Eén en ander lijkt te maken te hebben met de nieuwe gasketelwet, waarvan de volledige invoering echter al een aantal keer is uitgesteld, nu tot 1 april dit jaar. Ook wordt het combineren van oudere en nieuwere ketels niet aanbevolen; omdat de verschillen in afvoergastemperaturen de werking van het kanaal negatief zouden kunnen beïnvloeden, met storingen in CV-ketels als gevolg. Het combineren van VR- en HR-ketels geeft de grootste problemen, maar is in ons complex relatief nieuwe complex niet aan de orde. Vanwege de tegenstrijdige beschikbare informatie over dit onderwerp is het VvE-bestuur nog niet gelukt om een concreet voorstel te formuleren. VP&A heeft helaas weinig tot geen ervaring met de renovatie van rookgaskanalen. Om een indicatie van de kosten te krijgen, is wel een tweetal offertes opgevraagd, één voor renoveren en één voor vervangen. Voor vervangen is een offerte ontvangen, dit betreft echter een offerte voor ca. EUR 100.000, terwijl het MJOP uitgaat van slechts 7.000 aan kosten, en dus pas in 2031. Deze offerte is bijgevoegd bij de stukken, hoewel het bestuur vooralsnog niet wil voorstellen hier gebruik van te maken. Voor het renoveren wilde Guts geen offerte uitbrengen omdat het niet aanbevolen zou zijn, ondanks dat Guts dit in haar eigen rapport als optie aanbeveelt. Het bestuur stelt voor om als vergadering de intentie uit te spreken om de rookgaskanalen onder handen te nemen zodra de noodzaak daartoe vast is komen te staan. Dit intentie-besluit kan eigenaren die behoefte hebben aan een nieuwe CV-installatie mogelijk helpen deze te verkrijgen, maar betekent tegelijkertijd dat op dit moment geen actie zal worden ondernomen of kosten worden gemaakt. Het bestuur streeft ernaar een concreter voorstel voorleggen aan een volgende vergadering.

Hier heeft de vergadering een intentiebesluit genomen om de rookgaskanalen aan te pakken wanneer de noodzaak daarvan wordt vastgesteld. Goed om wel te benoemen, omdat CV-installateurs soms zo'n intentie vragen om tot installatie over te gaan.

7. Verenigingszaken

a. Mandaat vergadering voor buiten het onderhoud vallende uitgaven.

Momenteel is niet duidelijk of er een drempelbedrag is vastgesteld voor de bevoegdheid van de vergadering van eigenaren om met een gewone meerderheid te besluiten tot uitgaven buiten het onderhoud. Het bestuur stelt voor om dit bedrag (alsnog) vast te stellen. Ons reglement zegt hierover het volgende:

38.5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

Het bestuur stelt voor het bedrag vast te stellen op 15% van de omvang van de begroting van het boekjaar waarin het besluit wordt genomen. In 2023 zou dit ca. €22.000 bedragen. Onder dit bedrag kan de vergadering met een normale meerderheid besluiten nemen, mits tenminste 50% van de stemmen is vertegenwoordigd. Dit laatste geldt ook voor besluiten die 'binnen het onderhoud vallen', ongeacht de hoogte van de uitgave.

De heer Van den Ancker geeft aan dat 15% best hoog te vinden en vragen of het bestuur ook met 10% uit zo komen, daar kan het bestuur mee instemmen. De rest van de vergadering heeft geen moeite met de 15%. Deze blijft gehandhaafd.

Het bestuur stelt aanvullend voor om dit besluit op te nemen in het Huishoudelijk reglement als nieuw lid 6

onder artikel 7 geldmiddelen:

7.6. Het drempelbedrag voor de bevoegdheid van de vergadering van eigenaren zoals bedoeld in artikel 38.5 van de akte bedraagt 15% van de omvang van de begroting van het jaar waarin het besluit tot de betreffende uitgave wordt genomen.

N.B. voor verankering van dit besluit in het HR is een meerderheid nodig in een vergadering waar van de stemmen vertegenwoordigd is.

Hier ontbreekt (enigszins) het reeds genomen besluit om het drempelbedrag op 15% van de begroting vast te stellen. Het besluit om dat in het HR te verankeren is een los besluit dat op de 2e vergadering terugkomt.

b. Voorstel aanwijzen intercom als gezamenlijke voorziening.

Onze akte van splitsing, gebaseerd op Modelreglement 1992, kent enige ambiguïteit ten aanzien van de vraag of de intercominstallatie een gemeenschappelijke zaak of een privé-installatie is. Conform artikel 10 van dezelfde akte mag de vergadering van eigenaren hier in geval van twijfel over beslissen.

Het bestuur stelt voor de intercom-installatie geheel aan te merken als gemeenschappelijke zaak, zoals ook in alle modelreglementen van voor én na 1992 het geval is.

Belangrijkste reden is dat, indien individuele eigenaren wijzigingen aanbrengen aan het deel van de installatie in appartementen, de goede werking van het systeem als geheel moeilijker geborgd kan worden.

Dhr. Bosch is tegen dit besluit. In het verleden zijn er eigenaren geweest die de intercom zelf hebben laten vervangen en ook zelf de kosten hebben betaald. Er ontstaat een discussie waarbij er niet vriendelijk wordt gereageerd door diverse bewoners. Het bestuur zal in dit geval per eigenaar kijken of dit met terugwerkende kracht kan worden terug betaald aan de desbetreffende eigenaren.

De vergadering stemt met 375 stemmen voor en 11 stemmen tegen het aanwijzen intercom als gezamenlijke voorziening.

c. Voorstel voor aanwijzen leidingen als gemeenschappelijk dan wel privé.

Onze splitsingsakte stelt dat leidingen in dienst van een privé-gedeelte geen gemeenschappelijke zaak zijn:

91b. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: [...] de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcransen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

Nu is echter soms onduidelijk wat dit betekent, bijvoorbeeld als een privé-leiding alleen bereikt kan worden door hak- en breekwerk in de gemeenschappelijke delen van vloeren of muren. Hier zijn in andere VvE's al rechtszaken over gevoerd, zie bijvoorbeeld:

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:9033>

Omdat het artikel in de splitsingsakte voor interpretatie vatbaar is, is de Vergadering van Eigenaren bevoegd hierover te beslissen. Het bestuur stelt voor om, in lijn met jurisprudentie, leidingen die in dienst staan van privé-gedeelten alleen als niet-gemeenschappelijk te beschouwen als deze bereikbaar zijn voor onderhoud zonder dat toegang nodig is tot of via gemeenschappelijke zaken.

De vergadering gaat akkoord met het besluit dat de leidingen in het beton, dus niet in de cement dekvloer, als gemeenschappelijk worden gezien.

d. Vaststellen appartementenclausule opstalverzekering.

In de polis van de opstalverzekering en in het modelreglement van splitsing van de VvE is de volgende bepaling opgenomen: 'Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van € 1.134,45 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering,' Om snel te kunnen handelen zodra een schade van deze orde zich voordoet, wordt jaarlijks de wijze van uitkering ter besluitvorming voorgelegd aan de algemene

ledenvergadering. Voorgesteld wordt (wederom) dat alle schade-uitkeringen zullen geschieden op de rekening van de VvE die dient te worden aangewend om de betreffende schade af te wikkelen.

De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.

e. Vaststellen incassoprocedure

Elk jaar dient de door de beheerder gehanteerde incassoprocedure door de vergadering vastgesteld te worden. Voorstel is deze ongewijzigd vast te stellen conform WIK. Indien een eigenaar zijn of haar contributie niet voldoet, wordt na herinneren en aanmanen de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau.

De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure.

8. Agenderingsverzoek dhr. van den Ancker

a. Onderzoek werk binnenterrein & aanvullende vragen

Dhr. van den Ancker heeft zelf geen stukken ingebracht ter onderbouwing van zijn claims.

Onder de aanwezigen en vertegenwoordigden -meer dan 50% van de stemmen - blijkt weinig tot geen animo te bestaan om deze zaken wederom te bespreken. Bij het vaststellen van de agenda wordt immers al voorgesteld de punten af te voeren. Dit is op aandringen van het bestuur niet gedaan, omdat het verstandig lijkt deze zaken wel te behandelen.

Tijdens de behandeling van dit agenda punt blijkt al snel dat de vergadering geen behoefte heeft aan aanvullend c.q. herhaald onderzoek naar ons binnenterrein en is ook niet geïnteresseerd in beantwoording van de schriftelijke vragen van dhr. van den Ancker daarover; men wil dit niet uitbesteden.

Dhr. van den Ancker ontkent overigens aanvullend onderzoek te verlangen, hoewel deze wens wel expliciet in de brief die namens dhr. van den Ancker is ontvangen wordt genoemd. Er ontstaat een pittige discussie waarbij diverse leden aan geven dat dhr. van den Ancker eens moet stoppen met deze discussie en vragen hem anders te overwegen te verhuizen.

Gesuggereerd wordt dat een eventueel herhaald onderzoek initieel op kosten van dhr. van den Ancker zelf zou moeten plaatsvinden. Dhr. van den Ancker wil hier echter niet van weten.

b. Parkeerliften

Met betrekking tot de parkeerliften geeft dhr. van den Ancker aan om de kosten die recent zijn gemaakt om coating te herstellen te verhalen op (de aansprakelijkheidsverzekering van) de externe schoonmaakpartij dan wel het bestuur, vanwege een vermeende onjuiste schoonmaakmethode. Nergens blijkt echter uit dat er een relatie bestaat tussen de schoonmaakmethode en de noodzaak tot herstel (in tegendeel) herstel was nodig vanwege slecht aangebrachte coating, we hebben hierover nog een rapport van BASF. Het bestuur zegt toe het rapport van BASF dat hierover beschikbaar is te delen met dhr. van den Ancker

Over dit punt is verder niets besloten en wordt afgewezen door alle overige leden.

Het inschakelen van de rechtsbijstandsverzekering van de VvE voor beantwoording van de brief die namens dhr. van den Ancker is ontvangen loopt nog bij VP&A. Al is dhr. van den Ancker van mening dat zijn gemaakte kosten (die hij zichtbaar heeft ontvangen via Rijssenbeek) te claimen bij de VvE. Het bestuur wijst dit per direct af. Dhr. van den Ancker heeft dit op persoonlijke titel laten onderzoeken en opdracht gegeven en zal derhalve ook zelf voor de de kosten moeten zorgdragen. De VvE heeft hem nimmer opdracht gegeven en/of verzocht dit te onderzoeken.

9. Bestuurssamenstelling - opvolging dhr. Koning

Dhr. Koning verteld hoe de afgelopen jaren in het bestuur, bijvoorbeeld de tijdrovende rechtszaken en de veranderde gezondheid van hemzelf en zijn vrouw hem thans teveel tijd en energie kosten. In de diverse besturen waarin hij in het verleden zitting had was de focus op constructieve bijdragen en prettige vergaderingen.

Voor de laatste jaren wordt dit door hem anders ervaren waarbij hij wel het contact met de overige bestuursleden als zeer plezierig ervaart. Door de veranderende omstandigheden ervaart hij steeds ook meer negativiteit en krijgt er te weinig positieve energie voor terug waardoor hij uit het bestuur wil stappen.

Dhr. Schagen staat op en geeft aan het enorm te betreuren als dhr. Koning om deze reden zijn bestuursfunctie neer zou leggen. Hij geeft hem een enorm compliment voor alles wat hij heeft gedaan al de

jaren voor de VvE. Dit wordt gevolgd door een groot applaus voor dhr. Koning.

Dhr. Koning geeft aan dat hij niet zomaar uit het bestuur zou stappen maar dat er gewoonweg mensen bij moeten om de hoeveelheid werk te aan de kunnen. Dhr. (Adrie) De Heus meld zich aan om het bestuur te ondersteunen en zal dit jaar - stage- gaan lopen binnen het bestuur.

De vergadering gaat hiermee akkoord en stemt in dat dhr. De Heus gaat „meedraaien“ in het bestuur.

Dit kan in de toekomst natuurlijk wel leiden tot een benoeming op de volgende vergadering. HR-technisch is een bestuur van vier personen bij ons ook niet mogelijk.

Daarnaast wordt het bestuur weer (her)benoemd, het bestuur bestaat uit:

Dhr. Erik Hegeman, dhr. Hans Koning en dhr. Peter Putker.

10. Wat verder ter tafel komt

De heer Stoc vraagt aan het bestuur wat de status is van de aanrijshade aan het gebouw. De politie had aangegeven dat het proces verbaal zou worden opgestuurd, dit is echter verkeerde informatie. Er moet een schade aangifte formulier worden ingevuld. Maar dit proces verloopt erg moeizaam. De voorzitter geeft aan dat het een langslappende kwestie is omdat de natuurstenen wanden niet meer leverbaar is. Deze kwestie loopt nog via de verzekering.

11. Rondvraag

Mevrouw De Heus stelt voor om de 2e vergadering af te sluiten met een gezellige borrel en wat hapjes, dat er een keer een leuke afsluiten.

De tweede vergadering zal binnen nu en 6 weken plaats vinden. Deze staat gepland op **zaterdag 15 april 2023**.

Dhr. Stoc geeft aan dat de draagbalken zijn altijd nat. De draagijzers zijn allemaal gecontroleerd. Hij bedoeld de balken waar de dekvloer op ligt.

Dhr. Stoc geeft aan hoe het is gesteld met de brandveiligheid omdat een elektrische auto moeilijker te blussen is. Mevrouw Van de Krogt - Lens geeft aan dat de opstal verzekering e.e.a. vaak weigert en of hoge eisen stelt aan een opstalverzekering als er laadpalen komen waar woningen boven een parkeergarage zitten.

De heer Bosch geeft aan dat hij het niet verstandig vindt dat de schoonmaker op uren geld loopt. Het bestuur geeft aan dat dit contracturen zijn en dit nauwlettend in de gaten wordt gehouden.

Daarnaast wil hij nogmaals aangeven dat hij het niet eens is met het besluit met de intercom besluit, waarvan akte.

12. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

1. Opening en vaststellen quorum

- 1.1 Dhr. Hegeman wordt benoemd als voorzitter van de vergadering.
- 1.2 Er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Notulen

- 4.1 De notulen van de ALV d.d. 22 maart 2022 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5. Financiën

- 5.1 De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
- 5.2 Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2022.
- 5.3 Het negatieve exploitatieresultaat wordt met instemming van de vergadering onttrokken aan het reservefonds.
- 5.4 De begroting 2023 wordt goedgekeurd. De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2023. De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2023.

6. Gebouwsaken

- 6.1 Damwanden.
De vergadering stemt met 386 stemmen voor en 0 tegen om een onderzoek in te stellen voor de status van de damwanden.
- 6.2 Glasvezelaansluiting.
 - De vergadering geeft het bestuur mandaat te geven om de glasvezelaansluiting te realiseren.
 - De vergadering stemt in met het voorstel het om bewoners te verplichten mee te werken. Dit zal in goed overleg gaan met elkaar.

7. Verenigingszaken

- 7.1 Intercom installatie
De vergadering stemt met 375 stemmen voor en 11 stemmen tegen het aanwijzen intercom als gezamenlijke voorziening.
- 7.2 Leidingen in betonnen afwerking.
De vergadering gaat akkoord met het besluit dat de leidingen in het beton, dus niet in de cement dekvloer, als gemeenschappelijk worden gezien.
- 7.3 Uitzonderlijke schade-uitkeringen.
De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.
- 7.4 Vaststellen incassoprocedure
De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure.

9. Bestuursamenstelling - opvolging dhr. Koning

- 9.1 Herbenoemen bestuur.
Daarnaast wordt het bestuur weer (her)benoemd, het bestuur bestaat uit: Dhr. Erik Hegeman, dhr. Hans Koning en dhr. Peter Putker.

Actiepuntenlijst

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat ten laste van de reserve te brengen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 mei 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (E.A.M. (Erwin) Jacobs)

Notulen

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 15 april 2023, aanvang 16:00 uur.
Totaal aantal stemmen: 718; aantal stemmen vertegenwoordigd: 231 (32,17 procent)

N.B. Dit betreft een zogenaamde Tweede Vergadering zoals bedoeld in artikel 38 lid 6 van de splitsingsakte. In deze vergadering kan ongeacht het aantal vertegenwoordigde stemmen een besluit genomen worden over de aanhangige onderwerpen.

1. Opening en vaststellen quorum.

De vergadering wordt geopend om 16.02 uur door de heer Hegeman.

a. Aanwijzen voorzitter.

Erik Hegeman biedt zich aan als voorzitter. Daar is geen bezwaar tegen.

b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum.

Niet van belang omdat het een 2^e vergadering betreft.

2. Vaststellen agenda.

Agenda blijft ongewijzigd.

3. Ingekomen stukken en mededelingen.

De heer Hegeman geeft aan dat de dag tevoren van Patina een bijgewerkte versie van de offerte is ontvangen. De stijging van de prijs is 3 % in plaats van de verwachte 5 %.

4. Behandeling aanhangige onderwerpen vergadering d.d. 15 maart 2023

a. Mandaat vergadering voor buiten het onderhoud vallende uitgaven

De vergadering van 15 maart 2023 heeft reeds ingestemd met het vaststellen van het drempelbedrag zoals bedoeld in artikel 38.5 van de akte op 15% van de omvang van de begroting van het jaar waarin het besluit wordt genomen. Het bestuur heeft aanvullend voorgesteld dit besluit vast te leggen in het Huishoudelijk Reglement. Dit voorstel tot vastlegging dient op deze Tweede Vergadering behandeld te worden. Het bestuur stelt voor om een nieuw artikel 7.6. als volgt toe te voegen aan het HR:
De vergadering stemt voor om het toe te voegen aan het HR.

b. Voorstel installatie zonnepanelen (zie bijlagen)

Zoals eerder gemeld is de actuele offerte 3 % duurder dan de oude, in de stukken vermeld. De stroom die opgewekt gaat worden zal worden gebruikt voor de algemene voorzieningen. De kabel naar onze elektrische installatie zal aan de kant van de Gerhardstraat aan de buitenmuur komen.. De heer Venus, gemachtigde van S. van den Ancker, stelt dat woningbouwverenigingen gestopt zijn om zonnepanelen op hun daken te monteren omdat het niet rendabel zou zijn. De brandverzekering zou meer dan 20 % stijgen, er is een Scope 12 keuring nodig zijn en we zouden daardoor wellicht ook enige tijd niet of onderverzekerd zijn. Hij waarschuwt voor een financieel debacle. De heer Hegeman stelt dat al in een vroeg stadium contact is geweest met de verzekeraar, waarbij niet is gebleken dat de premiestijging zo

groot zou zijn. Wel is inderdaad de werkelijke premiestijging paste bepalen na de Scope keuring. Daarnaast is verduurzaming van ons complex ook een onderkende verantwoordelijkheid bij de bewoners. Bij stemming zijn 44 van de 231 stemmen tegen. Het bestuur mag de zonnepanelen gaan aanleggen

5. Rondvraag

Geen vragen

6. Sluiting

Om 16.15 wordt de vergadering gesloten



Notulen Vergadering van Eigenaren VvE Waterlelie

Zaterdag 24 juni 2023

N.B. dit betreft een (extra) vergadering overeenkomstig artikel 33.3 van onze splitsingsakte, specifiek bijeengeroepen voor herziening van het besluit m.b.t. zonnepanelen.

1. Opening en vaststellen quorum

VvE-bestuurslid Erik Hegeman opent de vergadering om ca. 16:05 en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid. Hij licht kort de context van de extra vergadering toe: deze is nodig omdat ca. EUR 7.500 kan worden bespaard door van leverancier voor de zonnepanelen te wisselen, waarvoor een vergaderbesluit nodig is.

a. Aanwijzen voorzitter

Dhr. Hegeman vraagt of er bezwaar is tegen zijn voorzitterschap van de vergadering. Dat is er niet, dhr. Hegeman is daarmee als voorzitter aangewezen.

b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum

Na telling blijken 210 van de 718 stemmen vertegenwoordigd. Dit is onvoldoende om over het voorstel m.b.t. zonnepanelen te kunnen besluiten. Het bestuur zal daarom een Tweede Vergadering organiseren in twee tot zes weken na deze vergadering.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

De voorzitter deelt namens het bestuur twee dingen mee:

- De draagkrachtberekening t.b.v. de installatie van zonnepanelen is inmiddels al afgerond, met positief resultaat: installatie van zonnepanelen leidt niet tot problemen m.b.t. draagkracht
- De VvE komt in aanmerking voor subsidie voor zonnepanelen, tot een maximaal bedrag van ca. EUR 30.000 verspreid over 15 jaar. De daadwerkelijk te ontvangen jaarlijkse subsidie hangt af van diverse factoren die deels pas jaarlijks achteraf bekend zijn

4. Voorstel herziening besluit zonnepanelen

Het voorstel om van leverancier te wisselen kan niet in stemming worden gebracht vanwege onvoldoende vertegenwoordiging van stemmen op de vergadering. Wel is er gelegenheid voor vraag & antwoord.

Er wordt gerefereerd aan een recent brandincident in Arnhem, waar zonnepanelen - hoewel de brand daar niet in ontstond - het bluswerk bemoeilijkten. Adrie de Heus, die sinds het voorjaar het bestuur ondersteunt en zich intensief bezig heeft gehouden met het dossier zonnepanelen, geeft aan dat onze elektrische installatie gekeurd gaat worden (SCOPE12) na installatie van de panelen. Dhr. de Heus geeft voorts aan dat de situatie in Arnhem verder niet vergelijkbaar is, omdat het dak van een rij woningen daar volledig was bedekt met panelen die direct op de isolatielaag waren gemonteerd en feitelijk als dakpannen fungeerden, waardoor ook het bluswater direct werd afgevoerd. Bij ons worden de panelen onder een hoek opgesteld boven op het bestaande dak en in clusters geïnstalleerd. Er wordt

gebruikgemaakt van relatief zware bekabeling die het toevoegen van panelen in de toekomst mogelijk maakt.

Het bestuur informeert nog hoe het eventueel afschakelen van de panelen in geval van calamiteiten werkt.

Er wordt geïnformeerd naar de levertijd van de panelen. De voorzitter geeft aan dat de leverancier heeft aangegeven uit te gaan van een levertijd van 5 maanden. De verwachting is dus dat de panelen - na een positief besluit - pas op z'n vroegst rond de kerst gelegd kunnen worden en pas in 2024 significant rendement gaan opleveren.

Er wordt geïnformeerd naar de impact op de opstalverzekering. De voorzitter geeft aan dat er contact is geweest met de verzekeraar, maar dat de premieverhoging pas na installatie en keuring wordt vastgesteld.

Er wordt geïnformeerd naar de hoek waaronder de panelen worden geplaatst. Deze zullen schuin op het zuiden op ons platte dak worden geplaatst. Tegenwoordig zijn andere opstellingen ook mogelijk, wat handig kan zijn als het stroomverbruik bepaalde patronen volgt. In ons voorstel volgen we het advies van de leverancier.

5. Rondvraag

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

6. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om ca. 16:20

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Notulen

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden zaterdag 22 juli 2023, aanvang 16:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 718; aantal stemmen vertegenwoordigd: 0 (procent)

1. Opening en vaststellen quorum

1. Opening door Erik Hegeman om 16:05 uur. De presentielijst is door aanwezigen getekend.

a. De vergadering heeft geen bezwaar tegen Erik Hegeman als voorzitter.

b. Er zijn 221 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd (van de 718, 31%). Omdat dit een Tweede Vergadering betreft kunnen rechtsgeldig besluiten genomen worden.

2. Vaststellen agenda

De voorgestelde agenda blijft ongewijzigd.

3. Ingekomen stukken en mededelingen.

Er is een draagkrachtberekening binnengekomen die aantoont dat de beoogde montage van zonnepanelen geen problemen oproept. Er is een aanvraag voor de Subsidieregeling Coöperatieve Energieopwekking (SCE) goedgekeurd. De hoogte van de subsidie wordt op een later tijdstip vastgesteld.

4. Voorstel herziening besluit zonnepanelen

Er zijn antwoorden op vragen uit de vorige vergadering over de veiligheid van de installatie. Adrie de Heus legt uit dat de panelen bij de aansluiting in de kelder indien nodig kunnen worden uitgeschakeld, of op afstand. De berichten over problemen met blussen in geval van brand zoals in Arnhem recentelijk zijn niet van toepassing op onze installatie. Ook wordt er een Scope12-keuring uitgevoerd om de veiligheid te waarborgen. Deze keuring is in de offerte inbegrepen. De voorzitter geeft ten overvloede aan dat het besluit van de ALV van 15 april betreffende de offerte van Patina vervalt met het nemen van een herzien besluit. De vergadering stemt hiermee in. Het voorgestelde besluit om de offerte te gunnen aan Atlas wordt vervolgens aangenomen, 1 eigenaar (11 stemmen) is tegen.

5. Rondvraag

Pieter Schagen maakt zich zorgen dat de investering in de panelen een negatieve impact zal hebben in de voortvarendheid waarmee reguliere reparaties worden aangepakt. De investering kan vanuit de reserves worden gefinancierd, de kosten hebben geen directe invloed op de exploitatierekening (de stroomopbrengsten komen de exploitatie wel ten goede). Hans Koning meldt nog even dat de reparatie van de brugvoegen vorig najaar al is opgedragen aan de aannemer, maar dat door traagheid aldaar de reparatie pas na de bouwvakvakantie gaat plaatsvinden. In het algemeen is het steeds lastiger om reparaties en renovaties tijdig te laten plaatsvinden. Overal heerst een kennelijk personeelstekort. Ook onze beheerder VP&A moet vaak aan zaken worden herinnerd, wat bij veel VvE-beheerders het geval is, zoals onlangs ook in het AD werd geschreven.

6. Sluiting

Sluiting om 16:13 uur

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Jaarrekening 2023

VvE Waterlelie



Jaarrekening

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2023 balans	2022 balans
Liquide middelen:		
Bank RC NL78 ABNA 0438 3633 02	19.099,21	11.439,10
Bank SP NL50 ABNA 0438 3634 18	82.500,00	50.200,00
Bank RC NL65 RABO 0157 7581 33	12,41	117,02
Bank SP NL41 RABO 1267 4520 48	90.063,38	90.036,02
Bank SP NL76 SNSB 0892 1568 72	75.266,21	74.972,73
Bank RC NL89 INGB 0004 0204 26	1.663,70	242,32
Totaal Liquide middelen:	268.604,91	227.007,19
Debiteuren:	919,13	-3,23
Transitorische posten:		
Nog te ontvangen bedragen	1.916,52	45,10
Vooruit betaalde bedragen	186,28	459,86
Totaal Transitorische posten:	2.102,80	504,96
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	271.626,84	227.508,92

Passiva / Schulden / Credit

	2023 balans	2022 balans
Eigen vermogen		
Reserve algemeen	-11.698,38	-2.419,70
Reserve garage	55.499,38	49.496,18
Reserve parkeerlift	194.645,20	181.850,55
Totaal Eigen vermogen	238.446,20	228.927,03
Crediteuren	31.306,00	5.063,58
Transitorische posten:		
Nog te betalen bedragen	9,02	26,39
Totaal Transitorische posten:	9,02	26,39
Exploitatieresultaat	1.865,62	-6.508,08
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	271.626,84	227.508,92

Jaarrekening

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk
Algemene kosten				
Opstalverzekering	14.546,91	14.547,00	-0,09	10.608,92
W.A. verzekering	0,00	0,00	0,00	1.077,23
Rechtsbijstandverzekering	0,00	0,00	0,00	959,34
Bestuurdersaanspr.verz.	0,00	0,00	0,00	402,42
Ongevallenverzekering	0,00	0,00	0,00	50,00
Reservering algemeen	38.783,04	38.783,00	0,04	35.910,00
Honorarium beheerder	16.199,40	16.250,00	-50,60	15.210,72
Bankkosten	710,18	450,00	260,18	530,46
Verenigingskosten	609,00	1.350,00	-741,00	935,57
Totaal Algemene kosten	70.848,53	71.380,00	-531,47	65.684,66
Kosten garage				
Bijdrage parkeerplaats vve	163,56	160,00	3,56	152,40
Onderhoud vuilwaterpomp	439,92	450,00	-10,08	423,00
Onderhoud garagdeur	847,91	275,00	572,91	362,39
Onderhoud CO/LPG installatie	3.815,08	2.500,00	1.315,08	5.829,26
Elektraverbruik parkeren (25%)	5.066,49	2.700,00	2.366,49	2.532,24
Schoonmaken garage	0,00	550,00	-550,00	0,00
Reservering garage	5.967,00	5.967,00	0,00	5.525,04
Totaal Kosten garage	16.299,96	12.602,00	3.697,96	14.824,33
Kosten parkeerliften				
Onderhoud parkeerliften	854,96	8.400,00	-7.545,04	8.205,02
Onderhoud/reinigen parkeerdekken	922,14	1.000,00	-77,86	922,14
Reservering parkeerlift	14.915,04	14.915,00	0,04	13.809,96
Totaal Kosten parkeerliften	16.692,14	24.315,00	-7.622,86	22.937,12
Servicekosten				
Onderhoud bouwkundig	6.035,42	4.500,00	1.535,42	7.190,60
Onderhoud/onstoppen riolering	2.005,69	2.250,00	-244,31	3.249,33
Onderhoud hydrofoor	265,91	270,00	-4,09	255,69
Onderhoud intercom/deuropener	1.813,37	200,00	1.613,37	0,00
Onderhoud verlichting	0,00	300,00	-300,00	506,48
Onderhoud automatische deur	2.131,42	975,00	1.156,42	835,31
Onderhoud installaties	1.282,89	3.000,00	-1.717,11	5.738,77
Onderhoud lift	6.484,51	5.800,00	684,51	5.404,08
Elektraverbruik alg. ruimten (75%)	15.199,45	8.400,00	6.799,45	7.596,73
Waterverbruik	0,00	10,00	-10,00	0,00
Schoonmaak	8.038,56	11.000,00	-2.961,44	7.803,70
Ramen wassen	0,00	2.300,00	-2.300,00	0,00
Onderhoud tuin/terrein	16,95	500,00	-483,05	573,29
Totaal Servicekosten	43.274,17	39.505,00	3.769,17	39.153,98
Kosten CV en WTW				
Onderhoud CV	1.530,65	625,00	905,65	595,44

Jaarrekening

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk
Totaal Kosten CV en WTW	1.530,65	625,00	905,65	595,44
Exploitatieresultaat	1.865,62	0,00	1.865,62	-5.592,03
TOTAAL Kosten / Debet	150.511,07	148.427,00	2.084,07	137.603,50

Opbrengsten / Credit

	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk
Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars	148.424,64	148.427,00	-2,36	137.378,40
Totaal Ledenbijdrage	148.424,64	148.427,00	-2,36	137.378,40
Overige ontvangsten				
Verhuur motorparkeerplaats	75,00	0,00	75,00	180,00
Totaal Overige ontvangsten	75,00	0,00	75,00	180,00
Rente	2.011,43	0,00	2.011,43	45,10
TOTAAL Opbrengsten / Credit	150.511,07	148.427,00	2.084,07	137.603,50

Jaarrekening

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

<i>Toelichting op de Balans</i>	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
Debiteuren:		
Achterstand	1.091,98	487,93
Voorstand	-172,85	-491,16
Totaal	919,13	-3,23
Specificatie: Nog te ontvangen bedragen - Nog te ontvangen bedragen		
Beginsaldo	45,10	9,00
ABN rente 2023	617,33	
Basis rente over de periode van 31-12-2021 tot 31-12-2	-10,32	
Creditrente 01-12-22 tot 01-01-23	-7,42	
Elektraverbruik Kerstbomen	50,11	
IF:51672 - Uitk. schade (51672)	250,00	
Rabobank rente 2023	928,24	
Rente ABN 2022		10,32
Rente over periode	-27,36	-9,00
Rente Rabo 2022		27,36
Rente SNS 2022		7,42
SNS rente 12-2023	70,84	
Totaal	1.916,52	45,10
Specificatie: Vooruit betaalde bedragen - Vooruit betaalde bedragen		
Beginsaldo	459,86	446,29
Brandbeveiliging tm 06-2022		-274,06
Brandbeveiliging t/m 06-2023	-280,74	
IF:S01/22006224 - Vuilwaterpomp onderh contr t/m 05-		179,12
IF:S01/23006001 - Contract vuilwaterpomp 2024	186,28	
IF:V02222741 - Brandbeveiliging t/m 06-2023		280,74
Vuilwaterpomp onderh contr t/m 05-2022		-172,23
Vuilwaterpomp onderh contr t/m 05-2023	-179,12	
Totaal	186,28	459,86
Specificatie: Tussenrekening schades - Tussenrekening schades		
IF:z1090705 - 27 waterschade (38529)		-1.524,94
IF:38529/22-6-2022 - 27 waterschade (38529)		1.524,94
Totaal		0,00

Jaarrekening

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

<i>Toelichting op de Balans</i>	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
Specificatie: Tussenrekening doorbelastingen - Doorbelastingen		
IF:VF2302154 - Inspectie geuroverlast	140,00	
VF:68 - Doorbelasting sluitingskosten incassodossier		-117,19
VF:69 - Credit doorbelasting incasso kosten		117,19
VF:793 - MV Unit verkeerd aangesloten, deze veroorza	-140,00	
Totaal	0,00	0,00
Specificatie: Reserve algemeen - Reserve algemeen		
Beginsaldo	-2.419,70	-28.593,79
Dotaties Reserve algemeen	38.783,04	35.910,00
Exploitatiesaldo 2021 ALG	-1.908,31	
Exploitatiesaldo 2022 ALG	-2.515,58	
IF:Declbol20622 - 2 Banken		-558,00
IF:Decl010622plantenbak - Plantenbakken		-1.554,91
IF:S01/22006974 - Vervangen hydrofoor 2022		-7.623,00
IF:VF0513170 - Wzh. cf. offerte	-9.081,91	
IF:V02233571/14868 - Onderzoek zonnepanelen (5527	-605,00	
IF:V02233699/14868 - Archief onderzoek zonnepanel	-423,50	
IF:V02233716/14868 - Rapport zonnepanelen (55276-3	-907,50	
IF:2207812 - RGA inspectie	-2.032,80	
IF:23804220 - Zonnepanelen (20%)	-6.117,42	
IF:23805179 - Zonnepanelen (80%)	-24.469,70	
Totaal	-11.698,38	-2.419,70
Specificatie: Reserve garage - Reserve garage		
Beginsaldo	49.496,18	43.971,14
Dotaties Reserve garage	5.967,00	5.525,04
Exploitatiesaldo 2021 GAR	2.935,53	
Exploitatiesaldo 2022 GAR	-2.899,33	
Totaal	55.499,38	49.496,18
Specificatie: Reserve parkeerlift - Reserve parkeerlift		
Beginsaldo	181.850,55	185.431,27
Dotaties Reserve parkeerlift	14.915,04	13.809,96
Exploitatiesaldo 2021 Liften	-1.943,27	
Exploitatiesaldo 2022 Liften	-177,12	
IF:be0101DEWLE2022-PDV4 - Schoonmaak 09-2022		-990,99
IF:be101DEWLE2022-PDV3 - Schuren reinigen en verv		-16.399,69
Totaal		

Jaarrekening

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

<i>Toelichting op de Balans</i>	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
Specificatie: Reserve parkeerlift - Reserve parkeerlift		
	194.645,20	181.850,55
Specificatie: Crediteuren - Crediteuren		
Ansul Brandbeveiliging - Platinastraat 15 - 8211 AR Ha		3.794,73
Atlas Power - Hoge Eng Oost 24 - 3882 TN Putten	24.469,70	
Engie Energie Nederland - Grote Voort 291 - 8041 BL	4.812,37	473,00
Novenco B.V. - Bergweg-Zuid 115 - 2661 CS Bergsche	1.856,50	686,97
Van der Velden Rioleringsbeheer - Hudsondreef 46 - 35	167,43	
VP&A Vastgoedmanagement B.V. - Postbus 54 - 4900		108,88
Totaal	31.306,00	5.063,58
Specificatie: Nog te betalen bedragen - Nog te betalen bedragen		
Beginsaldo	26,39	17,55
Bankkosten ING 12-2021		-12,16
Bankkosten ING 12-2022		21,00
Bankkosten Rabo 12-2022		5,39
ING bankkosten 12-2022	-21,00	
Kosten, Periode 01-12-2021 t/m 31-12-2021		-5,39
Kosten, Periode 01-12-2022 t/m 31-12-2022	-5,39	
Rabobank bankkosten 12-2023	9,02	
Totaal	9,02	26,39

Jaarverslag 2023

Ook als VvE hebben we te maken met landelijke trends en ontwikkelingen. Na 2022 was 2023 een jaar waarin de inflatie terugliep en uiteindelijk uitkwam op 4,2%.

Een van die trends is dat steeds meer zaken geborgd moeten worden en gerapporteerd. Brandveiligheid is natuurlijk een belangrijk thema, maar ook allerlei apparatuur zoals liften, autodekken, ventilatie-apparatuur in de garage enz. moeten regelmatig onderhouden en gecontroleerd worden. De verzekering stelt eisen en daarbij horen ook een periodieke taxatie (moet in 2025 weer) en SCOPE 12 keuring van het elektrische systeem met de bijbehorende kosten. De wetgever stelt nieuwe eisen aan de rookafvoer. Dit komt later in de vergadering nog aan de orde. Dit soort zaken hebben natuurlijk ook effect op de exploitatierekening en de reserves.

Wanneer we puur naar het bedrag onder de streep kijken, hadden we in 2023 een goed jaar: een positief resultaat van € 1866. Maar daar vallen wel de nodige aantekeningen bij te maken.

Zoals de laatste jaren gebruikelijk, heeft ook het afgelopen jaar het bestuur zichzelf niet getrakteerd op een etentje of kerstgeschenk. Ook zijn kosten voor bestuursvergaderingen persoonlijk betaald.

De eerdergenoemde brandveiligheid is door moeizaam communiceren gedeeltelijk vertraagd en dat levert een "besparing" op van 1700 €.

De betaling 8000 € die we jaarlijks uitgeven aan onderhoud parkeerdekken is verschoven van december 2023 naar januari 2024.

Ook in 2023 hadden we de nodige problemen met de schoonmaak. Daardoor zijn zaken blijven liggen en hebben we 5889 € minder uitgegeven. Wij hebben in overleg met de ledenvergadering destijds een schema met minimale schoonmaak behoeftes vastgelegd en het is de bedoeling van het bestuur om dat schema komend jaar strikt te handhaven. Dit komt later in de vergadering nog ter sprake. De ramen van de hallen aan de buitenkant zijn sinds mei 2022 niet meer gewassen terwijl de schoonmaak toen al was neergelegd bij SSM.

Dit waren de "meevallers".

De tegenvallers zijn een enorme verhoging van de stroomkosten. De afrekening, die in januari is ontvangen, liet een verdubbeling van de stroomkosten zien van € 10129 naar € 20316. Hoewel het verbruik slechts toenam van 42 naar 47 MWh, zijn onze kosten dus meer dan verdubbeld. We hebben direct een mail gestuurd naar Engie om verduidelijking. We wachten nog op duidelijkheid.

Daarnaast een nieuwe motor draaideurautomaat (1190 €), reiniging afvoeren WTW (1530 €). Daarnaast waren er storingen aan de intercoms (1630 €), ook een item verder in de vergadering. Hierbij moet ik opmerken dat de 2 betreffende bewoners soepel meewerkten en een intercom zonder video accepteerden als oplossing tot de hele installatie zal worden vernieuwd.

Nu de begroting 2024 waarvan u al een voorlopige versie hebt gezien in de nieuwsbrief van december 2023.

De opstalverzekering gaat van 14547 € naar 15316 € ofwel een verhoging van 5,3 % (na een verhoging in 2023 van 11 %)

De beheerskosten VP&A gaan van 16199 € naar 17255 € (verhoging 6,5%). Om hier even op in te gaan. Het kost het bestuur veel tijd en moeite om VP&A op hun verantwoordelijkheden te wijzen en acties te laten uitvoeren. Dit resulteert in vertragingen wat betreft reparaties en administratieve zaken. De website waarop u als bewoners zaken kunt inzien is onvolledig en chaotisch.

Wij zijn als bestuur lid van VvE Belang, een belangenvereniging van VvE's waar je terecht kunt met vragen en informatie kunt inwinnen over wettelijke maatregelen. Op dit forum, maar ook in dagbladen, kun je regelmatig lezen over de ontevredenheid m.b.t. het werk van VvE beheerders. Met name de tijd die een beheerder kan besteden aan een bepaalde VvE. Ook hebben we af en toe contact met andere VvE besturen die dit beeld bevestigen. We hebben in het verleden weleens gesproken met een andere beheerder maar hebben niet de illusie dat we voor een vergelijkbaar contract bij een andere beheerder beter uit de voeten kunnen. Dit blijft een constante zorg.

De kosten van de elektra zijn voor het komend jaar slecht te begroten. Er zijn grote onduidelijkheden over de nota 2023. Daarnaast valt niet precies in te schatten wat de (financiële) opbrengsten zullen zijn van de zonnepanelen. Wat betreft de salderingsregeling, de subsidieaanvraag (die op dit moment wordt beoordeeld) en de problemen met het elektriciteitsnet (we weten niet of op bepaalde momenten onze panelen worden uitgeschakeld vanwege overbelasting van het net) zijn de effecten onduidelijk. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze post op niveau 2023 te houden.

Ook voor komend jaar hebben we ervoor gekozen om ook de dotaties met de inflatie mee te laten stijgen.

Later in deze vergadering komen we uitgebreid te spreken over de problematiek van de rookgasafvoeren. Dit gaat het komend jaar een substantiële investering vergen. Grofweg 110000 €. Daarnaast hebben we afgelopen jaar 32520 € uitgegeven aan zonnepanelen. Beide bedragen worden niet of niet juist genoemd in MJOP 2020. Wat betreft de rookafvoer: er staat abusievelijk maar 1 kanaal genoemd á 6768 € te vervangen in 2031. Ook moet komend jaar de intercom-installatie vervangen worden, ruwweg ook een 35000 €. Dit staat in het MJOP voor 37056 in 2021. Deze zaken hebben gezamenlijk een behoorlijk effect op de totale reserves. Zoals bekend hebben we 3 reserverekeningen. Algemeen, Garage en Parkeerdekken. Dit komt doordat de bijdragen anders worden berekend. Bij Reserve Algemeen wordt het berekend naar het splitsingsdeel dat u heeft gekocht terwijl het bij Reserve Parkeerdekken en Reserve Garage voor iedere eigenaar gelijk is. Dat wil niet zeggen dat het geld dat bij Reserve Parkeerdekken staat niet voor iets anders gebruikt kan worden, zolang er op het moment dat ze vervangen moeten worden er daarvoor voldoende reserve in kas is. In MJOP 2020 is er sprake van een kapitalisatie waarin je kunt zien hoeveel geld er op enig moment aanwezig moet zijn voor grote investeringen. Ik heb de kapitalisatie bijgewerkt voor de genoemde investeringen (Zie Kapitalisatie incl. Zonnepanelen en RGA) en ze naast het MJOP gelegd. Ook zijn de totale reserves voor de jaren 2020 t/m 2023 aangepast aan de werkelijke grootte. Kolommen B, C en D laten zien hoe het MJOP de reserves berekend heeft. Kolommen E, F en G laten zien hoe de intercom verplaatst is van 2021 naar 2024 en de investering zonnepanelen is verrekend in 2023 en ook hoe de rookgasafvoeren vanaf 2024 op de reserves drukken. U kunt zien dat te verwachten uitgaven (in kolom B) kunnen worden voldaan uit te verwachten aanwezige reserves (in kolom G). Dit geldt zelfs voor 2031 wanneer de complete vervanging van de parkeerdekken op het programma staat. Ook ziet u dat de achterstand (rode cijfers) op het MJOP 2020 rond 2037 is ingelopen, er van uitgaande dat er in de komende jaren niets verandert in uitgaven en dotaties. Uiteraard moet volgend jaar weer een nieuw MJOP worden opgesteld en zullen veranderingen zoals o.a. het niet meer gemeenschappelijk vervangen van rookgasafvoeren en onderhoud van zonnepanelen dan worden verwerkt.

Al met al kunnen we stellen dat de financiële situatie van VvE Waterlelie op dit moment gezond is. Dit is mede dankzij de verhoging van de bijdrage in de laatste jaren. Zoals eerder geschetst zullen de exploitatiekosten in de nabije toekomst alleen maar toenemen, en daarmee ook uw maandelijkse bijdrage. Dit is wellicht geen leuk vooruitzicht, maar ook alle andere kosten van levensonderhoud zullen stijgen. En wonen in een goed onderhouden flatgebouw is ook een hoop waard.

Begroting 2024

VvE Waterlelie



Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Kosten / Debet	2024 Begroting 2024	2024 Begroting 2023
Algemene kosten		
Opstalverzekering	15.500,00	14.547,00
Reservering algemeen	40.334,00	38.783,00
Honorarium beheerder	16.900,00	16.250,00
Bankkosten	450,00	450,00
Verenigingskosten	1.350,00	1.350,00
Totaal Algemene kosten	74.534,00	71.380,00
Kosten garage		
Bijdrage parkeerplaats vve	170,00	160,00
Onderhoud vuilwaterpomp	450,00	450,00
Onderhoud garagdeur	750,00	275,00
Onderhoud CO/LPG installatie	2.500,00	2.500,00
Elektraverbruik parkeren (25%)	2.700,00	2.700,00
Schoonmaken garage	550,00	550,00
Reservering garage	6.206,00	5.967,00
Totaal Kosten garage	13.326,00	12.602,00
Kosten parkeerliften		
Onderhoud parkeerliften	8.400,00	8.400,00
Onderhoud/reinigen parkeerdekken	1.000,00	1.000,00
Reservering parkeerlift	15.511,00	14.915,00
Totaal Kosten parkeerliften	24.911,00	24.315,00
Servicekosten		
Onderhoud bouwkundig	6.500,00	4.500,00
Onderhoud/onstoppen riolering	2.250,00	2.250,00
Onderhoud hydrofoor	270,00	270,00
Onderhoud intercom/deuropener	200,00	200,00
Onderhoud verlichting	300,00	300,00
Onderhoud automatische deur	1.250,00	975,00
Onderhoud installaties	3.000,00	3.000,00
Onderhoud lift	6.000,00	5.800,00
Elektraverbruik alg. ruimten (75%)	8.400,00	8.400,00
Waterverbruik	10,00	10,00
Schoonmaak	11.000,00	11.000,00
Ramen wassen	2.300,00	2.300,00
Onderhoud tuin/terrein	500,00	500,00
Totaal Servicekosten	41.980,00	39.505,00
Kosten CV en WTW		
Onderhoud CV	0,00	625,00
Totaal Kosten CV en WTW	0,00	625,00
TOTAAL Kosten / Debet	154.751,00	148.427,00

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Opbrengsten / Credit	2024 Begroting 2024	2024 Begroting 2023
Ledenbijdrage		
Periodieke bijdrage eigenaars	154.751,00	148.427,00
Totaal Ledenbijdrage	154.751,00	148.427,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	154.751,00	148.427,00

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2024

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-016 - Gerhardstraat 21 (Appartement)	117,91
	A-081 - Gerhardstraat 21pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	180,06
[Eigenaar]	A-001 - Gerhardstraat 5 (Appartement)	117,91
	A-066 - Gerhardstraat 5pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	180,06
[Eigenaar]	A-059 - Burgemeester Norbruislaan 542 (Appartement)	155,71
	A-124 - Burgemeester Norbruislaan 542pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	217,86
[Eigenaar]	A-060 - Burgemeester Norbruislaan 538 (Appartement)	116,40
	A-125 - Burgemeester Norbruislaan 538pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	178,55
[Eigenaar]	A-052 - Gerhardstraat 41 (Appartement)	111,87
	A-117 - Gerhardstraat 41pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	174,02
[Eigenaar]	A-058 - Burgemeester Norbruislaan 540 (Appartement)	155,71
	A-123 - Burgemeester Norbruislaan 540pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	217,86
[Eigenaar]	A-064 - Gerhardstraat 53 (Appartement)	111,87
	A-129 - Gerhardstraat 53pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	174,02
[Eigenaar]	A-038 - Gerhardstraat 27 (Appartement)	113,38
	A-103 - Gerhardstraat 27pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	175,53
[Eigenaar]	A-048 - Burgemeester Norbruislaan 524 (Appartement)	119,43
	A-113 - Burgemeester Norbruislaan 524pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	181,58
[Eigenaar]	A-035 - Burgemeester Norbruislaan 510 (Appartement)	120,94
	A-100 - Burgemeester Norbruislaan 510pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	183,09

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2024

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-063 - Burgemeester Norbruislaan 532 (Appartement)	111,87
	A-128 - Burgemeester Norbruislaan 532pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	174,02
[Eigenaar]	A-055 - Gerhardstraat 61 (Appartement)	117,91
	A-120 - Gerhardstraat 61pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	180,06
[Eigenaar]	A-005 - Gerhardstraat 11 (Appartement)	160,24
	A-070 - Gerhardstraat 11pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	222,39
[Eigenaar]	A-010 - Burgemeester Norbruislaan 482 (Appartement)	157,22
	A-075 - Burgemeester Norbruislaan 482pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	219,37
[Eigenaar]	A-020 - Burgemeester Norbruislaan 504 (Appartement)	157,22
	A-085 - Burgemeester Norbruislaan 504pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	219,37
[Eigenaar]	A-027 - Gerhardstraat 31 (Appartement)	154,20
	A-092 - Gerhardstraat 31pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	216,35
[Eigenaar]	A-028 - Gerhardstraat 33 (Appartement)	120,94
	A-093 - Gerhardstraat 33pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	183,09
[Eigenaar]	A-065 - Gerhardstraat 55 (Appartement)	111,87
	A-130 - Gerhardstraat 55pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	174,02
[Eigenaar]	A-026 - Gerhardstraat 15 (Appartement)	113,38
	A-091 - Gerhardstraat 15pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	175,53
[Eigenaar]	A-047 - Burgemeester Norbruislaan 526 (Appartement)	116,40
	A-112 - Burgemeester Norbruislaan 526pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	178,55

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2024

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-004 - Gerhardstraat 13 (Appartement)	160,24
	A-069 - Gerhardstraat 13pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	222,39
[Eigenaar]	A-011 - Burgemeester Norbruislaan 480 (Appartement)	117,91
	A-076 - Burgemeester Norbruislaan 480pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	180,06
[Eigenaar]	A-062 - Burgemeester Norbruislaan 534 (Appartement)	152,68
	A-127 - Burgemeester Norbruislaan 534pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	214,83
[Eigenaar]	A-003 - Gerhardstraat 9 (Appartement)	123,96
	A-068 - Gerhradstraat 9pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	186,11
[Eigenaar]	A-045 - Burgemeester Norbruislaan 528 (Appartement)	157,22
	A-110 - Burgemeester Norbruislaan 528pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	219,37
[Eigenaar]	A-019 - Burgemeester Norbruislaan 502 (Appartement)	157,22
	A-084 - Burgemeester Norbruislaan 502pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	219,37
[Eigenaar]	A-006 - Burgemeester Norbruislaan 488 (Appartement)	160,24
	A-071 - Burgemeester Norbruislaan 488pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	222,39
[Eigenaar]	A-042 - Gerhardstraat 47 (Appartement)	117,91
	A-107 - Gerhardstraat 47pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	180,06
[Eigenaar]	A-044 - Gerhardstraat 49 (Appartement)	157,22
	A-109 - Gerhardstraat 49pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	219,37
[Eigenaar]	A-031 - Gerhardstraat 37 (Appartement)	157,22
	A-096 - Gerhardstraat 37pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	219,37

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2024

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-023 - Burgemeester Norbruislaan 496 (Appartement)	154,20
	A-088 - Burgemeester Norbruislaan 496pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	216,35
[Eigenaar]	A-057 - Gerhardstraat 63 (Appartement)	155,71
	A-122 - Gerhardstraat 63pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	217,86
[Eigenaar]	A-012 - Gerhardstraat 1 (Appartement)	117,91
	A-077 - Gerhardstraat 1pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	180,06
[Eigenaar]	A-053 - Gerhardstraat 57 (Appartement)	154,20
	A-118 - Gerhardstraat 57pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	216,35
[Eigenaar]	A-095 - Gerhardstraat 39pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-030 - Gerhardstraat 39 (Appartement)	157,22
	Totaal	219,37
[Eigenaar]	A-114 - Burgemeester Norbruislaan 522pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-049 - Burgemeester Norbruislaan 522 (Appartement)	152,68
	Totaal	214,83
[Eigenaar]	A-046 - Burgemeester Norbruislaan 530 (Appartement)	155,71
	A-132 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	14,32
	A-131 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-111 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	62,15
	Totaal	294,33
[Eigenaar]	A-108 - Gerhardstraat 51pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-043 - Gerhardstraat 51 (Appartement)	155,71
	Totaal	217,86
[Eigenaar]	A-089 - Burgemeester Norbruislaan 494pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-024 - Burgemeester Norbruislaan 494 (Appartement)	113,38
	Totaal	175,53

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2024

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-104 - Gerhardstraat 29pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-039 - Gerhardstraat 29 (Appartement)	113,38
		<u>Totaal 175,53</u>
[Eigenaar]	A-080 - Gerhardstraat 19pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-015 - Gerhardstraat 19 (Appartement)	120,94
		<u>Totaal 183,09</u>
[Eigenaar]	A-074 - Burgemeester Norbruislaan 484pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-009 - Burgemeester Norbruislaan 484 (Appartement)	126,99
		<u>Totaal 189,14</u>
[Eigenaar]	A-087 - Burgemeester Norbruislaan 498pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-022 - Burgemeester Norbruislaan 498 (Appartement)	120,94
		<u>Totaal 183,09</u>
[Eigenaar]	A-099 - Burgemeester Norbruislaan 512pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-034 - Burgemeester Norbruislaan 512 (Appartement)	117,91
		<u>Totaal 180,06</u>
[Eigenaar]	A-067 - Gerhardstraat 7pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-002 - Gerhardstraat 7 (Appartement)	126,99
		<u>Totaal 189,14</u>
[Eigenaar]	A-090 - Burgemeester Norbruislaan 492pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-025 - Burgemeester Norbruislaan 492 (Appartement)	113,38
		<u>Totaal 175,53</u>
[Eigenaar]	A-078 - Gerhardstraat 3pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-013 - Gerhardstraat 3 (Appartement)	117,91
		<u>Totaal 180,06</u>
[Eigenaar]	A-083 - Gerhardstraat 23pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-018 - Gerhardstraat 23 (Appartement)	157,22
		<u>Totaal 219,37</u>
[Eigenaar]	A-097 - Burgemeester Norbruislaan 514pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-032 - Burgemeester Norbruislaan 514 (Appartement)	157,22
		<u>Totaal 219,37</u>

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2024

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-105 - Gerhardstraat 43pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-040 - Gerhardstraat 43 (Appartement)	154,20
		<u>Totaal 216,35</u>
[Eigenaar]	A-119 - Gerhardstraat 59pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-054 - Gerhardstraat 59 (Appartement)	120,94
		<u>Totaal 183,09</u>
[Eigenaar]	A-094 - Gerhardstraat 35pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-029 - Gerhardstraat 35 (Appartement)	117,91
		<u>Totaal 180,06</u>
[Eigenaar]	A-101 - Burgemeester Norbruislaan 508pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-036 - Burgemeester Norbruislaan 508 (Appartement)	154,20
		<u>Totaal 216,35</u>
[Eigenaar]	A-102 - Burgemeester Norbruislaan 506pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-037 - Burgemeester Norbruislaan 506 (Appartement)	113,38
		<u>Totaal 175,53</u>
[Eigenaar]	A-115 - Burgemeester Norbruislaan 520pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-050 - Burgemeester Norbruislaan 520 (Appartement)	111,87
		<u>Totaal 174,02</u>
[Eigenaar]	A-079 - Gerhardstraat 17pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-014 - Gerhardstraat 17 (Appartement)	154,20
		<u>Totaal 216,35</u>
[Eigenaar]	A-073 - Burgemeester Norbruislaan 486pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-008 - Burgemeester Norbruislaan 486 (Appartement)	123,96
		<u>Totaal 186,11</u>
[Eigenaar]	A-126 - Burgemeester Norbruislaan 536pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-061 - Burgemeester Norbruislaan 536 (Appartement)	119,43
		<u>Totaal 181,58</u>
[Eigenaar]	A-098 - Burgemeester Norbruislaan 516pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-033 - Burgemeester Norbruislaan 516 (Appartement)	157,22
		<u>Totaal 219,37</u>

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2024

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-133 - motorparkeerplaats 0 (Parkeerplaats)	14,32
		<u>Totaal 14,32</u>
[Eigenaar]	A-072 - Burgemeester Norbruislaan 490pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-007 - Burgemeester Norbruislaan 490 (Appartement)	160,24
		<u>Totaal 222,39</u>
[Eigenaar]	A-121 - Gerhardstraat 65pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-056 - Gerhardstraat 65 (Appartement)	155,71
		<u>Totaal 217,86</u>
[Eigenaar]	A-082 - Gerhardstraat 25pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-017 - Gerhardstraat 25 (Appartement)	157,22
		<u>Totaal 219,37</u>
[Eigenaar]	A-086 - Burgemeester Norbruislaan 500pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-021 - Burgemeester Norbruislaan 500 (Appartement)	117,91
		<u>Totaal 180,06</u>
[Eigenaar]	A-106 - Gerhardstraat 45pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-041 - Gerhardstraat 45 (Appartement)	120,94
		<u>Totaal 183,09</u>
[Eigenaar]	A-116 - Burgemeester Norbruislaan 518pp (Parkeerplaats)	62,15
	A-051 - Burgemeester Norbruislaan 518 (Appartement)	111,87
		<u>Totaal 174,02</u>
		<u>Totaal begroting 12.895,54</u>

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-081 - Gerhardstraat 21pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-016 - Gerhardstraat 21 (Appartement)	112,93
	Totaal	172,85
[Eigenaar]	A-066 - Gerhardstraat 5pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-001 - Gerhardstraat 5 (Appartement)	112,93
	Totaal	172,85
[Eigenaar]	A-124 - Burgemeester Norbruislaan 542pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-059 - Burgemeester Norbruislaan 542 (Appartement)	148,86
	Totaal	208,78
[Eigenaar]	A-125 - Burgemeester Norbruislaan 538pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-060 - Burgemeester Norbruislaan 538 (Appartement)	111,49
	Totaal	171,41
[Eigenaar]	A-117 - Gerhardstraat 41pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-052 - Gerhardstraat 41 (Appartement)	107,17
	Totaal	167,09
[Eigenaar]	A-123 - Burgemeester Norbruislaan 540pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-058 - Burgemeester Norbruislaan 540 (Appartement)	148,86
	Totaal	208,78
[Eigenaar]	A-129 - Gerhardstraat 53pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-064 - Gerhardstraat 53 (Appartement)	107,17
	Totaal	167,09
[Eigenaar]	A-103 - Gerhardstraat 27pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-038 - Gerhardstraat 27 (Appartement)	108,61
	Totaal	168,53
[Eigenaar]	A-113 - Burgemeester Norbruislaan 524pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-048 - Burgemeester Norbruislaan 524 (Appartement)	114,36
	Totaal	174,28
[Eigenaar]	A-100 - Burgemeester Norbruislaan 510pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-035 - Burgemeester Norbruislaan 510 (Appartement)	115,81
	Totaal	175,73

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-128 - Burgemeester Norbruislaan 532pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-063 - Burgemeester Norbruislaan 532 (Appartement)	107,17
	Totaal	167,09
[Eigenaar]	A-120 - Gerhardstraat 61pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-055 - Gerhardstraat 61 (Appartement)	112,93
	Totaal	172,85
[Eigenaar]	A-070 - Gerhardstraat 11pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-005 - Gerhardstraat 11 (Appartement)	153,18
	Totaal	213,10
[Eigenaar]	A-075 - Burgemeester Norbruislaan 482pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-010 - Burgemeester Norbruislaan 482 (Appartement)	150,30
	Totaal	210,22
[Eigenaar]	A-085 - Burgemeester Norbruislaan 504pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-020 - Burgemeester Norbruislaan 504 (Appartement)	150,30
	Totaal	210,22
[Eigenaar]	A-092 - Gerhardstraat 31pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-027 - Gerhardstraat 31 (Appartement)	147,43
	Totaal	207,35
[Eigenaar]	A-093 - Gerhardstraat 33pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-028 - Gerhardstraat 33 (Appartement)	115,81
	Totaal	175,73
[Eigenaar]	A-130 - Gerhardstraat 55pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-065 - Gerhardstraat 55 (Appartement)	107,17
	Totaal	167,09
[Eigenaar]	A-091 - Gerhardstraat 15pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-026 - Gerhardstraat 15 (Appartement)	108,61
	Totaal	168,53
[Eigenaar]	A-112 - Burgemeester Norbruislaan 526pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-047 - Burgemeester Norbruislaan 526 (Appartement)	111,49
	Totaal	171,41

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-069 - Gerhardstraat 13pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-004 - Gerhardstraat 13 (Appartement)	153,18
		<u>Totaal 213,10</u>
[Eigenaar]	A-076 - Burgemeester Norbruislaan 480pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-011 - Burgemeester Norbruislaan 480 (Appartement)	112,93
		<u>Totaal 172,85</u>
[Eigenaar]	A-127 - Burgemeester Norbruislaan 534pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-062 - Burgemeester Norbruislaan 534 (Appartement)	145,99
		<u>Totaal 205,91</u>
[Eigenaar]	A-068 - Gerhradstraat 9pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-003 - Gerhardstraat 9 (Appartement)	118,68
		<u>Totaal 178,60</u>
[Eigenaar]	A-110 - Burgemeester Norbruislaan 528pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-045 - Burgemeester Norbruislaan 528 (Appartement)	150,30
		<u>Totaal 210,22</u>
[Eigenaar]	A-084 - Burgemeester Norbruislaan 502pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-019 - Burgemeester Norbruislaan 502 (Appartement)	150,30
		<u>Totaal 210,22</u>
[Eigenaar]	A-071 - Burgemeester Norbruislaan 488pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-006 - Burgemeester Norbruislaan 488 (Appartement)	153,18
		<u>Totaal 213,10</u>
[Eigenaar]	A-107 - Gerhardstraat 47pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-042 - Gerhardstraat 47 (Appartement)	112,93
		<u>Totaal 172,85</u>
[Eigenaar]	A-109 - Gerhardstraat 49pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-044 - Gerhardstraat 49 (Appartement)	150,30
		<u>Totaal 210,22</u>
[Eigenaar]	A-096 - Gerhardstraat 37pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-031 - Gerhardstraat 37 (Appartement)	150,30
		<u>Totaal 210,22</u>

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-088 - Burgemeester Norbruislaan 496pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-023 - Burgemeester Norbruislaan 496 (Appartement)	147,43
	Totaal	207,35
[Eigenaar]	A-122 - Gerhardstraat 63pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-057 - Gerhardstraat 63 (Appartement)	148,86
	Totaal	208,78
[Eigenaar]	A-077 - Gerhardstraat 1pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-012 - Gerhardstraat 1 (Appartement)	112,93
	Totaal	172,85
[Eigenaar]	A-053 - Gerhardstraat 57 (Appartement)	147,43
	A-118 - Gerhardstraat 57pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	207,35
[Eigenaar]	A-030 - Gerhardstraat 39 (Appartement)	150,30
	A-095 - Gerhardstraat 39pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	210,22
[Eigenaar]	A-049 - Burgemeester Norbruislaan 522 (Appartement)	145,99
	A-114 - Burgemeester Norbruislaan 522pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	205,91
[Eigenaar]	A-046 - Burgemeester Norbruislaan 530 (Appartement)	148,86
	A-132 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	13,63
	A-111 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-131 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	282,33
[Eigenaar]	A-043 - Gerhardstraat 51 (Appartement)	148,86
	A-108 - Gerhardstraat 51pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	208,78
[Eigenaar]	A-024 - Burgemeester Norbruislaan 494 (Appartement)	108,61
	A-089 - Burgemeester Norbruislaan 494pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	168,53

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-039 - Gerhardstraat 29 (Appartement)	108,61
	A-104 - Gerhardstraat 29pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	168,53
[Eigenaar]	A-015 - Gerhardstraat 19 (Appartement)	115,81
	A-080 - Gerhardstraat 19pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	175,73
[Eigenaar]	A-009 - Burgemeester Norbruislaan 484 (Appartement)	121,55
	A-074 - Burgemeester Norbruislaan 484pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	181,47
[Eigenaar]	A-022 - Burgemeester Norbruislaan 498 (Appartement)	115,81
	A-087 - Burgemeester Norbruislaan 498pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	175,73
[Eigenaar]	A-034 - Burgemeester Norbruislaan 512 (Appartement)	112,93
	A-099 - Burgemeester Norbruislaan 512pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	172,85
[Eigenaar]	A-002 - Gerhardstraat 7 (Appartement)	121,55
	A-067 - Gerhardstraat 7pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	181,47
[Eigenaar]	A-025 - Burgemeester Norbruislaan 492 (Appartement)	108,61
	A-090 - Burgemeester Norbruislaan 492pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	168,53
[Eigenaar]	A-013 - Gerhardstraat 3 (Appartement)	112,93
	A-078 - Gerhardstraat 3pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	172,85
[Eigenaar]	A-018 - Gerhardstraat 23 (Appartement)	150,30
	A-083 - Gerhardstraat 23pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	210,22
[Eigenaar]	A-032 - Burgemeester Norbruislaan 514 (Appartement)	150,30
	A-097 - Burgemeester Norbruislaan 514pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	210,22

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-040 - Gerhardstraat 43 (Appartement)	147,43
	A-105 - Gerhardstraat 43pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	207,35
[Eigenaar]	A-054 - Gerhardstraat 59 (Appartement)	115,81
	A-119 - Gerhardstraat 59pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	175,73
[Eigenaar]	A-029 - Gerhardstraat 35 (Appartement)	112,93
	A-094 - Gerhardstraat 35pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	172,85
[Eigenaar]	A-036 - Burgemeester Norbruislaan 508 (Appartement)	147,43
	A-101 - Burgemeester Norbruislaan 508pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	207,35
[Eigenaar]	A-037 - Burgemeester Norbruislaan 506 (Appartement)	108,61
	A-102 - Burgemeester Norbruislaan 506pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	168,53
[Eigenaar]	A-050 - Burgemeester Norbruislaan 520 (Appartement)	107,17
	A-115 - Burgemeester Norbruislaan 520pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	167,09
[Eigenaar]	A-014 - Gerhardstraat 17 (Appartement)	147,43
	A-079 - Gerhardstraat 17pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	207,35
[Eigenaar]	A-008 - Burgemeester Norbruislaan 486 (Appartement)	118,68
	A-073 - Burgemeester Norbruislaan 486pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	178,60
[Eigenaar]	A-061 - Burgemeester Norbruislaan 536 (Appartement)	114,36
	A-126 - Burgemeester Norbruislaan 536pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	174,28
[Eigenaar]	A-033 - Burgemeester Norbruislaan 516 (Appartement)	150,30
	A-098 - Burgemeester Norbruislaan 516pp (Parkeerplaats)	59,92
	Totaal	210,22

Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-133 - motorparkeerplaats 0 (Parkeerplaats)	13,63
		<u>Totaal 13,63</u>
[Eigenaar]	A-007 - Burgemeester Norbruislaan 490 (Appartement)	153,18
	A-072 - Burgemeester Norbruislaan 490pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 213,10</u>
[Eigenaar]	A-056 - Gerhardstraat 65 (Appartement)	148,86
	A-121 - Gerhardstraat 65pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 208,78</u>
[Eigenaar]	A-017 - Gerhardstraat 25 (Appartement)	150,30
	A-082 - Gerhardstraat 25pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 210,22</u>
[Eigenaar]	A-021 - Burgemeester Norbruislaan 500 (Appartement)	112,93
	A-086 - Burgemeester Norbruislaan 500pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 172,85</u>
[Eigenaar]	A-041 - Gerhardstraat 45 (Appartement)	115,81
	A-106 - Gerhardstraat 45pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 175,73</u>
[Eigenaar]	A-051 - Burgemeester Norbruislaan 518 (Appartement)	107,17
	A-116 - Burgemeester Norbruislaan 518pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 167,09</u>
		<u>Totaal begroting 12.368,72</u>

6a. Vervanging intercom-installatie

De intercom-installaties aan zowel de Gerhardstraat als Norbruislaan - twee onafhankelijke maar identieke systemen - zijn zo oud als ons pand. De systemen hebben het einde van hun verwachte levensduur bereikt en sinds enige tijd loopt het aantal storingen op, en daarmee ook de onderhoudskosten. In het MJOP is vervanging reeds voorzien in 2021, voor een geschat bedrag van ca. EUR 37.000

Het bestuur heeft een aantal offertes voor vervanging opgevraagd en verkregen, te weten van leveranciers IHK, van Leeuwen en HACAR. De offertes en een vergelijking zijn bijgevoegd bij de vergaderstukken.

Een aantal keuzes moet worden gemaakt:

- Hergebruik bestaande drukknoppen, installatie nieuwe drukknoppen per adres of digitaal toetsenpaneel zonder individuele drukknoppen. Men kan door ingeven huisnummer aanbellen of zoeken op naam. Het bestuur geeft sterk de voorkeur aan een digitaal paneel. De bestaande drukknoppen zijn storingsgevoelig en het wisselen van naamplaatjes is een relatief onhandig proces. Een digitaal paneel is eenvoudig te programmeren.
- Binnen-units met of zonder Wifi. Omdat deze keuze per appartement kan worden gemaakt, geeft het bestuur er de voorkeur aan om in beginsel binnen-units zonder Wifi beschikbaar te stellen en eigenaren individueel in de gelegenheid te stellen om tegen bijbetaling voor WiFi te kiezen
- Grootte schermen binnenunits: sommige fabrikanten bieden schermen van meerdere groottes aan. Evenals bij de WiFi-optie stelt het bestuur voor in dat geval te kiezen voor de kleinste optie, en individuele eigenaren de mogelijkheid te bieden om tegen bijbetaling voor een groter scherm te kiezen.
- Wel of geen gebruik van een tagsysteem. Een tagsysteem vervangt de huidige sleutels voor de buitendeur. Eenvoudig in gebruik en Tags zijn goedkoper bij te maken dan sleutels. Ook kan de sleutelunit dan worden weggelaten Een voordeel zou ook zijn dat tags makkelijker uitgeschakeld kunnen worden, terwijl dat met verloren sleutels natuurlijk niet kan. Een tagsysteem vereist wel een eenmalige investering. Het bestuur staat neutraal ten opzichte van een tagsysteem.

Er is uiteraard een leverancierkeuze te maken. Enkele overwegingen:

- De online te vinden reviews van Bticino, het product van HACAR, zijn niet goed. Dit is voor het bestuur reden om die offerte niet te prefereren.
- De offertes van IHK en van Leeuwen lijken beide relevant
- Bij van Leeuwen is nog geïnformeerd naar de beschikbaarheid van een groter scherm. Deze toevoeging is niet in de offerte te vinden, maar wel relevant:

Wij vinden uw Miniversie met 4,3" scherm wat klein. De andere offertes hebben 5" of 7" kleurenschermen zonder hoorn. Heeft u daar ook een versie van en wat zijn dan de kosten (met of zonder wifi)

Er bestaat ook een model met 7 inch scherm, model Maxi, dit toestel is € 240,31 excl. BTW (€ 290,78 incl. BTW) duurder dan het standaard toestel met hoorn.

N.B. ten tijde van schrijven staat nog een vraag uit bij van Leeuwen over de combinatie van WiFi-functionaliteit met een 7"-scherm.

Indien de vergadering kiest voor een tagsysteem én veel eigenaren interesse hebben in het grotere (7") scherm, lijkt de offerte van IHK het meest interessant. Zo niet, dan lijkt de offerte van van Leeuwen het meest interessant:

	Basisprijs (ex. tagsysteem) Kosten VvE	Tagsysteem Kosten VvE	Wifi extra per toestel Kosten eigenaar	7" scherm extra per toestel Kosten eigenaar	Kosten Tags
IHK	34.895	+ 1295	+99	+0 (7" reeds inbegrepen)	11
Van Leeuwen	29.096	+ 4766	+102	4,3" +10 (indien zonder hoorn) 7" +240	12,95

(Prijzen indicatief en ex. BTW)

Het bestuur stelt de vergadering voor:

- **De offerte van IHK dan wel van Leeuwen - afhankelijk van de voorkeur van de vergadering - te verkiezen voor vervanging van beide intercom-installaties**
 - **Te kiezen voor een buiten-unit zonder drukknoppen per adres**
 - **Eigenaren een binnen-unit aan te bieden zonder Wifi, waarbij Wifi als optie tegen meerprijs - bij te betalen door de eigenaar - te kiezen is**
 - **(Alleen bij offerte van Leeuwen) Eigenaren een binnen-unit aan te bieden met een scherm van 4.3", waarbij tegen meerprijs - te betalen door de eigenaar een scherm van 7" te kiezen is**
 - **Al dan niet te kiezen voor het tagsysteem - afhankelijk van de voorkeur van de vergadering.**
 - **Overige bijkomende kosten die appartement-specifiek zijn (zoals plaatjes voor achter de binnen-unit) voor rekening van de betreffende eigenaar te laten komen, en overige bijkomende kosten voor rekening van de VvE te laten komen**

Opgemerkt wordt dat eigenaren verplicht zijn om medewerking te verlenen aan de uitvoering van het te nemen vergaderbesluit op grond van artikel 18.3 van onze splitsingsakte, met inachtneming van het gegeven dat de gehele intercominstallaties als gemeenschappelijke zaak wordt aangemerkt sinds het vergaderbesluit hierover van 15 maart 2023.

IHK Digitaal systeem € 34.895



Buitenpost incl tag lezer



Intercom binnen 7" met/zonder WIFI

- Garantie 5 jaar
- WIFI extra per toestel € 99
- Programmeren namenlijst simpel met app
- Tagsysteem extra € 1295
- Extra tags € 11 (Sleutel nu € 30) Zitten geen tags bij offerteprijzen.

- Prijzen exclusief BTW
- Aiphone is Japans geen reviews gevonden

Van Leeuwen Digitaal systeem € 29.096



Buitenpost zonder taglezer



Intercom binnen 4,3" met/zonder WIF

- Garantie 2 materiaal 1 jaar installatie
- Intercom zonder hoorn € 10 extra
- WIFI extra per toestel € 102
- Intercom Maxi 7" € 240,31 duurder per stuk (€ 14950 voor alle appartementen) WIFI onbekend
- Programmeren namenlijst mogelijk via utp kabel of bluetooth
- Tagsysteem extra € 4766
- Tags € 12,95 (Sleutel nu € 30) Zitten geen tags bij offerteprijzen.
- Prijzen exclusief BTW
- Comelit is Italiaans over het algemeen goede reviews op facebook

HACAR Digitaal systeem € 27713



Buitenpost zonder taglezer



Intercom binnen 5" met/zonder WIF

- Garantie 4 jaar op materialen 1 jaar op arbeid
- Geen 7" model beschikbaar
- WIFI extra per toestel € 161
- Zelf programmeren namenlijst is mogelijk
- Tagsysteem € € 5171 extra
- Tags € ? (Sleutel nu € 30) (Offerte is inclusief 200 tags á € 7,50 per stuk is € 1500 waard)
- Prijzen exclusief BTW
- Bticino is Italiaans, onderdeel LeGrand group Slechte recensies vnl in Italiaans

Impressie Voordeur na vernieuwing

Zonder tagsysteem



Met tagsysteem



— PROJECTVOORSTEL
VVE WATERLELIE

//





Betreft: offerte voor VvE Waterlelie te Utrecht

Datum 22-01-2024

Beste heer Putker,

Hartelijk dank voor uw offerte aanvraag. Met genoegen presenteren wij u onze scherpe aanbieding. Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze offerte kunt u te allen tijde contact met ons opnemen.

Gezien uw wensen adviseren wij de GT serie van Aiphone. De brochure van de GT serie kunt u [hier](#) bekijken.



AIPHONE GT SYSTEEM

Het merk Aiphone staat als wereldwijde marktleider met meer dan 70 jaar ervaring bekend om zijn oerdegelijke kwaliteit en duurzaamheid. De GT-serie is een kleuren-videosysteem dat communicatie met één tot zestien toegangen mogelijk maakt, met of zonder beeld, voor maximaal vijfhonderd flats, appartementen of bedrijven.

De deurstations kunnen met Aiphone beldrukkers, met bestaande beldrukkers of met digitale naamkeuze (name scroll) uitgevoerd worden. Het toevoegen van een overzichtscamera is optioneel. Wanneer u meer dan één deurstation heeft, kan ieder deurstation uitgerust worden met de opties die voor het betreffende deurstation optimaal zijn. Indien gewenst kunnen de buitenposten in diverse RAL-kleuren geleverd worden.

- ✓ Vandalbestendige buitenposten
- ✓ Versterkte coverless camera; geen condensvorming of krassen
- ✓ 170° groothoekbeeld met zoomfunctie
- ✓ Handsfree kleuren monitor
- ✓ 5 jaar garantie op de materialen
- ✓ NFC reader voor koppeling keytags en aanpassen namen
- ✓ Inductieve lus voor mensen met gehoorproblemen
- ✓ Integratie van camera voor videobeveiliging mogelijk
- ✓ Symbolen en spraakfunctie buitenpost voor slechtziende / -horende

PRIJSOPGAVE

Ik heb hieronder een aanbieding gemaakt voor een nieuw video intercom systeem. Daarbij ben ik uitgegaan van 2 portieken van 32 en 33 woningen.

A. NIEUW VIDEO INTERCOM SYSTEEM MET BEHOUD VAN LOSSE RVS DRUKKNOPPEN

1. Bestaande buitenposten vervangen voor een vandaalbestendige buitenpost met 170 graden camera.
2. Bestaande binnenposten (65 stuks) vervangen voor een nieuw video toestel met 7" scherm.
3. Centrale apparatuur zal worden vervangen voor een nieuw bus systeem inclusief nieuwe systeemkast.
4. Achter de binnenposten zal een knooppunt worden gemaakt zodat bij een individuele storing de rest van de lijn blijft werken.
5. Elektrische deurautomaat zal worden gehandhaaft.
6. Vervangen bestaande 65 rvs drukknoppen voor nieuwe.

Totaal arbeid + materiaal € 34.995,- ex btw

B. NIEUW VIDEO INTERCOM SYSTEEM MET DRUKKNOP MODULES

1. Bestaande buitenposten vervangen voor een vandaalbestendige buitenpost met 170 graden camera en drukknop modules en verlichte naamplaatjes.
2. Bestaande binnenposten (65 stuks) vervangen voor een nieuw video toestel met 7" scherm.
3. Centrale apparatuur zal worden vervangen voor een nieuw bus systeem inclusief nieuwe systeemkast.
4. Achter de binnenposten zal een knooppunt worden gemaakt zodat bij een individuele storing de rest van de lijn blijft werken.
5. Elektrische deurautomaat zal worden gehandhaaft.
6. Gaten in bestaande bellenbord zullen worden afgedekt met een rvs pasplaat.

Totaal arbeid + materiaal € 35.250,- ex btw

C. NIEUW VIDEO INTERCOM SYSTEEM MET DIGITALE NAAMKEUZE EN NFC LEZER

1. Bestaande buitenposten vervangen voor een vandaalbestendige buitenpost met 170 graden camera en digitale naamkeuze.
2. Bestaande binnenposten (65 stuks) vervangen voor een nieuw video toestel met 7" scherm.
3. Centrale apparatuur zal worden vervangen voor een nieuw bus systeem inclusief nieuwe systeemkast.
4. Achter de binnenposten zal een knooppunt worden gemaakt zodat bij een individuele storing de rest van de lijn blijft werken.
5. Elektrische deurautomaat zal worden gehandhaaft.
6. Gaten in bestaande bellenbord zullen worden afgedekt met een rvs pasplaat.

Totaal arbeid + materiaal € 34.895,- ex btw



OPTIES

1. Plaatsen van witte plexiglas plaat achter de binnenpost bij bewoners waarbij kleurverschil op de muur te zien is. Bewoners kunnen hier zelf voor kiezen. Kosten per woning zijn € 20,- ex btw.
2. De buitenposten kunnen worden voorzien van audio module met NFC reader zodat keytags aan de buitenpost kunnen worden gekoppeld. De audio module kost € 145,- ex btw extra per buitenpost. Keytags kosten € 55,- ex btw per 5 stuks. **Buitenpost C heeft standaard een NFC lezer.**
3. Extra kaartlezer bij de ingang parkeergarage € 1295,- ex btw
4. Indien gewenst kunnen bewoners individueel kiezen voor een luxere binnenpost met 7" scherm, beeldgeheugen en smartphone koppeling (gratis app). Extra kosten per bewoner € 99,- ex btw*

OPTIE 2



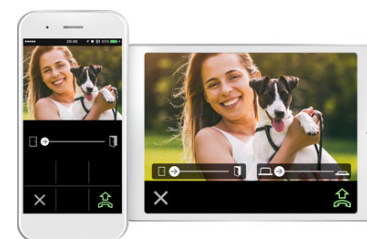
* Op de werking van de app geven wij geen garantie omdat we hierbij afhankelijk zijn van het netwerk omgeving en eventuele repeaters van de klant.

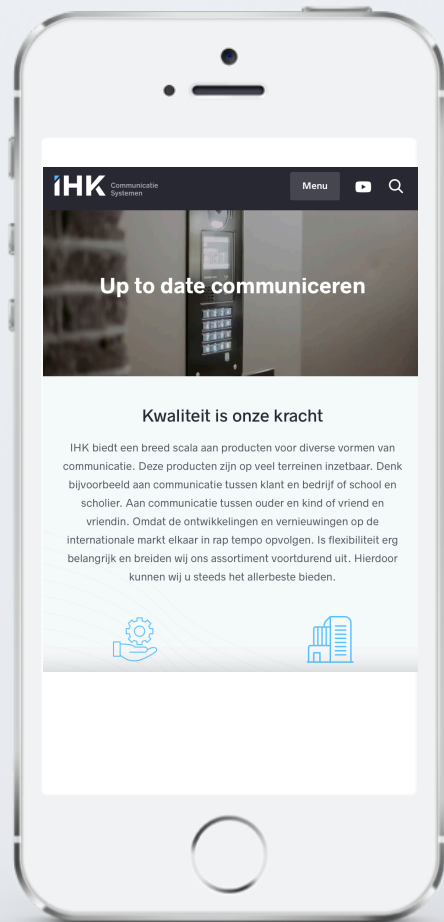
AFBEELDINGEN

BASIS VIDEO



OPTIE 3 VIDEO





VOORWAARDEN

Prijzen: Bovengenoemde prijzen zijn exclusief 21% B.T.W., in Euro.

Geldigheid: Tot 1 april 2024.

Offerte nr.: IHK-22012024-2

VRAGEN

Wij hopen dat onze offerte aan uw wensen voldoet. Heeft u vragen over ons voorstel?

U kunt ons bereiken via 0182-581275 of INFO@IHKBV.NL

Met vriendelijke groet,

Meindert Luijendijk



Van Leeuwen Elektra BV
Schinkeldijkje 16-X
1432CE Aalsmeer
020-6402266
offertes@vlebv.nl

VVE Waterlelie Utrecht
T.a.v. de heer A.W.M. Tielen
Postbus 1310
3430 BH Utrecht

Aalsmeer, 10 januari 2024
Offerte 230793/V1
email td@vpenagroep.nl
Pagina 1 van 8

Geachte heer Tielen,

Hiermede hebben wij het genoegen u onze prijsopgave te doen toekomen inzake de werkzaamheden in het perceel van de VVE Waterlelie te Utrecht.

Onze werkzaamheden omschrijven wij als volgt:

Het vervangen van het intercom systeem door een nieuw Video intercom systeem fabricaat Comelit.

Deze werkzaamheden specificeren wij als volgt:

Vervangen video intercom systeem:

Entree 32 appartementen video installatie	€	14.027,00
Entree 35 appartementen video installatie	€	15.268,00

Totaal bedrag exclusief BTW	€	29.295,00
Te verhogen met 21% BTW zijnde	€	6.151,95

Totaal bedrag inclusief BTW	€	35.446,95
		=====

Vervangen video intercom systeem met naam en nummer index:

Entree 32 appartementen video installatie met naam/nummer index	€	14.021,00
Entree 35 appartementen video installatie met naam/nummer index	€	15.075,00

Totaal bedrag exclusief BTW	€	29.096,00
Te verhogen met 21% BTW zijnde	€	6.110,16

Totaal bedrag inclusief BTW	€	35.206,16
		=====

Offerte 230793/V1
Datum 10-01-2024
Blad 2

Toegangscontrole systeem:

Toegangscontrole systeem 32 appartementen	€	1.564,00
Toegangscontrole systeem 35 appartementen	€	1.638,00

Totaal bedrag exclusief BTW	€	3.202,00
Te verhogen met 21% BTW zijnde	€	672,42

Totaal bedrag inclusief BTW	€	3.874,42
		=====

Optionele meerprijzen:

Renovatieplaat achter toestel in eerste aanleg	€	26,00
Te verhogen met 21% BTW zijnde	€	5,46

Totaal bedrag inclusief BTW	€	31,46
		=====

Meerprijs toestel Mini zonderhoorn 6721W in plaats van Toestel Mini met hoorn 6701W		
Meerprijs per stuks in eerste aanleg	€	10,00
Te verhogen met 21% BTW zijnde	€	2,10

Totaal bedrag inclusief BTW	€	12,10
		=====

Meerprijs toestel Mini zonderhoorn met wifi 6741W in plaats van Toestel Mini met hoorn 6701W		
Meerprijs per stuks in eerste aanleg	€	112,00
Te verhogen met 21% BTW zijnde	€	23,52

Totaal bedrag inclusief BTW	€	135,52
		=====

Meerprijs toestel Mini met hoorn met telecoil 6701/BM in plaats van Toestel Mini met hoorn 6701W		
Meerprijs per stuks in eerste aanleg	€	48,00
Te verhogen met 21% BTW zijnde	€	10,08

Totaal bedrag inclusief BTW	€	58,08
		=====

Offerte 230793/V1
Datum 10-01-2024
Blad 3

TECHNISCHE OMSCHRIJVING VAN DE WERKZAAMHEDEN

Vervangen intercom systeem 32 appartementen:

Hierbij zijn wij uitgegaan van een tweedraads digitaal Video intercom systeem fabrikaat Comelit.

Voor het nieuwe intercom systeem wordt de bestaande bekabeling hergebruikt.

Het demonteren en afvoeren van:

- 1 stuks buitenpost.
- 1 stuks voedings unit
- 32 stuks intercom toestel in de woning.

Het aanpassen van de leidingaanleg.

Voeding intercomsysteem:

Het leveren en aanbrengen van 1 stuks voedingsunit 0-230/0-12V, welke wordt geplaatst in een ledige kunststof kast.

Het aansluiten van deze voedingsunit met een aansluitsnoer aan de reeds aanwezige een opbouw wandcontactdoos 2 polig + randaarde.

Woningen:

Het leveren en aanbrengen van **32 stuks** opbouw Video intercom toestellen Mini met hoorn type 6701W.

Het oplassen van de bekabeling achter de intercom toestellen.

De nieuwe intercom toestellen worden gemonteerd op de plaats waar de oude toestellen hebben gezeten.

Bellenpaneel:

Het leveren en aanbrengen van een Video spreek/luister unit fabrikaat Comelit welke gemonteerd op de plaats van de oude buitenpost.

De buitenpost wordt gemonteerd in het reeds aanwezige bellenpaneel.

Het aansluiten van de bestaande deuropener aan het intercom systeem.

Het leveren en aanbrengen van 32 stuks inbouw beldrukkers fabrikaat Grothe in het bestaande bellentablo.

Het opnieuw bedraden van de beldrukkers in het bellenbord.

Etage beldrukkers:

Hier worden geen werkzaamheden aan uitgevoerd.

Offerte 230793/V1
Datum 10-01-2024
Blad 4

Vervangen intercom systeem 35 appartementen:

Hierbij zijn wij uitgegaan van een tweedraads digitaal Video intercom systeem fabrikaat Comelit.

Voor het nieuwe intercom systeem wordt de bestaande bekabeling hergebruikt.

Het demonteren en afvoeren van:

- 1 stuks buitenpost.
- 1 stuks voedings unit
- 35 stuks intercom toestel in de woning.

Het aanpassen van de leidingaanleg.

Voeding intercomsysteem:

Het leveren en aanbrengen van 1 stuks voedingsunit 0-230/0-12V, welke wordt geplaatst in een ledige kunststof kast.

Het aansluiten van deze voedingsunit met een aansluitsnoer aan de reeds aanwezige een opbouw wandcontactdoos 2 polig + randaarde.

Woningen:

Het leveren en aanbrengen van **35 stuks** opbouw Video intercom toestellen Mini met hoorn type 6701W.

Het oplassen van de bekabeling achter de intercom toestellen.

De nieuwe intercom toestellen worden gemonteerd op de plaats waar de oude toestellen hebben gezeten.

Bellenpaneel:

Het leveren en aanbrengen van een Video spreek/luister unit fabrikaat Comelit welke gemonteerd op de plaats van de oude buitenpost.

De buitenpost wordt gemonteerd in het reeds aanwezige bellenpaneel.

Het aansluiten van de bestaande deuropener aan het intercom systeem.

Het leveren en aanbrengen van 35 stuks inbouw beldrukkers fabrikaat Grothe in het bestaande bellentablo.

Het opnieuw bedraden van de beldrukkers in het bellenbord.

Etage beldrukkers:

Hier worden geen werkzaamheden aan uitgevoerd.

Offerte 230793/V1
Datum 10-01-2024
Blad 5

Vervangen intercom systeem 32 appartementen met naam en nummer index:

Hierbij zijn wij uitgegaan van een tweedraads digitaal Video intercom systeem fabrikaat Comelit.

Voor het nieuwe intercom systeem wordt de bestaande bekabeling hergebruikt.

Het demonteren en afvoeren van:

- 1 stuks buitenpost.
- 1 stuks voedings unit
- 32 stuks intercom toestel in de woning.

Het aanpassen van de leidingaanleg.

Voeding intercomsysteem:

Het leveren en aanbrengen van 1 stuks voedingsunit 0-230/0-12V, welke wordt geplaatst in een ledige kunststof kast.

Het aansluiten van deze voedingsunit met een aansluitsnoer aan de reeds aanwezige een opbouw wandcontactdoos 2 polig + randaarde.

Woningen:

Het leveren en aanbrengen van **32 stuks** opbouw Video intercom toestellen Mini met hoorn type 6701W.

Het oplassen van de bekabeling achter de intercom toestellen.

De nieuwe intercom toestellen worden gemonteerd op de plaats waar de oude toestellen hebben gezeten.

Bellenpaneel:

Het leveren en aanbrengen van een Video spreek/luister en een naam en nummerindex module unit fabrikaat Comelit welke gemonteerd op de plaats van de oude buitenpost.

De buitenpost wordt gemonteerd in het reeds aanwezige bellenpaneel.

Het aansluiten van de bestaande deuropener aan het intercom systeem.

Omdat de beldrukkers en naamplaatjes in het bellentablo komen te vervallen, zullen wij deze verwijderen en een Passende RVS plaat maken over het gedeelte van de beldrukkers en naamplaatjes tot even voor de briefkleppen.

Voor deze RVS welke maat nader wordt bepaald hebben wij een verrekenbare stelpost ter verrekening opgenomen in onze offerte.

Offerte 230793/V1
Datum 10-01-2024
Blad 6

Etage bedrukkers:

Hier worden geen werkzaamheden aan uitgevoerd.

Vervangen intercom systeem 35 appartementen met naam en nummer index:

Hierbij zijn wij uitgegaan van een tweedraads digitaal Video intercom systeem fabrikaat Comelit.

Voor het nieuwe intercom systeem wordt de bestaande bekabeling hergebruikt.

Het demonteren en afvoeren van:

- 1 stuks buitenpost.
- 1 stuks voedings unit
- 35 stuks intercom toestel in de woning.

Het aanpassen van de leidingaanleg.

Voeding intercomsysteem:

Het leveren en aanbrengen van 1 stuks voedingsunit 0-230/0-12V, welke wordt geplaatst in een ledige kunststof kast.

Het aansluiten van deze voedingsunit met een aansluitsnoer aan de reeds aanwezige een opbouw wandcontactdoos 2 polig + randaarde.

Woningen:

Het leveren en aanbrengen van **35 stuks** opbouw Video intercom toestellen Mini met hoorn type 6701W.

Het oplassen van de bekabeling achter de intercom toestellen.

De nieuwe intercom toestellen worden gemonteerd op de plaats waar de oude toestellen hebben gezeten.

Bellenpaneel:

Het leveren en aanbrengen van een Video spreek/luister en een naam en nummerindex module unit fabrikaat Comelit welke gemonteerd op de plaats van de oude buitenpost.

De buitenpost wordt gemonteerd in het reeds aanwezige bellenpaneel.

Het aansluiten van de bestaande deuropener aan het intercom systeem.

Omdat de bedrukkers en naamplaatjes in het bellentablo komen te vervallen, zullen wij deze verwijderen en een Passende RVS plaat maken over het gedeelte van de bedrukkers en naamplaatjes tot even voor de briefkleppen.

Voor deze RVS welke maat nader wordt bepaald hebben wij een verrekenbare stelpost ter verrekening opgenomen in onze offerte.

Offerte 230793/V1
Datum 10-01-2024
Blad 7

Etage beldrukkers:

Hier worden geen werkzaamheden aan uitgevoerd.

Toegangscontrole systeem voor entree 32 appartementen:

Het leveren en aanbrengen van een opbouw toegangscontrole lezer fabricaat DOM aan de buitenkant gemonteerd op het bellenbord.

Het leveren en aanbrengen van 32 stuks geprogrammeerde toegangs controle tags voor de bewoners ten behoeve van het openen van de toegangsdeur van het appartementen complex.

Het aansluiten van de deze toegangscontrole lezer met signaalkabel 4x0,8mm aan het deurslot.

Toegangscontrole systeem voor entree 35 appartementen:

Het leveren en aanbrengen van een opbouw toegangscontrole lezer fabricaat DOM aan de buitenkant gemonteerd op het bellenbord.

Het leveren en aanbrengen van 35 stuks geprogrammeerde toegangs controle tags voor de bewoners ten behoeve van het openen van de toegangsdeur van het appartementen complex.

Het aansluiten van de deze toegangscontrole lezer met signaalkabel 4x0,8mm aan het deurslot.

Meerprijzen per stuks:

Renovatie plaat achter intercom toestel:

Het leveren en aanbrengen van een renovatie plaat met de afmetingen 220x230mm in eerste aanleg, welke wordt aangebracht achter het nieuw te plaatsen intercom toestel.

De prijs per stuks en in eerste aanleg vindt u op bladzijde 2 van deze offerte.

Video toestel zonder hoorn in plaats van Video toestel met hoorn:

Het leveren en aanbrengen van een toestel Mini zonder hoorn type 6721W
In plaats van een Video intercom toestel met hoorn type 6701W.

De prijs per stuks en in eerste aanleg vindt u op bladzijde 2 van deze offerte.

Video toestel zonder hoorn met Wifi in plaats van Video toestel met hoorn:

Het leveren en aanbrengen van een toestel Mini zonder hoorn met Wifi type 6741W
In plaats van een Video intercom toestel zonder hoorn type 6721W.

De prijs per stuks en in eerste aanleg vindt u op bladzijde 2 van deze offerte.

Het koppelen van het toestel Mini Wifi aan de router en het installeren van de app is niet in deze offerte opgenomen.

Offerte 230793/V1
Datum 10-01-2024
Blad 8

Voor het koppelen en installeren van de app zullen wij u een duidelijke gebruikers instructie overhandigen, zodat u deze werkzaamheden zelf kan uitvoeren.

Mocht u hierbij toch hulp nodig hebben dan zullen wij tegen meerkosten deze werkzaamheden voor u uitvoeren.

Het WIFI toestel wordt aangestuurd door het 2 draad bussysteem.

Dit bus systeem wordt gebruikt voor het aanbellen, spreken en luisteren, en het camera systeem.

Wanneer er wordt aangebeld gaat het WIFI toestel in de woning direct over, vervolgens wordt er een verbinding opgebouwd via de router naar het mobiel device.

Het spreekt voor zich dat hiermede tijd gemoeid is.

Tussen het aanbellen bij de voordeur en voordat het mobiel device afgaat zit dan ook enige seconden vertraging.

Het kan ook gebeuren dat een mobiel device niet overgaat door opdat moment een slechte Wifi verbinding in de woning aanwezig is.

Video toestel met hoorn en telecoil voor slechthorenden in plaats van Video toestel met hoorn:

Het leveren en aanbrengen van een toestel Mini met hoorn type 6701W/BM
In plaats van een Video intercom toestel met hoorn type 6701W.

De prijs per stuks en in eerste aanleg vindt u op bladzijde 2 van deze offerte.

Onze offerte is gebaseerd op de huidige (koper) prijzen 10-01-2024, aangezien de (koper) prijzen sterk fluctueren blijft onze prijs opgave een moment opname, indien u opdracht geeft voor deze werkzaamheden behouden wij het recht voor om de prijzen aan het dan geldende prijs nivo aan te passen.

Door overmacht kan het nodig zijn om deze aanbieding en de daarin afgesproken termijnen aan te passen. Van Leeuwen Elektra BV is niet aansprakelijk voor het daardoor overschrijden van overeengekomen termijnen en opleverdata. Als overmacht wordt in ieder geval gezien het niet tijdig beschikbaar zijn van de benodigde grondstoffen. Opdrachtnemer zal u daar steeds zo tijdig mogelijk schriftelijk over informeren.

Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van toepassing welke als bijlage is toegevoegd.

Uw opdracht tot uitvoering zien wij graag tegemoet.

Hoogachtend,
van Leeuwen Elektra BV

P.H. van Leeuwen

Pagina **8** van **8**



HACAR

ELEKTROTECHNIEK & VENTILATIETECHNIEK

VvE De Waterlelei
Gerardstraat 23
3555 WK Utrecht
T.a.v. Dhr. Putker

Ref.: ES/DH A7624-2

Lijnden, 23-10-2023

Betreft: Gerhardstraat 1 t/m 65 & Burg. Norbruislaan 480 t/m 542 Utrecht videofoon, tags

Geachte heer Putker,

Naar aanleiding van uw schrijven en ons bezoek ter plaatse aan bovenstaande adres doen wij u hierbij - geheel vrijblijvend – onze offerte toekomen voor het uitvoeren van onderstaande werkzaamheden.

Optie A

Videofooninstallatie BTicino 33 appartementen

- het demonteren van de bestaande intercominstallatie;
- het leveren en aanbrengen van een videofoon installatie merk BTicino, aangesloten op de aanwezige bekabeling en deuropener bestaande uit:
 - 33 stuks monitoren, type M-50 B;
 - 33 stuks afdekplaten voor het afdekken van de bestaande afmetingen;
 - 33 stuks inbouw beldrukkers ter plaatse van de algemene toegangsdeur;
 - 1 rvs paneel op maat voorzien van;
 - 1 Camera-/Spreek-/luisterunit, type 130VP;
 - 2 stuks E-150 hulpvoedingseenheden voor de algemene installatie;
 - 1 stuks E-67 voedingseenheid voor de algemene installatie;
 - 5 stuks video verdelers.
- het aansluiten van bovenstaande installatie op de bestaande elektrische deuropener.

Videofooninstallatie BTicino 32 appartementen

- het demonteren van de bestaande intercominstallatie;
- het leveren en aanbrengen van een videofoon installatie merk BTicino, aangesloten op de aanwezige bekabeling en deuropener bestaande uit:
 - 32 stuks monitoren, type M-50 B;
 - 32 stuks afdekplaten voor het afdekken van de bestaande afmetingen;
 - 32 stuks inbouw beldrukkers ter plaatse van de algemene toegangsdeur;
 - 1 rvs paneel op maat voorzien van;
 - 1 Camera-/Spreek-/luisterunit, type 130VP;
 - 2 stuks E-150 hulpvoedingseenheden voor de algemene installatie;
 - 1 stuks E-67 voedingseenheid voor de algemene installatie;
 - 5 stuks video verdelers.
- het aansluiten van bovenstaande installatie op de bestaande elektrische deuropener.
- het leveren en aanbrengen van 2 stuks Hager ledige verdelers t.b.v. de voedingen.

Statutair: Elektrotechnisch Installatieburo Hacar b.v.

Van toepassing zijn de Algemene Leveringvoorwaarden Installerende Bedrijven 1992 (Alib '07). Indien de opdrachtgever consument is, zijn de Algemene Voorwaarden Consumentenwerk Installerende Bedrijven van toepassing. Beide – door Techniek Nederland vastgestelde – Algemene voorwaarden liggen bij ons ter inzage en zullen op verzoek onverwijld en kosteloos worden toegezonden. De Alib '07 is tevens gedeponerd te Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Den Haag onder nummer 162/1992.

Hacar elektrotechniek
Raasdorperweg 185a
1175 KV Lijnden

www.hacar.nl
info@hacar.nl
023 - 5631 951

IBAN : NL68ABNA0861961803
BTW nr. : NL 8602.35.841.B.01
K.v.K. : 75317486





HACAR

ELEKTROTECHNIEK & VENTILATIETECHNIEK

Optie B

Videofooninstallatie BTicino 33 appartementen

- het demonteren van de bestaande intercominstallatie;
- het leveren en aanbrengen van een videfoon installatie merk BTicino, aangesloten op de aanwezige bekabeling en deuropener bestaande uit:
 - 33 stuks monitoren, type M-50 B;
 - 33 stuks afdekplaten voor het afdekken van de bestaande afmetingen;
 - 1 rvs paneel op maat voorzien van;
 - 1 Camera-/Spreek-/luisterunit, type 140V;
 - 2 stuks E-150 hulpvoedingseenheden voor de algemene installatie;
 - 1 stuks E-67 voedingseenheid voor de algemene installatie;
 - 5 stuks video verdelers.
- het aansluiten van bovenstaande installatie op de bestaande elektrische deuropener.

Videofooninstallatie BTicino 32 appartementen

- het demonteren van de bestaande intercominstallatie;
- het leveren en aanbrengen van een videfoon installatie merk BTicino, aangesloten op de aanwezige bekabeling en deuropener bestaande uit:
 - 32 stuks monitoren, type M-50 B;
 - 32 stuks afdekplaten voor het afdekken van de bestaande afmetingen;
 - 1 rvs paneel op maat voorzien van;
 - 1 Camera-/Spreek-/luisterunit, type 140V;
 - 2 stuks E-150 hulpvoedingseenheden voor de algemene installatie;
 - 1 stuks E-67 voedingseenheid voor de algemene installatie;
 - 5 stuks video verdelers.
- het aansluiten van bovenstaande installatie op de bestaande elektrische deuropener.
- het leveren en aanbrengen van 2 stuks Hager ledige verdelers t.b.v. de voedingen.

Toegangscontrole

- het demonteren van 2 bestaande sleutelschakelaars;
- het leveren en aanbrengen van een Intratone tagsysteem bestaande uit:
 - 2 wandlezers in de bestaande postkasten in een RVS pas plaatje;
 - 2 voedingseenheden;
 - 200 geprogrammeerde tags.
- het aansluiten van bovenstaande installatie;
- het eenmalig programmeren van de installatie zodat tags op afstand zijn te programmeren.

Statutair: Elektrotechnisch Installatieburo Hacar b.v.

Van toepassing zijn de Algemene Leveringvoorwaarden Installerende Bedrijven 1992 (Alib '07). Indien de opdrachtgever consument is, zijn de Algemene Voorwaarden Consumentenwerk Installerende Bedrijven van toepassing. Beide – door Techniek Nederland vastgestelde – Algemene voorwaarden liggen bij ons ter inzage en zullen op verzoek onverwijld en kosteloos worden toegezonden. De Alib '07 is tevens gedeponerd te Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Den Haag onder nummer 162/1992.

Hacar elektrotechniek

Raasdorperweg 185a
1175 KV Lijnden

www.hacar.nl
info@hacar.nl
023 - 5631 951

IBAN : NL68ABNA0861961803

BTW nr. : NL 8602.35.841.B.01

K.v.K. : 75317486





HACAR

ELEKTROTECHNIEK & VENTILATIETECHNIEK

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u verzorgen volgens onderstaande prijsplitsingen:

Optie A

Aan materiaal € 22.095,70
Aan arbeidsloon € 3.360,00

Subtotaal € 25.455,70
21,00% BTW € 5.345,69

Totaal € 30.801,39

Optie B

Aan materiaal € 23.012,00
Aan arbeid € 3.360,00

Subtotaal € 26.372,00
21,00% BTW € 5.538,12

Totaal € 31.910,12

Optie C

Aan materiaal € 3.380,56
Aan arbeidsloon € 840,00

Subtotaal € 4.220,56
21% BTW € 886,31

Totaal € 5.106,87

In bovenstaande aanbieding is het mogelijk om per appartement te kiezen voor diverse monitoren in de bijlagen ziet u de specificaties. De meerprijs hiervoor is (per appartement):

- M50-Wifi monitor € 195,00 inclusief btw.

Geldigheidstermijn : tot en met 31/12/2023;
Garantietermijn : tot 4 jaar na montage;
Betalingsregeling : 50% bij opdrachtverstrekking & 50% bij oplevering;
Betalingstermijn : binnen 14 dagen na factuurdatum.

Wij vertrouwen u hiermede een passende offerte te hebben aangeboden en zien uw eventuele opdrachtverstrekking met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Hacar Elektrotechniek B.V.

Eric Stevens

Statutair: Elektrotechnisch Installatieburo Hacar b.v.

Van toepassing zijn de Algemene Leveringvoorwaarden Installerende Bedrijven 1992 (Alib '07). Indien de opdrachtgever consument is, zijn de Algemene Voorwaarden Consumentenwerk Installerende Bedrijven van toepassing. Beide – door Techniek Nederland vastgestelde – Algemene voorwaarden liggen bij ons ter inzage en zullen op verzoek onverwijderd en kosteloos worden toegezonden. De Alib '07 is tevens gedeponereerd te Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Den Haag onder nummer 162/1992.

Hacar elektrotechniek

Raasdorperweg 185a
1175 KV Lijnden

www.hacar.nl
info@hacar.nl
023 - 5631 951

IBAN : NL68ABNA0861961803

BTW nr. : NL 8602.35.841.B.01

K.v.K. : 75317486

Lid van
 **Techniek
Nederland**



HACAR

ELEKTROTECHNIEK & VENTILATIETECHNIEK

- NB Wij gaan er vanuit dat de werkzaamheden op werkdagen tussen 07:30 – 17:00 uur spanningsloos met een constante bouwstroom, en in het bezit van de benodigde sleutels, kunnen worden uitgevoerd; indien dit niet het geval is en er wachturen optreden, dan zullen deze op regie- en nacalculatiebasis met u worden verrekend.
- NB Op deze offerte en op alle overeenkomsten die u met Hacar aangaat, zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Een exemplaar hiervan kunt u uiteraard ontvangen of is te downloaden via onze website.
- NB Bovengenoemde prijzen zijn gebaseerd op de installatie vanaf de bouw; wanneer een toestel in de woning is verplaatst, zullen wij een en ander op regiebasis aanpassen indien noodzakelijk.
- NB Eventuele 2^e toestellen in de woning zijn niet meegerekend. Indien deze moeten blijven functioneren, dienen deze ook vervangen te worden.
- NB Voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden is het **noodzakelijk dat wij op de geplande uitvoeringsdagen toegang verkrijgen tot elke woning**. Indien 1 of meerdere bewoners niet thuis zijn of ons geen toegang verlenen, is het niet mogelijk de installatie in werking te stellen; de bewoners in het gehele flatgebouw kunnen dan geen gebruik maken van bel of intercom.
- NB In bovenstaande aanbieding zijn wij er vanuit gegaan dat de bestaande bekabeling in orde is.
- NB Om een M50-wifi monitor goed te laten functioneren heeft u een eigen (goed werkend)wifi netwerk nodig (per appartement) zodat de oproep doorverbonden kan worden naar een smartphone.
- NB In bovenstaande aanbieding maken wij gebruik van een code-scroll paneel, als wij namen van bewoners voor u dienen in te programmeren ontvangen wij hier graag in Excel een namenlijst van. **Let op hierbij geldt een maximaal aantal van 16 karakters per huisnummer.**

Statutair: Elektrotechnisch Installatieburo Hacar b.v.

Van toepassing zijn de Algemene Leveringvoorwaarden Installerende Bedrijven 1992 (Alib '07). Indien de opdrachtgever consument is, zijn de Algemene Voorwaarden Consumentenwerk Installerende Bedrijven van toepassing. Beide – door Techniek Nederland vastgestelde – Algemene voorwaarden liggen bij ons ter inzage en zullen op verzoek onverwijderd en kosteloos worden toegezonden. De Alib '07 is tevens gedeponerd te Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Den Haag onder nummer 162/1992.

Hacar elektrotechniek

Raasdorperweg 185a
1175 KV Lijnden

www.hacar.nl
info@hacar.nl
023 - 5631 951

IBAN : NL68ABNA0861961803

BTW nr. : NL 8602.35.841.B.01

K.v.K. : 75317486



6b. Schoonmaak VvE Waterlelie 2024

Zoals eerder in het financiële verslag van de penningmeester is gemeld, was de schoonmaak, en het contact met SSM moeizaam

Sinds de Gebr. de Jong in 2022 het contract opzegde omdat ze de aangeboden uren in het door de ALV goedgekeurde schema niet voldoende vonden, hebben we een probleem met de reiniging van de beglazing. We hebben toen SSM gevraagd of ze die taken wilden/konden overnemen omdat we graag alle schoonmaakactiviteiten in 1 hand wilden hebben. SSM berichtte ons dat ze in mei 2022 de beglazing zouden doen. Het bleek lastig om met een Telewash te werken (binnenkant) en te werken met een hoogwerker (buitenkant). Ondanks talloze beloften van SSM is de buiten beglazing nog altijd niet gedaan.

Daarnaast is het moeilijk afspreken met Rinaldo. Afspraken worden niet nagekomen of op het laatste moment afgezegd. Het binnenterrein is daardoor niet in november gereinigd. Het bijwerken van nieuwe plekken op de parkeerdekken (was beloofd door SSM) is ook niet gedaan.

We erkennen dat één van de oorzaken het aantal personeelsleden van SSM betreft. We waren wel tevreden over het werk van SSM dat wel werd gedaan

Gezien het bovenstaande zijn we op zoek gegaan naar een andere partner en hebben we offertes laten opstellen door 3 Utrechtse bedrijven:

-DSS
Tennesseeedreef 13G
3565 CK Utrecht
030-2422751

10 werknemers veel lokale VvE's in bestand. Huren hoogwerker

-Hoevenaar Schoonmaak Groep
Nijverheidsweg 9 Z
3433 NP Nieuwegein
030-8783478

185 werknemers. Ook veel VvE's, VvE Hof van Zuilen is tevreden over dit bedrijf

-Brom Schoonmaakbedrijf B.V.
Manitobadreef 5
3565 CH Utrecht
031-850044921

Heeft na bezoek afgezien van een offerte

De resultaten van de offertes zijn samengevat in het bijgevoegde schema.

-De prijzen van de beglazing die we ter vergelijking hebben vermeld bij SSM komen uit 2021!

-DSS prijst zich enorm uit de markt met een offerte die bijna drie keer zo hoog is.

-SSM rekent BTW laag tarief bij werkzaamheden aan trappenhuisen. We weten niet wat DSS en Hoevenaar berekenen.

-Hoevenaar schrobt de garage en reinigt ook buizen en wanden, terwijl SSM alleen de vloer veegt.

-Hoevenaar lijkt schoonmaak galerijen en beglazing buiten te laag in te schatten.

Voorlopige conclusie Hoevenaar lijkt een partner die alle werkzaamheden aan kan en ook qua prijs concurrerend is.

Het bestuur stelt voor om in te gaan op de offerte van Hoevenaar en daarmee alle schoonmaakwerkzaamheden binnen ons complex onder te brengen bij Hoevenaar in plaats van SSM.

2023 (soms 2022)

2024

BINNEN

Schoonmaak schema	SSM			Hoevenaar		DSS					
	Frequentie	Jaar	Jaar	Jaar	op basis uren	Jaar					
SSM	Uurtarie maanrt 2023 excl.	24,10 €									
SSM	Trappenhuis wekelijks	6 uur	52	€ 600,71	€ 7.208,52	9%	€ 7.226,70	9% ?	€ 17.911,00	9% ?	
SSM	Trappen nat	14 uur	2 incl bij boven		incl trappen nat 2x en helling		€ 185,30	9% ?	€ 344,00	9% ?	
SSM	Parkeerdekken	35 uur	1	€ 922,14	€ 922,14	9%	€ 617,10	21%	€ 2.178,00	21%	
SSM	Rijweg	1,5 uur	2	€ 43,74	€ 87,48	21%	€ 598,96	21%	incl schrobben incl wanden/buizen	€ 765,00	21%
SSM	Boxgangen	1,5 uur	2	€ 43,74	€ 87,48	21%	€ 102,85	21%		€ 191,00	21%
SSM	Helling half uur per keer				In wekelijkse tarief					€ 1.147,00	21%
SSM	Ruimte onder autodekken	2,5 uur	1	€ 72,90	€ 72,90	21%			icl bij parkeerde	€ 871,00	21%
Totaal Binnen					€ 8.378,53		€ 8.730,91			€ 23.407,00	

BUITEN

SSM	Binnenterrein 16 uur + huur schrobmachine á € 160	20 uur bere	2	€ 583,22	€ 1.166,44	21%	€ 665,50	21%		€ 1.452,00	21%
SSM	Galerijen (alle vorig jaar 1 x + stuk binnenterrein)	31 uur	1	€ 903,99	€ 903,99	21%	€ 636,50	21%		€ 1.452,00	
de Jong 2021	Beglazing hallen buiten		2	€ 450,00	€ 900,00	21%	€ 786,50	21%		€ 2.904,00	21%
de Jong 2021	Beglazing hallen binnen		1	€ 495,88	€ 495,88	21%	1x al het glas	€ 605,00	21%	€ 871,00	21%
Totaal Buiten					€ 3.466,31		€ 2.693,50			€ 6.679,00	21%
Totaal Binnen & Buiten					€ 11.844,84		€ 11.424,41			€ 30.086,00	21%

VvE de Waterlelie
Dhr. P. Putker
Gerhardstraat/Norbruislaan
3555 ES Utrecht

Dorpsstraat 8
3611 AE Oud-Zuilen
Tel.: 030 - 2422751
GSM: 06 - 41856253
info@dss-schoonmaak.nl
www.dss-schoonmaak.nl
IBAN: NL79 INGB 0006 0690 52
BIC: INGBNL2A
K.v.K nr. 30188693
BTW NR. 8233.19.799.B.01

Betreft: reinigingswerkzaamheden binnen VvE De Waterlelie

Oud Zuilen, 15 februari 2024

Geachte heer Putker,

Met dank voor uw uitnodiging en refererend naar ons contact stuur ik u graag onze offerte betreffende de reinigingswerkzaamheden van de trappenhuisen VvE De Waterlelie gelegen op de Gerhardstraat 1 t/m 65 en Burg. Norbruislaan 480 t/m 542 te Utrecht aan de *binnenkant*.

Periodiek schoonmaakonderhoud binnenkant:

<u>Werkzaamheden:</u>	<u>Frequentie:</u>	<u>Maand:</u>	<u>Per uitvoering/ per jaar</u>
Trappenhuisen en liften reinigen.	wekelijks	iedere vrijdag	316,- / 16.432
Trappen nat reinigen	2 x per jaar	maart - oktober	158,- / 316,-
Parkeerdekken en rijweg	1 x per jaar	maart	1.800,- / 1.800,-
Ruimten onder parkeerdek en putjes	1 x per jaar	maart	720,- / 720,-
Hellingbaan parkeergarage	maandelijks	1e vr. v/d maand	79,- / 948,-
Boxgangen vegen	2 x per jaar	maart - oktober	79,- / 158,-
Parkeergarage vegen	2 x per jaar	maart - oktober	316,- / 632,-
Glas trappenhuis	(zit in de wekelijkse schoonmaakwerkzaamheden)		

Kosten per 4 weken: € 1.615,84 Kosten per jaar: € 21.006,-

Bovengenoemde bedragen zijn exclusief BTW. Op deze offerte voor de schoonmaak zijn onze algemene voorwaarden schoonmaak van toepassing, welke zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel Utrecht, welke wij u bijgaand doen toekomen.

Bij eventuele vragen twijfelt u dan niet met mij contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,

Voor akkoord:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a horizontal line that tapers to the right.

Dhr. C. G van Dorrestein
Dorrestein Schoonmaak Service

Dhr. P. Putker
VvE de Waterlelie

VvE de Waterlelie
Dhr. P. Putker
Gerhardstraat/Norbruislaan
3555 ES Utrecht

Dorpsstraat 8
3611 AE Oud-Zuilen
Tel.: 030 - 2422751
GSM: 06 - 41856253
info@dss-schoonmaak.nl
www.dss-schoonmaak.nl
IBAN: NL79 INGB 0006 0690 52
BIC: INGBNL2A
K.v.K nr. 30188693
BTW NR. 8233.19.799.B.01

Betreft: reinigingswerkzaamheden buiten VvE De Waterlelie

Oud Zuilen, 15 februari 2024

Geachte heer Putker,

Met dank voor uw uitnodiging en refererend naar ons contact stuur ik u graag onze offerte betreffende de reinigingswerkzaamheden van de trappenhuisen VvE De Waterlelie gelegen op de Gerhardstraat 1 t/m 65 en Burg. Norbruislaan 480 t/m 542 te Utrecht aan de *buitenkant*.

Periodiek schoonmaakonderhoud buitenkant:

<u>Werkzaamheden:</u>	<u>Frequentie:</u>	<u>Maand:</u>	<u>Per uitvoering/ per jaar</u>
Galerijen reinigen	2 x per jaar	maart - september	600,- / 1.200,-
Binnenterrein	2 x per jaar	april - november	600,- / 1.200,-
Glas hallen buitenkant en balkons	2 x per jaar	maart - september	1.200,- / 2.400,-
Glas hallen binnenkant	1 x per jaar	maart	720,- / 720,-

Kosten per 4 weken: € 424,62 Kosten per jaar: € 5.520,-

Bovengenoemde bedragen zijn exclusief BTW. Op deze offerte voor de schoonmaak zijn onze algemene voorwaarden schoonmaak van toepassing, welke zijn gedeponeed bij de Kamer van Koophandel Utrecht, welke wij u bijgaand doen toekomen.

Bij eventuele vragen twijfelt u dan niet met mij contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,

Voor akkoord:



Dhr. C. G. van Dorrestein
Dorrestein Schoonmaak Service

Dhr. P. Putker
VvE de Waterlelie



Hoevenaar Schoonmaak Groep

Hoofd vestiging Nieuwegein
Nijverheidsweg 9Z
3433 NP Nieuwegein

offerte 2024-054

Vestigingen Breda Den Haag Nijmegen Groningen

Vve Waterlelie Zuilen 02-01-2024

Dhr.Peter Putker

Gerhardstraat 23 3555 WK Utrecht

.

Hieronder leest u meer over hoe wij deze wensen voor u invullen.

Altijd vertrouwd dankzij een vaste schoonmaakmedewerker.

.

Hoevenaar schoonmaak groep zet eigen schoonmaak materiaal in en Middelen deze zitten in de prijs in.

Hoevenaar schoonmaak groep doet eerst een nul beurt dat het goed op niveau staat als wij komen controleren dan moet de kwaliteit nog 90 % zijn. Bij aanvang van de werkzaamheden wordt er een jaar rooster gemaakt.

Goede communicatie en controles voor een langdurige samenwerking

Onze samenwerking start met een grondige inventarisatie van uw locatie en uw wensen en eisen. Die vertalen wij in een offerte en werkplan. Zo is vanaf de start duidelijk wat u van ons kunt verwachten.

Om u de mogelijkheid te bieden met onze schoonmaakmedewerkers te communiceren, werken wij met een logboek. U schrijft hier uw bijzondere

wensen in. De schoonmaakmedewerker gaat hiermee aan de slag en zet een krul in het logboek.

Of u zet het op de mail dan reageren wij binnen 1 uur er op.

Het kan ook op de schoonmaak app dit wordt gelijk gezien dus korte lijnen.

Verder borgen wij de schoonmaakkwaliteit, doordat de objectleider, elke 3 maanden op de werkvloer komt, om aan de hand van het Dagelijks controle Systeem (DKS) te controleren of de schoonmaak goed gebeurt. Verder wordt elk half jaar een VSR-KMS-controle uitgevoerd.

Maar hier stopt het niet voor ons. Voor Waterlelie vullen wij dit aan met een belevingsonderzoek. Technisch schoon wil namelijk niet zeggen dat u ook tevreden bent. Hier komen wij alleen achter door te vragen hoe u de schoonmaak beleeft. Wij stellen voor om elk half jaar een korte enquête te doen (maximaal 5 vragen), om ook de beleving steeds op een hoger niveau te brengen.

Voortdurend verbeteren en borgen dankzij Plan-Do-Check-Act



Waterlelie profiteert hiervan, omdat wij met deze informatie onze kwaliteit kunnen verbeteren. Hoevenaar gebruikt de 'Plan-Do-Check-Act'-cirkel om de verbeteringen te plannen, uit te voeren en vast te houden.

Van de resultaten van zowel de DKS-meting, als de VSR-KMS en de belevingsmeting krijgt u een kopie. Zo ziet u dat wij ons aan onze beloftes houden en blijven werken aan verbetering.

Duurzaam ondernemen voor mens en milieu

Als familiebedrijf zijn wij gefocust op de lange termijn. Daar hoort duurzaam ondernemen natuurlijk bij. Hier geven wij steeds meer invulling aan.

Zo gebruiken onze schoonmaakmedewerkers sinds 2019 alleen nog het groen eco-label en voeren wij milieuvriendelijke en biologisch afbreekbare producten. Zelfs onze stofzuigers zijn milieuvriendelijk: ze gebruiken minder stroom, maken minder geluid en hebben een microfilter voor de stofdeeltjes. En creëren wij voor onszelf en Waterlelie een groene werkomgeving.

Verder zijn wij in de laatste voorbereiding om mensen met een beperking weer aan de slag te helpen. Vanaf Mei geven wij hen een kans om onder goede begeleiding toekomstperspectief te bieden.

Concurrerende prijzen en heldere voorwaarden

De bovengenoemde werkzaamheden zoals met u kunnen wij voor u uitvoeren tegen de onderstaande offertebedragen

De kosten voor u op een rijtje		
Regulieren schoonmaak 1 maal per week inclusief materiaal en middelen. Van de trappenhuizen stofzuigen dweilen Liften schoonmaken Briefkasten Tabellen plateau Voordeur mat zuigen Vingertasten verwijderen Maandelijks randen en richels Wandlampen afnemen spinragen Helling baan vegen	€ 127.50	Per week
Glasbewassing binnen zijden trapglas en al het binnen glas 1 maal per jaar	€ 500.00	Per keer
Glasbewassing buitenzijden voorzijden en achterzijde intree met hoogwerker 2 maal per jaar	€ 650.00	Jaar prijs
Trappen diepte reiniging 2 maal per jaar	€ 170.00	Jaar prijs
Box gangen 2 maal per jaar vegen	€ 85.00	Jaar prijs
Reinigen onder parkeerdek /reinigen liften van de wagens/reinigen vloeren	€ 510.00	Jaar prijs
	€ 495.00	

	<p>parkeer garage stof weghalen wanden buizen vloer met schrobzuig machine</p> <p>Reinigen binnen terrein 2 maal per jaar</p> <p>Galerijen reinigen putjes schoonmaken 1 maal per jaar , Boven zijden 2 maal per jaar</p>	<p>€ 550.00</p> <p>€ 525.00</p>	<p>1 maal per jaar</p> <p>Jaar prijs</p> <p>Jaar prijs</p>

De kleine lettertjes:

- Alle prijzen zijn exclusief btw
- Schoonmaak middelen en materiaal zitten in de prijs in.
- Betalingstermijn 30 dagen na factuurdatum
- Als door omstandigheden het schoonmaakprogramma wijzigt, doen wij een voorstel voor meer- of minderwerk. Dit wordt in de factuur verwerkt.
- Hoevenaar schoonmaak groep begint met een proeftijd van twee maanden en als beide partijen het goed kunnen vinden wordt dit omgezet in een onbepaalde tijd contract met een opzegtermijn van 3 maanden
-

De zekerheid van een ervaren familiebedrijf

Waterlelie is bij Hoevenaar schoonmaak groep altijd zeker dat de schoonmaak gebeurt. En dat dit goed gebeurt. Wij zijn namelijk een familiebedrijf met ruim 185 medewerkers en 45 jaar ervaring.

Voor waterlelie betekent dit, dat we waarmaken wat we beloven. Ons familiebedrijf staan bekend om de goede afspraken en persoonlijk aandacht. Dit bewijzen wij elke dag bij onze klanten.

Wij verheugen ons erop om uw bedrijf voor u schoon te maken, zonder dat u zich hier zorgen over hoeft te maken.
wij kunnen direct mensen inzetten.

Met vriendelijke groet,
R Hoevenaar

030-8783478 06-53110968

06c. Vervangen rookgasafvoerkanalen

De Vergadering wordt gevraagd te besluiten over de renovatie van onze rookgasafvoerkanalen. Voor context bij dit vraagstuk verwijzen we naar de diverse bijlagen.

Het bestuur heeft bij zes bedrijven een offerte opgevraagd voor het vervangen c.q. renoveren van de rookgasafvoerkanalen en voor vervanging van CV-ketels op adressen waar dit van toepassing is. Twee partijen hebben de uitnodigingen afgewezen, twee partijen hebben niet gereageerd en twee partijen hebben een offerte uitgebracht, te weten Bos Groep en Berger i.c.m. Warmgarant. De offertes zijn bijgevoegd bij de vergaderstukken.

Het bestuur geeft de voorkeur aan de offerte van Berger i.c.m. Warmgarant, omdat deze prijstechnisch significant aantrekkelijker is, zonder dat de geboden oplossing veel verschilt van die van Bos Groep. Tevens is een voordeel het gebruik van RVS in plaats van kunststof.

Omdat na uitvoering (ongeacht de offerte-keuze) sprake is van individuele rookgasafvoerkanalen, kan betwijfeld worden of deze nog tot de gemeenschappelijke zaken gerekend dienen te worden. Het bestuur stelt daarom voor de kanalen na realisatie expliciet als niet-gemeenschappelijke zaak aan te merken. Indien een eigenaar in de toekomst een CV-ketel wilt vervangen waarbij ook het RGA-kanaal weer vervangen dient te worden, kan de eigenaar dit op eigen kosten doen. De nieuwe RGA-kanalen hoeven dan ook niet op te worden genomen in het MJOP van de VvE.

Het bestuur stelt voor:

- **Te besluiten in te gaan op de offerte van Berger i.c.m. Warmgarant**
- **Kosten die voortvloeien uit de realisatie van nieuwe RGA-kanalen voor rekening van de VvE te laten komen (EUR 110.867 incl BTW).**
- **Kosten die voortvloeien uit vervanging van privé-CV-ketels en toebehoren in de individuele appartementen, die niet onder het vorige punt vallen, voor rekening van de betreffende eigenaar te laten komen, waarbij iedere eigenaar zelf het gewenste type ketel kiest uit de opties die Warmgarant biedt, óf zelf zorgdraagt voor de keuze van een andere geschikte ketel en/of installateur, met goedkeuren van Berger**
- **Niet te opteren voor een collectief onderhoudsabonnement, maar dit aan de individuele eigenaren over te laten, die hier individueel voor kunnen kiezen**
- **Kosten die voortvloeien uit nalatigheid of niet-meewerken van eigenaren of bewoners ten laste van de betreffende eigenaren te laten komen en het bestuur te mandateren om conform artikel 41.4 van de Splitsingsakte zo nodig rechtsoverdrachten in te stellen om uitvoering mogelijk te maken**
- **De nieuwe rookgasafvoerkanalen na realisatie overeenkomstig artikel 10 van de Splitsingsakte toe te wijzen aan de individuele appartementsrechten waartoe zijn fysiek behoren**

Opgemerkt wordt dat eigenaren verplicht zijn om medewerking te verlenen aan de uitvoering van het te nemen vergaderbesluit op grond van artikel 18.3 van onze splitsingsakte. Tevens wordt opgemerkt dat op grond van artikel 38.5 van de Splitsingsakte het voorgestelde besluit alleen genomen kan worden door een $\frac{2}{3}$ meerderheid op een vergadering waar tenminste $\frac{2}{3}$ van de stemmen vertegenwoordigd is, omdat deze vervanging wat het bestuur betreft niet redelijkerwijs tot regulier 'onderhoud' kan worden gerekend. In de praktijk zal een Tweede Vergadering nodig zijn conform lid 6 van het genoemde artikel.



Vereniging van Eigenaren Waterlelie

www.waterleliezuilen.nl
waterleliezuilen@gmail.com

Graag deze nieuwsbrief aandachtig doorlezen omdat actie gevraagd wordt – bij voorbaat dank!

Beste eigenaren,

Op de Vergadering van Eigenaren van maart 2022 kwam het onderwerp rookgasafvoerkanalen al aan de orde. De huidige kanalen hebben het einde van hun levensduur bereikt en zullen vervangen dan wel gerenoveerd moeten worden. Voor velen is dit wellicht geen heel interessant onderwerp, inmiddels verdient het echter wel urgente aandacht. In deze mailing leggen we uit waarom.

Per "kolom" van vijf woningen is er een gezamenlijk kanaal voor aanvoer van lucht en afvoer van rookgassen voor de CV-ketels in de betreffende woningen. In totaal zijn er 13 van dergelijke kanalen, voor de in totaal $5 \times 13 = 65$ woningen. Deze (verouderde) kanalen zijn gemeenschappelijk. De (veelal eveneens verouderde) CV-ketels in onze appartementen zelf zijn echter privé. Complicerende factor is dat door voortschrijding van techniek en wet- en regelgeving nu geldt dat:

- Oude HR-ketels die veelal nog in gebruik zijn in ons complex niet kunnen worden aangesloten op nieuwe rookgasafvoerkanalen
- Het aansluiten van nieuwe HR-ketels op het bestaande systeem niet de bedoeling is en tegenwoordig veelal wordt geweigerd door installateurs

Eén en ander heeft te maken met de lagere afvoergastemperatuur van nieuwe ketels en de bijbehorende techniek die wordt toegepast voor de afvoerkanalen (onder- dan wel overdruk); oude ketels zijn niet compatible met nieuwe techniek en vice versa. Als gevolg van bovenstaande is het momenteel veelal niet mogelijk om een defecte ketel te vervangen. Een ander gevolg is echter dat bij het vervangen van de rookgasafvoerkanalen, ook alle verouderde CV-ketels gelijktijdig vervangen dienen te worden.

Om uit deze impasse te komen zullen we gezamenlijk een "upgrade" van zowel de afvoerkanalen als van de meeste CV-ketels moeten uitvoeren. Voor de CV-ketels geldt dat gezamenlijke inkoop naar verwachting interessant is. Zie ook bijgevoegd rapport voor meer informatie.

Omdat de CV-ketels privé-eigendom zijn is de VvE niet op de hoogte van wie welke type ketel heeft. **Graag verzoeken we daarom iedere eigenaar om door te geven welk merk en type CV-ketel momenteel aanwezig is en wat het bouwjaar is, door te reageren op deze e-mail.**

Deze inventarisatie vormt één van de ingrediënten om tot een plan te komen. Naar verwachting wordt ook een extra Vergadering van Eigenaren georganiseerd, in eerste instantie om akkoord te vragen voor de uitgave voor de externe begeleiding van dit traject.

Het bestuur realiseert zich dat deze renovatie vanwege de vervanging - waar nodig - van CV-ketels ook privé-kosten met zich mee zal brengen. Dit is inherent aan het gegeven dat deze ketels privé-eigendom zijn en lijkt helaas onvermijdelijk.

Met vragen kunt u natuurlijk terecht bij het VvE-bestuur op waterleliezuilen@gmail.com

Met vriendelijke groet,
Het VvE-bestuur

P.S. het bestuur benadrukt graag de aanbeveling uit bijgevoegde rapport om nabij gasgestookte CV-ketels altijd een koolstofmonoxidemelder (CO) te installeren.

Rapportage inspectie en advies
Collectieve rookgasafvoerkanalen
VvE (99707) Waterlelie Utrecht

Opdrachtgever : **VvE (99707) Waterlelie Utrecht**
Contactpersoon : **VP&A Vastgoedmanagement, dhr. F. Mangel**
Datum : **2 okt. 2023**
Projectnummer : **23.125**

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	<i>Algemene omschrijving</i>	3
1.2	<i>Algemene projectgegevens</i>	3
2	Bevindingen.....	4
2.1	<i>Algemeen.....</i>	4
2.2	<i>Gerhardstraat 7</i>	4
2.3	<i>Burgemeester Norbruislaan 486.....</i>	4
2.4	<i>CLV-kanalen.....</i>	5
2.4.1	<i>Rookgasafvoer- en verbrandingsluchttoevoer</i>	5
2.4.2	<i>Ondersectie CLV-systeem en inspectieopening</i>	5
2.4.3	<i>Prefab schoorstenen</i>	5
2.4.4	<i>Camera inspectie</i>	6
3	Conclusies.....	7
3.1	<i>Collectieve luchttoe- en rookgasafvoerkanalen (CLV).....</i>	7
3.2	<i>Cv-ketels</i>	7
4	Aanbevelingen.....	8
4.1	<i>Algemeen.....</i>	8
4.2	<i>Collectieve luchttoe- en rookgasafvoerkanalen (CLV).....</i>	8
4.3	<i>Cv-ketels</i>	9
4.4	<i>Koolmonoxidemelder</i>	9
4.5	<i>Alternatief.....</i>	9
5	Foto's	11
6	Foto's camera inspectie.....	13
7	Bijlage D NPR 3378-45:2022	14

1 Algemeen

1.1 Algemene omschrijving

Door de VvE Waterlelie te Utrecht is via VP&A Vastgoedmanagement aan Bloem Installatieadvies opgedragen een inspectie te doen naar de status van de huidige rookgasafvoer- en luchttoevoerkanalen, incl. ondersecties, uitmondingen aangesloten cv-ketels om aansluitend een advies uit te brengen voor de mogelijkheden voor het hergebruik van de bestaande rookgasafvoeren in combinatie met nieuwe HR cv-ketels.

Op woensdag 23 aug. 2023 heeft Bloem Installatieadvies een bezoek gebracht aan het complex en zijn de ondersecties, de uitmondingen en dakkappen geïnspecteerd en is er een inwendige inspectie met digitale camera van een deel rookgaskanalen uitgevoerd. Daarnaast zijn er in twee onderste appartementen de ondersectie en ketelopstelling geïnspecteerd.

Gezien het feit dat de geïnspecteerde rookgaskanalen en uitmondingen een steekproef zijn voor het bovengenoemde complex kan Bloem Installatieadvies niet aansprakelijk gesteld worden indien er zich in het complex andere situaties voordoen dan hieronder beschreven.

1.2 Algemene projectgegevens

De appartementen binnen het complex VvE Waterlelie te Utrecht zijn gelegen aan de Gerhardstraat 1-65 en Burgemeester Norbruislaan 480-542.

Opdrachtgever: (99707) Waterlelie Utrecht

Beheerder: VP&A Vastgoedmanagement
Postbus 54
4900 AB Oosterhout
Contactpersoon: Dhr. F. Mangel

Adviseur Installaties: Bloem Installatieadvies
Vijf Werelddelen 69, unit 1.36
3071 PS Rotterdam
Tel. 010 – 30 40 346
Email e.bloem@bloeminstallatieadvies.nl

2 Bevindingen

2.1 Algemeen

Het complex is een aanééngesloten woonblok en gelegen aan de Gerhardstraat en Burgemeester Norbruislaan te Utrecht en is vijf woonlagen hoog incl. begane grond en omvat 65 appartementen.

Conform het BAG-register dateert het complex uit 2004. De indruk bestaat dat het complex in 2005/2006 is opgeleverd.

Het complex is voorzien van collectieve rookgasafvoer-/ luchttoevoerkanalen, zgn. CLV-kanalen, in totaal 13 stuks kanalen. Deze kanalen komen uit in een gezamenlijke dakkap.

Tijdens de inspectie is er één collectief CLV-kanalen geïnspecteerd.

2.2 Gerhardstraat 7

Het appartement aan de Gerhardstraat 7 is gelegen op de begane grond van het complex en daarmee het onderste aangesloten appartement op het betreffende collectieve rookgasafvoerkanaal.

In dit appartement hangt een Intergas HR cv-combiketel, type Kombi Kompakt HR22, met een nominaal vermogen van 21,4kW (bij 80/60°C), bouwjaar niet te herleiden als gevolg van het ontbreken van het typeplaatje.

De Intergas cv-combiketel is rookgasafvoer- en luchttoevoerzijdig parallel aangesloten waarbij de rookgasafvoer is uitgevoerd in aluminium diam. 80mm. en de luchttoevoer in grijs PVC diam. 80 mm. Dit is niet toegestaan.

Zowel in de rookgasafvoer en luchttoevoer zijn de verbindingen voorzien van een Parker schroef wat niet is toegestaan.

Zowel de rookgasafvoer als luchttoevoer aansluiting is niet voorzien van de nodige beugels en daarmee niet uitgevoerd conform de voorschriften van "Het nieuwe Beugelen".

Daarnaast zijn de wanddoorvoeringen niet brandwerend afgewerkt met een brandmanchet.

De cv-combiketel is opgesteld in een berging. De cv-, water-, gas- en rioolleiding c.q. aansluitingen bevinden zich eveneens in de kast. Vanaf de cv-combiketel zijn de cv-leidingen uitgevoerd in 22 mm koperen buis en gaan over in stalen precisiebuis. De gasleiding is uitgevoerd in 22 mm overgaand in 15 mm koperen buis, koud- en warmwaterleiding in 15 mm koper en de aanwezige sifon heeft een diameter van Ø 40.

2.3 Burgemeester Norbruislaan 486

Het appartement aan de Burgemeester Norbruislaan 486 is gelegen op de begane grond van het complex en daarmee het onderste aangesloten appartement op het betreffende collectieve rookgasafvoerkanaal.

In dit appartement hangt een Intergas HR cv-combiketel, type Kombi Kompakt HR22, met een nominaal vermogen van 21,4kW (bij 80/60°C), bouwjaar 2007.

De Intergas cv-combiketel is rookgasafvoer- en luchttoevoerzijdig parallel aangesloten waarbij de rookgasafvoer is uitgevoerd in aluminium diam. 80mm. en de luchttoevoer in grijs PVC diam. 80 mm. Dit is niet toegestaan.

Zowel de rookgasafvoer als luchttoevoer aansluiting is niet voorzien van de nodige beugels en daarmee niet uitgevoerd conform de voorschriften van "Het nieuwe Beugelen".

Daarnaast zijn de wanddoorvoeringen niet brandwerend afgewerkt met een brandmanchet.

De cv-combiketel is opgesteld in een berging. De cv-, water-, gas- en rioolleiding c.q. aansluitingen bevinden zich eveneens in de kast. Vanaf de cv-combiketel zijn de cv-leidingen uitgevoerd in 22 mm koperen buis en gaan over in stalen precisiebuis. De gasleiding is uitgevoerd in 22 mm overgaand in 15 mm koperen buis, koud- en warmwaterleiding in 15 mm koper en de aanwezige sifon heeft een diameter van \varnothing 40.

2.4 CLV-kanalen

2.4.1 Rookgasafvoer- en verbrandingsluchttoevoer

De huidige "gesloten" cv-combitoestellen zijn aangesloten op een aluminium concentrisch onderdruk collectief luchttoe- en rookgasafvoer systeem, een zgn. CLV-systeem, fabricaat CoxGeelen bv, type Conlas, bouwjaar 2005.

Op de bestaande CLV-kanalen zijn er vijf cv-ketels aangesloten. Bij vijf aangesloten cv-ketels is de diameter van het bestaande rookgasafvoerkanaal 180mm. inwendig en het luchttoevoerkanaal 355mm.

De CLV-systemen zijn in pandig aangebracht in een bouwkundige schacht pal naast en/of achter de cv-ketel, afhankelijk van de opstelling, en gaan via deze schacht naar het dak.

2.4.2 Ondersectie CLV-systeem en inspectieopening

Uit de inspectie van de CLV-kanalen vanuit de inspectievoorziening in het appartement en tijdens de camera inspectie volgt dat de ondersectie van het rookgaskanaal open is en er sprake is van kortsluiting met het luchttoevoerkanaal.

Als gevolg hiervan is er sprake van een zgn. open ondersectie waardoor het CLV-systeem een zgn. "onderdruk" CLV-systeem betreft.

2.4.3 Prefab schoorstenen

Bovendaks zijn de CLV-kanalen voorzien van trekkende aanzuigroosters ten behoeve van de luchttoevoer en een conische uitmonding voor de rookgasafvoer. De uitmondingen zijn verder voorzien van een rooster ter voorkoming van grove vervuiling in het kanaal.

De uitmondingen van de CLV-systemen verkeren in redelijk staat overeenkomstig de leeftijd van ca. 18 jr.

2.4.4 Camera inspectie

Zoals aangegeven hebben wij vanaf het dak een collectieve rookgasafvoer- en luchttoevoerkanaal geïnspecteerd met de digitale camera.

Het geïnspecteerde collectieve luchttoevoer- en verbrandingsluchtafvoer (CLV) kanaal vertonen hetzelfde beeld als de dakkap en verkeerd in redelijk tot goede staat. De kanaalwanden vertonen enige aantasting (corrosie) als gevolg van slijtage door de inwerking van condens wat is normaal is gelet op de leeftijd van de kanalen.

De aansluitingen van de ketels zijn niet overmatig vervuild en ook de ondersectie is niet vervuild.

3 Conclusies

3.1 Collectieve luchttoe- en rookgasafvoerkanalen (CLV)

Conform hoofdstuk 8.7.3 in de NPR 3378-45:2022 behoort bij de vervanging van een gesloten toestel (VR of HR) door een nieuw gesloten toestel (HR) ook het gehele rookgasafvoersysteem te worden vervangen. De levensduur van rookgasafvoersystemen is namelijk gelijk aan de verwachte levensduur van gastoestellen (HR-ketels) te weten 15jr.

Alleen bij concentrische combinatie luchttoevoer- en rookgasafvoersystemen (CLV) is tijdelijk doorgebruik, max. 1 jaar, onder strikte voorwaarden mogelijk waarbij er beheersmaatregelen vastgelegd en opgevolgd dienen te worden e.e.a. cfm. bijlage D van de genoemde NPR 3378-45:2022.

Het bestaande CLV-systeem is ontworpen als zgn. onderdruk CLV-systeem en geschikt voor HR cv-ketels die werken volgens het onderdruk principe. Het kenmerkende aan deze systemen is de open ondersectie die ook in deze situatie wordt aangetroffen.

De huidige generatie nieuwe, veelal modulerende, HR cv-ketels functioneren met een lagere rookgastemperatuur en daarbij voorzien van een ventilator die maken dat deze nieuwe HR cv-ketels werken volgens het zgn. overdruk principe.

Hieruit volgt dat een CLV-systeem waarop deze HR cv-ketels zijn aangesloten geschikt dient te zijn voor de overdruk HR cv-ketels. Hiertoe dient het CLV-systeem te zijn voorzien van een gesloten ondersectie.

Een van de voorwaarden voor tijdelijk doorgebruik van max. 1 jaar is dan ook dat de open ondersectie, oftewel de open trekonderbreker dient te worden afgesloten naast de overige voorwaarden en beheersmaatregelen.

3.2 Cv-ketels

Tijdens het bezoek en de uitgevoerde inspectie is gebleken dat er in de bezochte appartementen nog de oorspronkelijke cv-ketel aanwezig is.

Het is niet ondenkbaar dat er in het complex inmiddels de nodige cv-ketels zijn vervangen en indien vervangen in welk appartement. Daarnaast is er ook niet bekend welk fabricaat en type ketel er is geplaatst.

Een inventarisatie van de huidige cv-ketels in het complex kan hier inzage in geven en zal ook de leidraad dienen te zijn voor de aanpassing en/of vervanging van het collectieve rookgasafvoerkanaal.

4 Aanbevelingen

4.1 Algemeen

Op basis van hetgeen hierboven beschreven is het de aanbeveling om het bestaande collectieve rookgasafvoersysteem te vervangen door een nieuw rookgasafvoersysteem waarbij er in de tussenliggende periode rekening wordt gehouden met de geldende voorwaarden en aandachtspunten die gelden bij doorgebruik zoals aangegeven in Bijlage D van de NPR 3378-45:2022.

4.2 Collectieve luchttoe- en rookgasafvoerkanalen (CLV)

Het huidige collectieve rookgasafvoer- en luchttoevoer kanaal kan in zijn huidige vorm **niet** worden hergebruikt bij het aansluiten van nieuwe cv-ketels en dient dan ook vervangen, dan wel aangepast te worden.

Gedurende de periode van doorgebruik dienen beheersmaatregelen te worden opgesteld en uiteraard te worden gevolgd een en ander zoals beschreven onder punt 3 van Bijlage D van de NPR 3378-45:2022.

Voor de huidige het rookgasaf- en luchttoevoersysteem is het de aanbeveling om het complete CLV-systeem te vervangen door een nieuw overdruk CLV-systeem, incl. inspectievoorziening, condensafvoer en uitmondingen uitgevoerd conform de NPR 3378-45:2017 bijlage D.

Eventueel kan er als alternatief worden gekozen het CLV-systeem te renoveren door de rookgasbuis te voeren met een (collectieve) starre RVS-voering en het vervangen van de uitmondingen en ondersecties, incl. inspectievoorziening en condensafvoer, uitgevoerd conform de NPR 3378-45:2017 bijlage D.

Dit alternatief kan alleen uitgevoerd worden indien de aangesloten cv-ketels op de beschikbare diameter van de voering kunnen worden aangesloten.

Bovengenoemde betekend concreet, los van de gekozen uitvoering, dat in **alle woningen** de schachtwand geheel of gedeeltelijk weggenomen dient te worden voor het bereikbaar maken van het bestaande CLV-kanaal om deze te kunnen demonteren en een rookgasaf- en luchttoevoersysteem te kunnen aanbrengen.

Na het vervangen van het complete CLV-kanaal, of het aanbrengen van de RVS-voering, de ketels concentrisch aan te sluiten, conform de huidige en vigerende wet- en regelgeving afgestemd op de huidige generatie overdruk HR cv-combiketels.

De rookgasafvoer- en luchttoevoeraansluiting tussen de nieuwe cv-ketel en het CLV-systeem vernieuwen en in RVS concentrisch 80/125 (of 60/100) uit te voeren, onder afschot naar de ketel en te beugelen conform de voorschriften "het nieuwe beugelen" van de Rogafa, zie www.hetnieuwebeugelen.nl

De brandwerendheid bij de vervanging in de bestaande bouw is momenteel een grijs gebied in de regelgeving. Wij adviseren om de concentrische doorvoeringen van de aansluitleiding door de schachtwand aan te passen en af te werken met een brandwerende PUR-schuim en/of Promatect plaat.

Aansluiten dient de voeg, welke aanwezig is tussen de aansluitleiding en de schachtwand, te worden voorzien van brandwerende siliconekit.
Dit geldt eveneens voor het inspectieluik in de schachtwand.

4.3 Cv-ketels

Het is de aanbeveling een inventarisatie van de aanwezige ketels uit te voeren binnen het complex.

Gelet op het bouwjaar van het complex, nl. 2005/2007, bestaat de kans dat er in het complex inmiddels al meerdere ketels zijn vervangen. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden door een inventarisatie.

Op basis van deze inventarisatie kan worden bepaald of een complete vervanging noodzakelijk is of een voering in het bestaande rookgasafvoerkanaal kan worden aangebracht. Dit is met name afhankelijk van de belasting (vermogen/CW-klasse) van de cv-ketel.

Daarnaast kan er worden beoordeeld of de geplaatste cv-ketels geschikt zijn voor, en belangrijker, ook gekeurd zijn voor aansluiting op een overdruk collectief rookgasafvoer- en luchttoevoerkanaal.

Indien dit niet mogelijk is dan zal de betreffende ketel alsnog/nogmaals vervangen dienen te worden.

Het is derhalve de aanbeveling om alle cv-ketels die nog niet vervangen zijn te vervangen door een nieuwe cv-ketel. Waarbij het tevens de aanbeveling is deze te vervangen door een Intergas HR cv-ketel. Dit geldt ook voor de ketels van een recenter bouwjaar en niet van het fabricaat Intergas zijn.

Conform de beheersmaatregelen dienen de aangesloten ketels te zijn voorzien van een rookgasterugslagklep. Deze dient in de bestaande, of nieuwe cv-ketel, te worden ingebouwd.

4.4 Koolmonoxidemelder

Het is de aanbeveling om in de opstellingskast van de cv-ketel een CO-meter te plaatsen die een eventuele koolmonoxide concentratie meldt.

4.5 Alternatief

Als alternatief zou de mogelijkheid kunnen worden onderzocht of alle cv-ketels kunnen worden uitgevoerd met een individuele rookgasafvoer, uitgevoerd als een individuele RVS-voering in het bestaande rookgasafvoerkanaal.

Hierbij is het belang dat de bestaande dan wel nieuwe cv-ketels geschikt zijn voor het aansluiten op een rookgasafvoer van 50 of 60mm en hiervoor over voldoende opvoerhoogte beschikken. Het voeren met een diam. 80mm is nl. qua maatvoering niet mogelijk.

Bij deze uitvoering dienen alle cv-ketels aangesloten op één collectief kanaal op deze wijze te worden uitgevoerd.

Voor een dergelijke uitvoering is er naar verwachting wel wat meer hak- en breek werk nodig maar geeft voor de toekomst wel meer flexibiliteit bij het vervangen van de cv-ketels.

Een groot voordeel bij een individuele rookgasafvoer is dat mogelijk een deel van de bestaande cv-ketels kan worden gehandhaafd en worden voorzien van een individuele rookgasafvoer.

Hiervoor is de genoemde inventarisatie van de huidige geplaatste cv-ketels essentieel.

Qua kosten zal een uitvoering met individuele rookgasafvoeren mogelijk iets voordeliger uit kunnen vallen.

5 **Foto's**

RGA/LTV aansluiting Gerhardstraat 7 incl. de Parker schroeven



Type plaatje in CLV-kanaal



Vervuilde ondersectie CLV-kanaal



Open onderzijde RGA-kanaal



RGA/LTV aansluiting Norbruislaan 486



Ondersectie CLV-kanaal



Open onderzijde RGA-kanaal



Dak overzicht



Uitmonding CLV-kanaal



Typeplaatje CLV-kanaal RGA-uitmondig

6 Foto's camera inspectie

Open ondereinde rookgasafvoerkanaal



Open ondereinde rookgasafvoerkanaal



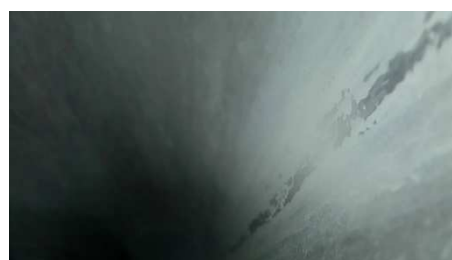
Binnenzijde inspectievoorziening CLV-kanaal



Licht verontreinigde aansluiting ketel



Binnenzijde RGA-kanaal, aansluiting ketel



Binnenzijde RGA-kanaal, lichte aantasting



Binnenzijde RGA-kanaal, aansluiting ketel

7 **Bijlage D NPR 3378-45:2022**

NPR 3378-45:2022

Bijlage D**Tijdelijk doorgebruik concentrische CLV-systemen en uitpandige collectieve systemen**

Deze bijlage omvat de **voorwaarden** en **aandachtspunten** om onder strikte condities een conventioneel CLV-systeem tijdelijk te kunnen doorgebruiken. Een conventioneel CLV-systeem is een systeem met een trekonderbreker aan de onderzijde.

Met 'tijdelijk' wordt bedoeld een periode van maximaal een jaar. Binnen deze periode behoren beheersmaatregelen te zijn opgesteld en uitgevoerd. Daarnaast behoort er een vervangings- of renovatieplan opgesteld te worden in overleg met de gebouw eigenaar. De periode van een jaar gaat in na het vervangen van het eerste toestel. Het vervangen van een toestel behoort altijd gemeld te worden aan de gebouw eigenaar.

OPMERKING In de praktijk komt het voor dat na een lange periode van gebruik van het bestaande CLV-systeem, een ketel (of enkele ketels) wordt (worden) vervangen door een nieuw condenserend toestel. Het vervangen van het eerste toestel hoeft nog niet direct te leiden tot storingen of een onveilige situatie, maar behoort wel de eerste aanzet te zijn om te komen tot een totaal renovatieplan.

De voorwaarden en aandachtspunten die gelden bij doorgebruik:

- 1) De conditie van het systeem behoort nog in orde te zijn. Dit behoort te worden beoordeeld door de volgende punten te controleren:
 - a) of er geen specifieke storingsmeldingen zijn die lekkage in het afvoersysteem als oorzaak hebben (lekkage kan leiden tot recirculatie);
 - b) of er geen rookgas in de opstellingsruimte stroomt;
 - c) of het systeem nog voldoende bevestigd is aan het gebouw;
 - d) of de uitmondings-en inlaatconstructie nog intact is;
 - e) of de condenswaterafvoer nog voldoende functioneert.
- 2) De bestaande trekonderbreker aan de onderzijde van het systeem behoort in verband met mogelijke recirculatie vakkundig te worden afgesloten.
- 3) Beheersmaatregelen behoren te worden opgesteld die gelden tijdens de periode van het doorgebruik. Deze zijn onder andere:
 - a) plaatsen van CO-melders in alle woongegenen;
 - b) controleren of een cv-toestel, bij tussentijdse vervanging daarvan, voorzien is van een terugslagklep;
 - c) opstellen van een vervangingsplan met een duidelijke planning, waarmee de genoemde periode van een jaar wordt bereikt;
 - d) benoemen van een tussentijdse controle.

Technische Werkomschrijving vervangen
Rookgasafvoeren en vervangen HR cv-ketels
VvE (99707) Waterlelie te Utrecht

Opdrachtgever : **VvE (99707) Waterlelie Utrecht**
Contactpersoon : **VP&A Vastgoedmanagement, dhr. F. Mangel**
Datum : **19 jan. 2024**
Projectnummer : **23.125**

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	<i>Algemene omschrijving</i>	3
1.2	<i>Algemene projectgegevens</i>	3
1.3	<i>Bijlagen.....</i>	3
1.4	<i>Werkzaamheden derden</i>	3
1.5	<i>Aanbesteding/inschrijving.....</i>	4
2	Administratieve bepalingen	5
2.1	<i>Van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften.....</i>	5
2.2	<i>Algemene bepalingen.....</i>	5
2.3	<i>Planning.....</i>	5
2.4	<i>Meer- en minderwerk.....</i>	6
2.5	<i>Bouwplaats.....</i>	6
2.5.1	<i>Overige bouwplaats voorzieningen</i>	6
3	Technische Werkomschrijving installatiewerkzaamheden	7
3.1	<i>Algemeen.....</i>	7
3.2	<i>Sloop- en demontagewerkzaamheden.....</i>	7
3.2.1	<i>Demontagewerkzaamheden.....</i>	7
3.3	<i>Individuele rookgasafvoeren</i>	8
3.3.1	<i>Flexibele RVS-voeringen.....</i>	8
3.3.2	<i>Uitmondingen/niveaукappen</i>	8
3.4	<i>Vervangen cv-ketel.....</i>	9
3.4.1	<i>Luchttoevoer- en rookgas aansluitingen</i>	9
4	Inbedrijfstellen	10
5	Inventarisatie cv-ketels	11

1 Algemeen

1.1 Algemene omschrijving

Het werk omvat het vervangen van de huidige collectieve luchttoe- en rookgasafvoer kanalen (CLV) door individuele flexibele rookgasvoeringen inclusief aanpassingen dak uitmondingen en het vervangen van de individuele HR cv-ketels voor de appartementen van de VvE Waterlelie te Utrecht.

Op basis van deze Technische Omschrijving dient er een kostenopgave te worden aangeboden voor het uitvoeren van de beschreven werkzaamheden evenals alle bijkomende bouwkundige en elektrotechnische werkzaamheden. Separaat dient er een éénheidsprijs aangeboden te worden voor het vervangen van de bestaande cv-ketel voor een nieuwe HR cv-ketel zoals beschreven onder 1.5.

Het werk uit te voeren volgens de bepalingen van deze werkschrijving, met inbegrip van alle rechtstreeks, of zijdelings, voor de uitvoering benodigde kosten, waaronder alle leveranties, winst, arbeidsloon, reis- en verblijfskosten, risico, transportkosten etc.

1.2 Algemene projectgegevens

De appartementen binnen het complex VvE Waterlelie te Utrecht zijn gelegen aan de Gerhardstraat 1-65 en Burgemeester Norbruislaan 480-542.

Opdrachtgever:
(99707) Waterlelie Utrecht

Beheerder:
VP&A Vastgoedmanagement
Postbus 54
4900 AB Oosterhout
Contactpersoon: Dhr. F. Mangel

Adviseur Installaties:
Bloem Installatieadvies
Vijf Werelddelen 69, unit 1.36
3071 PS Rotterdam
Tel. 010 – 30 40 346
Email e.bloem@bloeminstallatieadvies.nl

1.3 Bijlagen

Op woensdag 23 aug. 2023 is er door Bloem Installatieadvies een inspectie uitgevoerd van de bestaande collectieve rookgaskanalen waarvan een rapportage is opgesteld. Deze rapportage is onderdeel van deze Technische Omschrijving en is als bijlage toegevoegd.

1.4 Werkzaamheden derden

De aannemer van dit bestek dient de werkzaamheden van derden in zijn offerte op te nemen zoals alle daarvoor benodigde:

- Sloop- en demontagewerkzaamheden;

- Transportwerkzaamheden;
- Bouwkundige werkzaamheden;
- Eventuele elektrotechnische werkzaamheden;
- Herstelwerkzaamheden bestaande installatie en/of doorboren elektra.

1.5 **Aanbesteding/inschrijving**

De offerte dient te worden gericht aan:

VvE (99707) Waterlelie Utrecht
p/a VP&A Vastgoedmanagement
t.a.v. dhr. F. Mangel
Postbus 54
4900 AB Oosterhout

De offerte en open begroting **dienen uitsluitend per mail** te worden ingediend op het aangegeven email adres, te weten f.mangal@vpagroep.nl

Bij de inschrijving moet de totale prijs voor het gehele werk worden opgegeven, inclusief de onder 1.4 benoemde werkzaamheden derden.

Separaat dient er een éénheidsprijs te worden opgegeven voor de navolgende onderdelen:

- Het de- en her monteren van de bestaande cv-ketel als deze geschikt is en gehandhaafd blijft na aanpassingen rookgasafvoer;
- Het leveren en monteren van een nieuwe HR cv-ketel geschikt voor een aansluiting op een individuele concentrische rookgasafvoer. Hierbij dient voor de prijsvorming de onder 3.4 beschreven HR cv-ketel te worden aangeboden;
- Het vervangen van de bestaande kamerthermostaat;
- Een meerprijs voor een toestel met CW-klasse 4 van hetzelfde fabricaat/type als de basisketel.

In de prijsopgave dienen de kosten voor de communicatie, voorlichting, afstemmen voor wat betreft planning en uitvoering, het maken van afspraken etc. met eigenaren en/of bewoners te zijn opgenomen.

De termijn waarbinnen de inschrijver zijn aanbieding gestand moet doen bedraagt 3 maanden.

De samenstelling van de door de inschrijver ingediende **open begroting** dient gespecificeerd te zijn naar materiaal, loonkosten, bouwkundige- en eventuele elektrotechnische kosten. Daarnaast dient ook het werk van derden gespecificeerd te zijn.

Materiaalkosten dienen nettoprijzen te bevatten en de eventuele toeslag separaat vermeld. De kostenopgave dient inclusief B.T.W. te worden opgegeven waarbij de BTW afzonderlijk vermeld dient te worden.

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet op de door de aannemer(s) uitgebrachte offerte in te gaan.

Als de aannemer inschrijft op het werk, bevestigt de aannemer dat hij zich plaatselijk van de situatie op de hoogte heeft gesteld.

2 Administratieve bepalingen

2.1 Van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften

Voor zover in deze technische omschrijving niet anders wordt bepaald, zijn op het werk van toepassing als waren zij letterlijk in deze omschrijving opgenomen:

- De "Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van Technische Installatiewerken 2012 (UAVTI 2012)";
- De wet ketenaansprakelijkheid.

2.2 Algemene bepalingen

- Wanneer in deze beschrijving wordt vermeld het leveren, aanbrengen en monteren etc. dan wordt bedoeld, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld:
- Inclusief alle materiaal, bevestigingsmateriaal, hulpmateriaal etc.;
- Er kan geen meerwerk worden ingediend voor die (kleine) werkzaamheden of materialen welke horen tot de oplevering van compleet en deugdelijk werk;
- De onderhoudstermijn c.q. servicetermijn bedraagt twaalf maanden;
- Na opdrachtverstrekking voor de werkzaamheden, zal de aannemer afspraken tussen aannemer en directievoerder ten aanzien van de uitvoering en oplevering schriftelijk ter goedkeuring aan de directie voorleggen;
- De risicoregeling woning- en utiliteitsbouw 1991 is **niet** van toepassing;
- De aannemer mag het werk niet geheel of gedeeltelijk aan een ander overdragen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever;
- Als de aannemer andere materialen of fabricaten wil toepassen dan in de omschrijving genoemd, dient de aannemer hiervoor **vooraf** goedkeuring te vragen aan de adviseur/directie;
- De directie behoudt te allen tijde het recht om de voorstellen af te wijzen zonder opgave van reden of motivatie;
- Garantietermijn gaat in na de definitieve oplevering van het werk;
- Er dient door de aannemer van deze technische werksomschrijving een garantie te worden afgegeven op de toegepaste materialen voor tenminste de levensduur van de nieuwe cv-ketels, te weten 15 jaar;
- Op de overige materialen, levering en montage geldt de reguliere 2 jaar garantietermijn.

2.3 Planning

De aannemer dient een uitvoeringsplanning aan de opdrachtgever te overleggen. De uiteindelijke planning vereist de goedkeuring van de opdrachtgever.

Bij het opstellen van de uitvoeringsplanning dient ervan uitgegaan te worden dat de werkzaamheden zo min mogelijk hinder opleveren voor de gebruikers van de installaties en dat er maximaal voor de periode van één dag geen warmte- en warmwaterlevering mogelijk is.

De indeling van de tijdsduur op de planning moet worden aangegeven in kalenderdagen. Zodra de planning door de directie is goedgekeurd zal deze bindend zijn gedurende het gehele werk.

De aannemer informeert de directie over de voortgang van de werkzaamheden. Indien noodzakelijk dient de aannemer zorg te dragen voor tijdelijke voorzieningen.

2.4 Meer- en minderwerk

In beginsel is het uitgangspunt dat er geen verrekening van meer- en minderwerk plaatsvindt. Aangezien de inschrijver(s) op de hoogte dient te zijn van de bestaande situatie, dient de aanbieder volledig te zijn en zodanig dat een goed werkende installatie, volgens de geldende normen en regelgeving, bedrijfsklaar wordt opgeleverd. Mochten zich er onverhoopt onverwachte werkzaamheden aandienen dan dienen deze vooraf, en schriftelijk, te worden gemeld bij de opdrachtgever. Deze melding compleet met een opgave van de kosten en open begroting.

2.5 Bouwplaats

De aannemer zal het werkgebied “dagelijks” schoonhouden van afval, hulpmaterialen, stof etc. Bij het in gebreke blijven is de opdrachtgever gemachtigd dit op kosten van de aannemer uit te voeren.

Ook is de aannemer verantwoordelijk voor:

- Alle zich op het werk bevindende bouwstoffen, goederen e.d. tot en met de oplevering van de werkzaamheden. Dit geldt zowel voor tijdens als buiten de werktijden;
- Uitvoering van de werkzaamheden volgens de hiervoor geldende en huidige ARBO-voorschriften;
- Maatregelen ter voorkoming van diefstal en vernieling van het uitgevoerde werk;
- De opdrachtgever aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele vermissingen, beschadigingen en/of ontvreemding;
- Het verzorgen van de noodzakelijke vergunningen.

Water en elektra ten behoeve van de werkzaamheden zullen ter beschikking worden gesteld.

Gebruik van de voorzieningen van de woningen, zoals toiletten, is niet toegestaan.

2.5.1 Overige bouwplaats voorzieningen

- Werkplekken en looppaden dienen te worden afgedekt met stucloper dan wel vilt ter bescherming van de vloerbedekking;
- Werkplekken en looppaden dienen bezem (stofzuig) schoon te worden opgeleverd;
- Af te voeren installatieonderdelen dagelijks op de juiste wijze af te voeren;
- Eventuele asbesthoudende materialen dagelijks op de juiste wijze af te voeren volgens de juiste richtlijnen. De daarbij behorende documenten dienen aan de directie aangeleverd te worden;
- Afval- en verpakkingsmateriaal door de aannemer van dit bestek dagelijks af te voeren volgens de hiervoor geldende normen en eisen;
- Het gebruik van geluidsapparatuur, zoals radio's etc. is in verband met geluidsoverlast voor de directe omgeving niet toegestaan;
- Het gebruik van drugs en/of alcohol op de bouwplaats is niet toegestaan. Personen die zich hier niet aan houden zullen op last van de opdrachtgever per direct worden verwijderd van de bouwplaats;
- Eventueel precariorechten en/of kosten zijn voor rekening van de aannemer;
- Eventuele diefstal van materialen en/of gereedschappen zijn voor rekening van de aannemer.

3 Technische Werkomschrijving installatiewerkzaamheden

3.1 Algemeen

Aan deze Technische Omschrijving ligt een onderzoeksrapport van het complex ten grondslag waarin de huidige collectieve rookgasafvoeren en de bestaande situatie, voor wat betreft de cv-ketels, is beschreven. Deze rapportage is als bijlage bijgevoegd.

In overleg met de opdrachtgever is besloten om de huidige collectieve rookgasafvoeren te voorzien van individuele flexibele rookgasvoeringen zoals in het adviesrapport o.a. onder 4.5 beschreven.

Het bestaande collectieve rookgassysteem betref zgn. inpandige concentrisch CLV-kanalen in onderdruk uitvoering (open ondersectie), fabricaat CoxGeelen bv, met productiejaar 2005/2006 met de onderstaande aansluitingen en diameters:

- 13 strangen 5 verdiepingen en 5 aansluitingen Ø 180/355.

Op basis van een recente inventarisatie kan worden gesteld dat in het grootste deel van de appartementen de oorspronkelijke Intergas Kombi Kompakt HR22 met bouwjaar 2007 nog aanwezig is. In een aantal appartementen is er inmiddels een nieuwe vervangende cv-ketel geplaatst.

Het uitgangspunt voor deze Technische Omschrijving is dan ook het collectief vervangen van alle aanwezige cv-ketels voor een nieuwe HR cv-combi ketel, het aanbrengen van de nodige individuele RVS flexibele voeringen in de bestaande rookgasafvoer en het aanpassen/vervangen van de uitmondingen door een nieuwe niveauekap.

Daar waar mogelijk en verantwoord dient de bestaande cv-ketel <5jaar te worden gehandhaafd en aan te sluiten op de nieuwe rookgasafvoer.

De bestaande luchttoevoer kan worden gehandhaafd.

De aannemer van deze Technische Omschrijving dient alle overige benodigdheden, materialen en werkzaamheden op te nemen in de prijsvorming welke nodig zijn om de installatie op een nette en juiste c.q. veilige, wijze uit te kunnen voeren.

3.2 Sloop- en demontagewerkzaamheden

3.2.1 Demontagewerkzaamheden

Alvorens het bestaande CLV-kanaal te kunnen voeren en de uitmonding te kunnen aanpassen/vervangen dienen de nodige voorbereidende werkzaamheden te worden uitgevoerd en dient de bestaande uitmonding te worden gedemonteerd en te worden afgevoerd.

Verder dient in de appartementen de schachtwand geheel, of gedeeltelijk, te worden geopend, in ieder geval zover dat hier voldoende werkruimte ontstaat. Daar waar de schachtwand grenst aan een verblijfs- dan wel verkeersruimte, zoals keuken en/of gang, dient er de nodige voorzichtigheid betracht te worden om beschadigingen te voorkomen. Dit geldt eveneens voor de bestaande wandafwerking etc.

Voor het reinigen en behandelen van de bestaande dakkappen met een corrosie werende behandeling en het voorzien van een nieuwe zwarte coating de nodige verrekenbare stelpost op te nemen groot € 5.000,--.

3.4 Vervangen cv-ketel

De bestaande HR cv-ketel vervangen door een nieuwe HR cv-ketel, fabricaat Intergas, type HRE 24/18 (CW3).

Als alternatief voor de bovenstaande Intergas HR cv-ketel de HRE 28/24 (CW4).

Deze nieuwe HR cv-ketel parallel aan te sluiten op de nieuwe individuele RVS-voering en collectieve luchttoevoer.

Gelijktijdig met het vervangen van de cv-ketel dient ook het vervangen van de inlaatcombinatie, overstortventiel, expansievat, gaskraan, vulkraan, beluchte tapkraan en vulslangset te worden uitgevoerd.

Ook aan te brengen een vuilafscheider, fabricaat Spirotech, type Spirotrap MB3, in de retourleiding van het systeem en een luchtafscheider, fabricaat Spirotech, Type SpiroVent, in de aanvoerleiding van het systeem.

De nieuwe cv-ketel aan te sluiten op de bestaande koud- en warmwaterleidingen, de bestaande gasleiding en bestaande cv-leidingen.

Vanaf de condensafvoer aansluiting van de nieuwe cv-ketel een afvoerleiding aan te brengen tot op de een bestaande afvoerleiding in de opstellingskast.

De omschreven afvoerleiding, uitgevoerd in grijs slagvast pvc van voldoende diameter, afdoende gebeugeld en voorzien van de nodige stankafsluiters en onder afschot gemonteerd.

De aansluitingen zodanig uit te voeren dat er een z.g. "open"-verbinding wordt gerealiseerd.

De genoemde afvoerleiding uitgevoerd volgens de eisen genoemd in het huidige en vigerende bouwbesluit, NEN 3215 en NTR 3216.

Voor de condens afvoerleidingen gelden ook de voorschriften zoals gemeld in de huidige en vigerende NPR 3378-44, art. 4.4.

Voor de bediening van de cv-installatie een nieuwe kamerthermostaat te leveren en te monteren, fabricaat Honeywell, type Round. Indien mogelijk de bestaande 24v bedrading te hergebruiken, indien noodzakelijk deze te vervangen.

3.4.1 Luchttoevoer- en rookgas aansluitingen

De HR cv-ketel, nieuw of gehandhaafde, aan te sluiten op de onder 3.3.1 beschreven schachtaansluiting van de flexibele RVS-voering uitgevoerd met RVS aansluitmateriaal diam. 80mm. onder het vereiste afschot naar de ketel.

De aansluiting op de flexibele rookgasafvoer in de opstellingsruimte te beugelen volgens de voorschriften zoals beschreven in het nieuwe beugelen.

Voor meer informatie verwijzen naar de website www.hetnieuwebeugelen.nl

De schachtwanddoorvoer, zoals beschreven onder 3.3.1, compleet de noodzakelijke PromaTect brandwerende plaat en afgekit met opschuimende Promaseal A kit. De PromaTect plaat te fixeren met schroeven en tussen de plaat en schachtwand Promaseal kit aan te brengen. Aansluitend de randen af te kitten met Promaseal A kit.

De luchttoevoer uit te voeren met kunststof PP in zwarte uitvoering diam. 80mm.

Alle overige doorvoeringen, indien groter dan diam. 25mm., door de schachtwand in de opstellingsruimte afwerken met een Promat Promatect plaat en overgebleven naden rond de leidingen afkitten met Promaseal A kit om op deze wijze een voldoende WBDBO te verkrijgen.

4 Inbedrijfstellen

Na afronding van de werkzaamheden dient de cv-ketel in bedrijf gesteld te worden en dient de cv-installatie te worden ingeregeld volgens de temperatuur methode waarna er een inspectierapporten dient te worden opgesteld.

Oplevering van de installatie en de werkzaamheden geschiedt in het bijzijn van de opdrachtgever, in dit geval de woningeigenaar dan wel de huurder.

Per woning dient er een opleverstaat te worden opgesteld waarin de uitgevoerde inspecties en testen zijn aangegeven. Deze opleverstaat dient te worden ondertekend door woningeigenaar dan wel de huurder.

De overige werkzaamheden zullen worden opgeleverd in het bijzijn van de opdrachtgever. Het betreft een eindoplevering van het complete systeem. Van deze oplevering zal een proces-verbaal worden opgemaakt.

5 **Inventarisatie cv-ketels**

Adres	Ketel	Jaar (ca.)
Burgemeester Norbruislaan 488	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 492	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 508	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 502	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 518	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 3	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 55	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 480	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 482	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 484	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 486	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 490	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 494	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 496	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 498	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 500	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 504	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 506	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 510	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 512		
Burgemeester Norbruislaan 514	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 516	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 520	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 522	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 524	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 526	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 528	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 530		
Burgemeester Norbruislaan 532	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 534		
Burgemeester Norbruislaan 536		
Burgemeester Norbruislaan 538	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Burgemeester Norbruislaan 540	Intergas Kombi Kompakt RE	2021
Burgemeester Norbruislaan 542	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 1	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 5	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 7	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 9	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 11	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 13	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 15	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 17		
Gerhardstraat 19	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 21		
Gerhardstraat 23	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 25	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 27	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 29		
Gerhardstraat 31	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 33	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 35	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 37	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A	2023
Gerhardstraat 39	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 41	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 43	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 45	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 47		
Gerhardstraat 49	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 51	Nefit Trendline HRC 25 CW 4 II	2022
Gerhardstraat 53	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 57	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 59	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 61	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 63	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007
Gerhardstraat 65	Intergas Kombi Kompakt HR 22 HR 28	2007

Collectieve rookgasafvoeren

VvE Waterlelie Utrecht

Woensdag 6 maart 2024

Probleemstelling

- Bestaande ketel, VR of HR, defect en moet vervangen worden
- Ketel aangesloten op (collectief) rookgasafvoersysteem
- Installateur vraagt om inspectierapport
- Mogen nieuwe overdruk (HR) ketels op het rookgassysteem

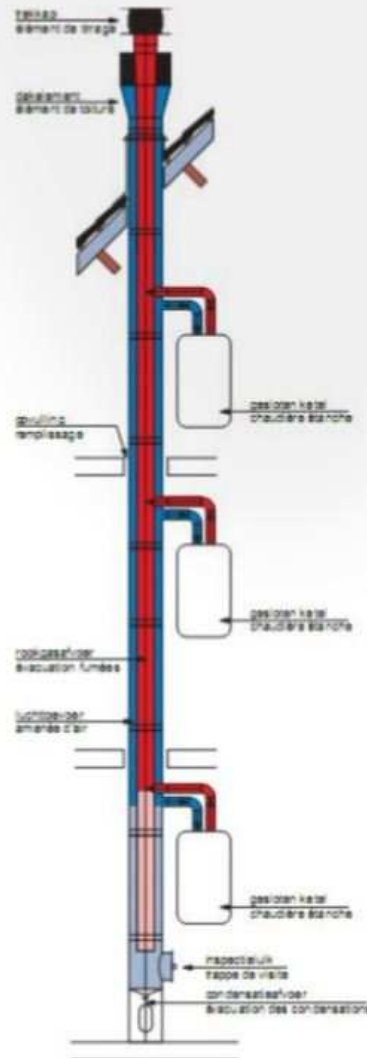
Cv-toestellen

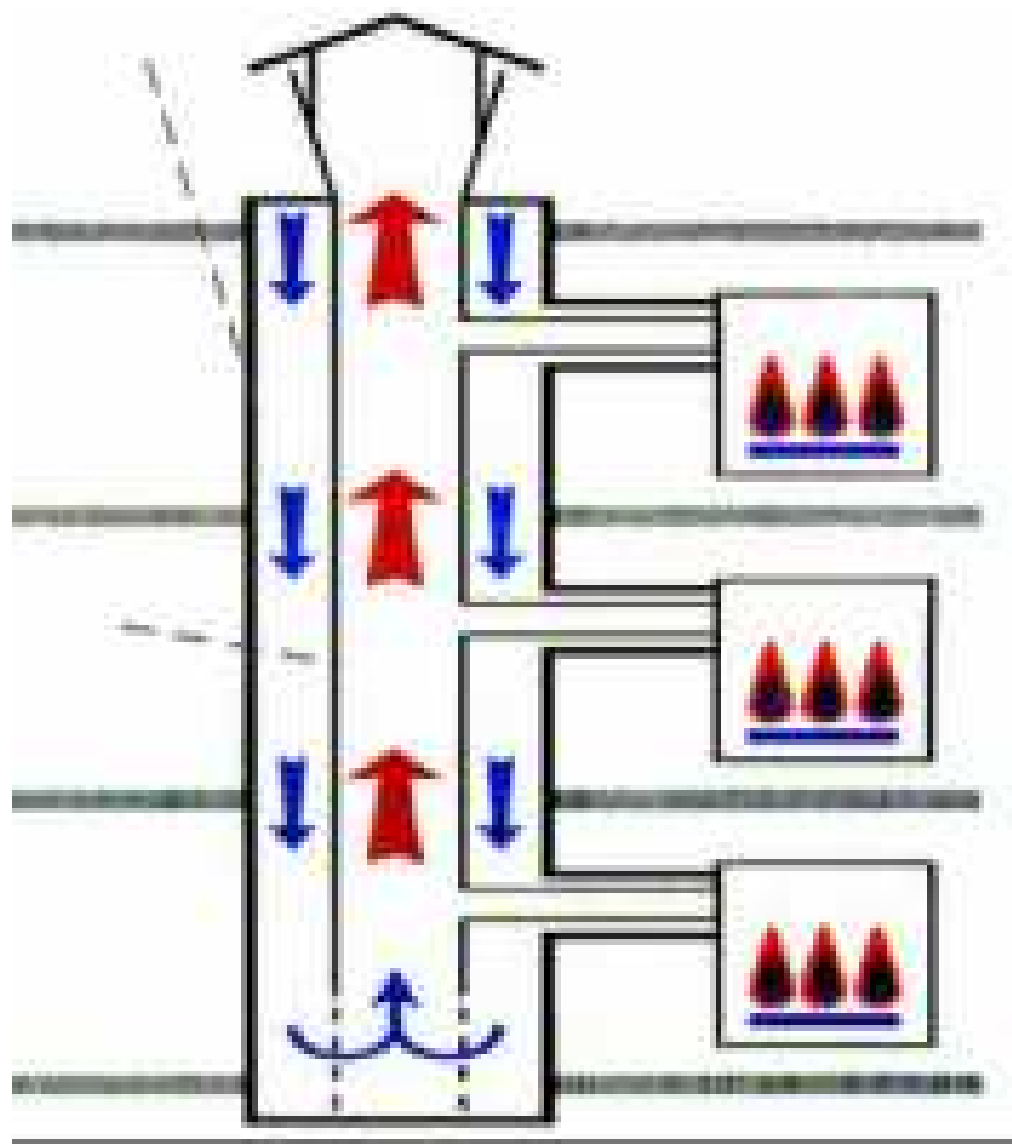
Kenmerk	Oudere toestellen	HR toestellen "oud"	HR toestellen "nieuw"	Eigenschappen rookgassen
Rendement	Ca 65-75%	Max 107%	Max 109%	Warmtevraag wordt zo nauwkeurig mogelijk afgestemd op de vraag middels een bij de ketel horende thermostaat.
Regeling	Aan/Uit	Modulerend	Diep modulerend	De gasstroom komt met "zeer lage" temperatuur in het afvoersysteem terecht.
Rookgas volumestroom	Maximaal/Uit	In aanvang hoog, daarna lager	Direct laag, afgestemd op de vraag	Rookgas volumestroom is zeer gering.
Rookgas temperatuur	Hoog (>150°C)	Laag (max. 60°C)	Zeer laag (35-50°C)	Rookgassen stijgen niet meer op en vullen het afvoersysteem
Onderzijde afvoersysteem	Open	Open / Dicht	Dicht	Koude rookgassen komen in de luchttoevoer terecht totdat deze is afgesloten

CLV systeem – CLV inox - onderdruk

CLV-inox

- Berekening van diameter afhankelijk van het aantal aangesloten toestellen en het vermogen van de toestellen.
- Voor CLV systemen in onderdruk is de RGA buis aan het inspectieluik voorzien van een drukbalans opening. Sectie van deze opening afhankelijk van gekozen diameter.
- Dit CLV systeem is meestal uitgevoerd met trek stabiliserende kap aan top.





23 aug. 2023 inspectie

- Aluminium concentrisch inpandig CLV-systeem
- CoxGeelen, type Conlas, bouwjaar 2005 (19jr)
- Open trekonderbreker (open ondersectie)
- Onderdruk CLV-systeem
- Systeem vertoond slijtage door condens





In de woning

- Inspectieluik in onderste woning
- RGA/LTV aansluitingen ketel niet gebeugeld (het nieuwe beugelen)
- Onjuiste materialen voor RGA/LTV gebruikt
- Veel oorspronkelijke ketels, enkele vervangen op bestaand onderdruk CLV-systeem
- Doorvoeren door wand niet brandwerend



Breman
SERVICEGROEP **TB**

Stork filterset
na okt.2001 (per

Ketel: INTERGAS Warm water: _____
 Type: KOMBI KOMPAKT H12 22 Type: BURG.
 Serienr.: 07 03 02 52 71 serienr.: 355
 Bouwjaar: 2007 Bouwjaar: _____

Datum:	Omschrijving werkzaamheden:
<u>31-3-09</u>	<u>AUT. ONT...</u>

Wat zijn de voorschriften

- **NEN 2757-1:2019 nl**

Bepalingsmethoden voor de geschiktheid van systemen voor de afvoer van rookgas van gebouwgebonden installaties - Deel 1: Installaties met een belasting kleiner dan of gelijk aan 130 kW op bovenwaarde

- **NEN 8757-1:2005 nl**

Afvoer van rook van verbrandingstoestellen in gebouwen - Bepalingsmethoden voor bestaande bouw

- **NPR 3378-45:2022**

Praktijkrichtlijn gasinstallaties - Sectie afvoersystemen - Deel 45: Vervangen van verbrandingstoestellen, werken aan de voorziening voor de afvoer van rookgas van verbrandingstoestellen en het beoordelen van de consequenties van wijzigingen aan de bestaande ventilatie en infiltratie van het gebouw - Leidraad bij NEN 2757-1 en NEN 8757

En verder.....

- **Gasketelwet (Vakmanschap CO) per 1 april 2023**
Alleen gecertificeerde installatiebedrijven en medewerkers mogen werkzaamheden uitvoeren aan gasverbrandingstoestellen
- **Beoordelingsrichtlijn GASTEC QA 138: 1 juli 2015**
Voor het GASTEC QA Product certificaat voor Combinatie luchttoevoer- en verbrandingsgas- afvoersystemen
- **Handreiking “De veiligheid van collectieve rookgasafvoeren in woongebouwen**
Voor VvE-besturen, VvE Beheerders en professionele verhuurders

Handreiking voor vve-besturen, vve-beheerders en professionele verhuurders

De veiligheid van collectieve rookgasafvoeren in woongebouwen



NPR 3378-45:2022

hoofdstuk 8.7 Gesloten cv- en cv-combi toestellen

- Bij vervanging gesloten toestel (VR of HR) door een nieuw gesloten toestel (HR) behoort ook het gehele rookgasafvoersysteem te worden vervangen
- De levensduur rookgasafvoersysteem nl. gelijk aan verwachte levensduur van cv-ketels (15jr.)
- Alleen bij CLV- en uitpandige half CLV-systemen is onder strikte voorwaarden een tijdelijk doorgebruik mogelijk vlgs. bijlage D
- Bij individuele rookgasafvoerleiding dient deze te worden vervangen en is het raadzaam de luchttoevoer te onderzoeken en eventueel te vervangen

NPR 3378-45:2022

hoofdstuk 8.7.3 Collectieve toe- en afvoersystemen in gestapelde bouw

- a. **Concentrisch CLV, inpandig**
- b. Concentrisch CLV, uitpandig
- c. Parallel CLV, inpandig
- d. Parallel CLV, inpandig, gecombineerd met een ventilatiesysteem
- e. Half CLV, inpandig (verbrandingslucht uit de gevel)
- f. Half CLV, uitpandig (verbrandingslucht uit de gevel)

Systeem a, b en f onder strikte voorwaarden tijdelijke doorgebruik mogelijk met beheersmaatregelen cfm. bijlage D

Overige systemen geen tijdelijk doorgebruik toegestaan!!

Bijlage D: Tijdelijk doorgebruik concentrische CLV-systemen en uitpandige collectieve systemen

- Met “tijdelijk” wordt bedoeld een periode van max. 1 jaar
- Vervangings- of renovatieplan opstellen i.o.m. gebouweigenaar
- Voorwaarden en aandachtspunten:
 - Conditie systeem dient in orde te zijn;
 - Geen specifieke storingsmeldingen a.g.v. lekkage (lekkage kan leiden tot recirculatie)
 - Er geen rookgassen in de opstellingsruimte stroomt;
 - De uitmondings- en inlaatconstructie intact is;
 - De condensafvoer voldoende functioneerd.
 - Trekonderbreker (ondersectie) dient worden afgesloten in verband met recirculatie;
 - Beheersmaatregelen op te stellen:
 - CO melders in alle woningen;
 - Controlen cv-ketel(s) voorzien zijn van rookgasterugslagklep, zo nodig plaatsen;
 - Opstellen van vervangingsplan incl. planning
 - Benoemen van tussentijdse controle(s)

Conclusies

- Bij ketel vervanging behoort ook de rookgasafvoer vervangen te worden
- Ook Inpandige concentrische CLV-systemen dienen te worden vervangen
- Tijdelijk doorgebruik voor 1 jaar mogelijk
- Aanpassing onder-sectie
- Rookgasterugslagklep plaatsen
- CO-melders in woningen plaatsen
- Vervangingsplan opstellen

Vervangen CLV-systeem

- Afgestemd op huidige overdruk HR cv-ketels
- Ketels geschikt en gekeurd voor overdruk CLV-systeem
- Minimaal één levenscyclus van cv-ketel mee (15jr)
- Bouwkundige situatie brandwerend afwerken
- Ketels concentrisch aansluiten

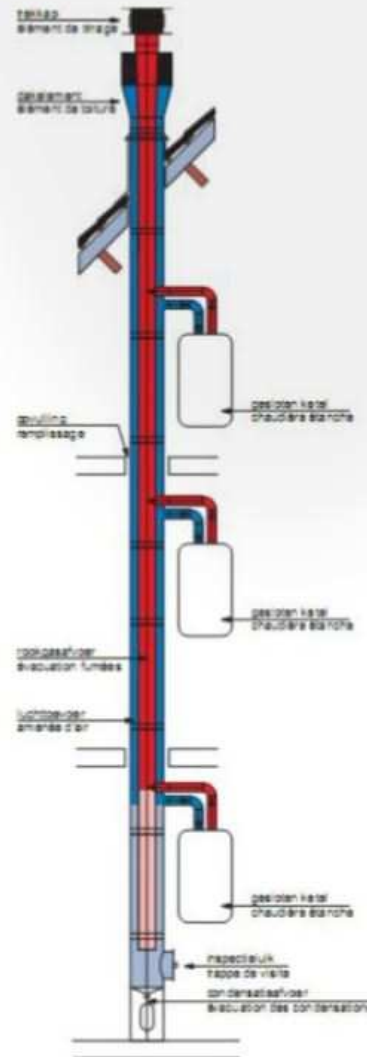
Renoveren CLV-systeem

- Zelfde uitgangspunten als bij vervangen
- Alleen RGA wordt gevoerd, luchttoevoer niet
- RGA voeren met starre RVS (collectief)
- Alternatief individuele flexibele RVS-voering
- Onzeker of luchttoevoer nog één levenscyclus mee gaat;
- 3 tot 5 jaarlijkse kanaal inspectie geadviseerd

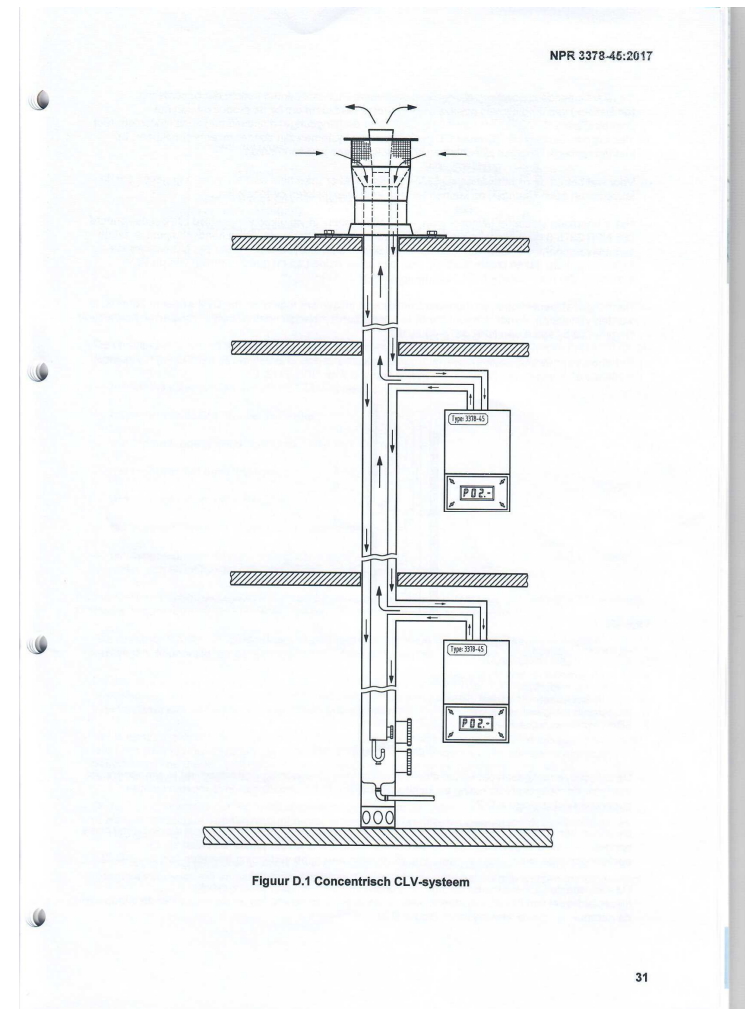
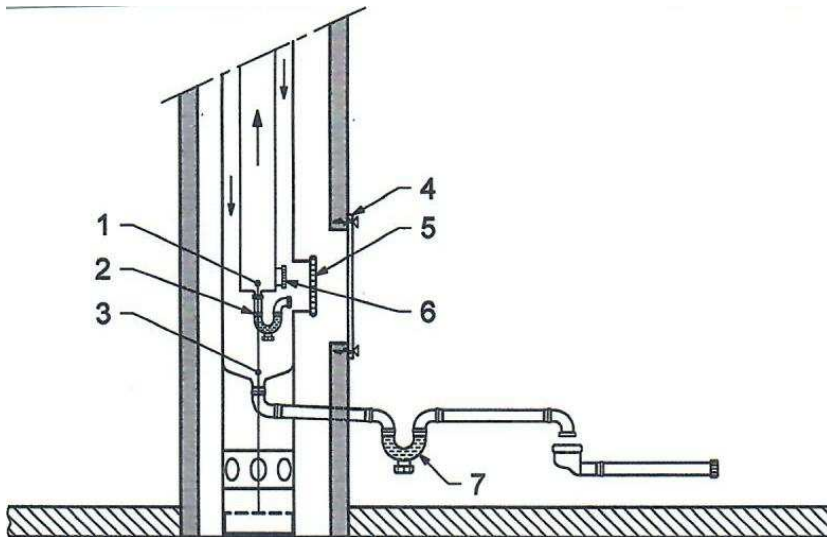
CLV systeem – CLV inox - overdruk

CLV-inox

- Diameter van het CLV systeem afhankelijk van het type toestel, vermogen van het toestel en het aantal toestellen.
- Toestellen die aangesloten worden op een CLV systeem met overdruk moeten steeds uitgerust zijn met een terugstroombeveiliging.
 - Terugstroombeveiliging bevindt zich in de *RGA of terugstroom beveiliging bevindt zich in de *LTV
- Bij CLV systemen in overdruk is de RGA binnenbuis ter hoogte van het inspectiestuk steeds afgesloten en voorzien van een sifon.

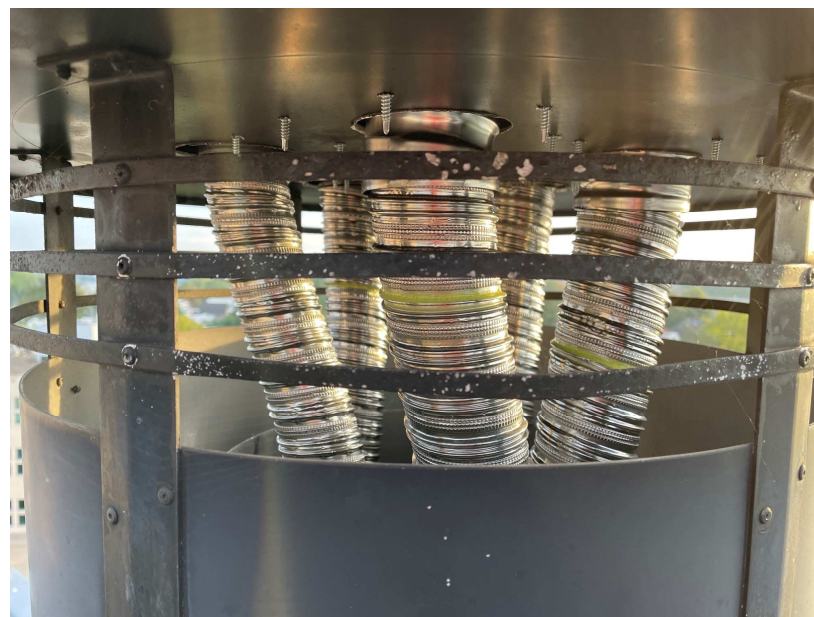


Concentrisch CLV, inpandig



Concentrisch CLV, inpandig aanpassen naar individuele voeringen

- Bestaande rookgasafvoer voorzien van individuele flexibele voeringen mits voldoende diameter
- Tot max. 5 á 6 verdiepingen
- Voorkeur voeringen RVS, diam. 50, 60 of 80mm
- Montagevoorschriften fabricaat strikt te volgen
- Uitmondig aanpassen



Moeten we nog wel
investeren in een nieuw
CLV-systeem?

Investeren in nieuw CLV-systeem?

JA

- Wetgeving 2026 bij ketelvervanging geen cv-ketel geldt niet voor appartementen
- Nog geen pasklare oplossing appartementen
- Ontwikkeling warmtenetten
- Ontwikkeling ander soortig gas (waterstof)

Niet afwachten

- Overgaan op elektrisch koken
- Na-isoleren van de woning/complex
- Afgifte systeem aanpassen
- Elektra verbruik reduceren
- PV-panelen toepassen

Vragen?

Collectieve rookgasafvoeren

VvE Waterlelie Utrecht

Verslag informatiebijeenkomst woensdag 6 maart 2024

Aanwezig: ca. 25 bewoners

Erik Hegeman introduceert Dhr. Bloem van het gelijknamige onafhankelijke installatie-adviesbureau.

Aan de hand van de eerder met de bewoners gedeelde presentatie voert de heer Bloem ons langs de problematiek rond de CLV rookgas afvoerkanalen.

Sinds de nieuwe gasketelwet die 1 april vorig jaar inging, mogen geen nieuwe ketels worden aangesloten op de (te) oude afvoeren, en mogen alleen gecertificeerde bedrijven nog ketels installeren.

Situatie bij VvE Waterlelie: RGA-kanalen zijn te oud. Mogen na inspectie nog hoogstens 1 jaar gebruikt worden. Nieuwe ketels worden niet meer aangesloten, en kunnen problemen geven bij andere gebruikers van oude kanalen, met name op de begane grond, wegens gebrek aan trek en ophoping van rookgassen onderin de afvoerkanalen.

Aansluitingen van ketels zijn ook verouderd: pvc-luchtaanvoer mag niet, er zijn geen brandwerende doorvoeren, pijpen zijn niet deugdelijk vastgezet.

Conclusie: CLV moet vervangen worden. Dat houdt tevens in dat ook de ketels vervangen moeten worden. De keuze tussen weer een gemeenschappelijk systeem en individuele kanalen is kostenneutraal. Het advies is bij ons individuele kanalen omdat in de toekomst de eigenaren niet afhankelijk meer zijn van elkaar bij vernieuwing van hun ketel.

Hak- en breekwerk valt mee. Boven de ketel wordt een gat gezaagd, de leidingen erdoor getrokken en volgens de huidige regels brandwerend aangesloten. Daarna blijft misschien nog wat plamuur- en schilderwerk over. Idealiter wordt het werk voor vijf boven elkaar gelegen woningen op één a twee dagen gepland.

In de offerte is gekozen voor Intergas ketels. Deze hebben een grote opvoerhoogte en hebben desondanks geen grote diameter voor de afvoer nodig. Dit is van belang omdat er maar beperkte ruimte is voor de individuele kanalen.

Het is problematisch en wordt afgeraden om bestaande oude ketels aan te sluiten op de nieuwe afvoeren. De vraag is of een installateur dat wel doet en de verantwoordelijkheid neemt. De verwachting is dat de partijen die nu offertes hebben uitgebracht hier niet aan mee willen werken. Tevens is de vraag wat er gebeurt als de ketel het dan over bijvoorbeeld 4 jaar alsnog begeeft. Weer het RGA-kanaal inspecteren en vervangen?

Er is een collectieve offerte voor vervanging van de ketels, maar het staat eenieder vrij om daar al dan niet gebruik van te maken. In principe kun je ook zelf een installateur een andere ketel laten installeren maar het kan zijn dat de installateur van de kanalen ook zelf de ketel wil aansluiten i.v.m.

garantie. Tevens moet de ketel wel passen bij het RGA-kanaal (bv wat betreft diameter). Details hieromtrent moeten in overleg met de te kiezen aannemer worden bepaald.

Splitsingsreglement 1992 geeft aan dat leidingen, die ten dienste staan van 1 appartement, niet gemeenschappelijk zijn. De ALV kan dat ook uitspreken indien hier twijfel over kan bestaan. Dit houdt in dat de eigenaar vanaf de nieuwe situatie niet alleen verantwoordelijk is voor zijn eigen ketel (dit is al zo) maar ook voor zijn RGA-kanaal.

In het MJOP 2020 was er sprake van dat de kanalen na 25 jaar zouden worden vervangen. Maw er is te weinig gespaard. Toch kan deze renovatie worden betaald uit de huidige reserves. De vraag of de bijdragen naar beneden zullen gaan omdat er in de toekomst niet meer hoeft te worden gespaard voor de RGA-kanalen is niet logisch omdat in MJOP 2020 al weinig werd gespaard voor de RGA-kanalen.

Er is discussie over kunststof of rvs kanalen en de heer Bloem is duidelijk: RVS is beter.

Een vraag is of straks een bewoner op de bovenste verdieping veel goedkoper uit is dan een bewoner op de begane grond, omdat zijn kanaal veel korter is. Dit is niet of nauwelijks het geval. De grote kosten zitten in breek- en hak-werk en leiding trekken (arbeid). De meerkosten van een langere leiding zijn niet erg groot.

Zowel dhr. Bloem als het bestuur herhalen het advies om in ieder appartement sowieso een CO-melder bij de CV-installatie op te hangen.

Even na negen uur waren de vragen naar tevredenheid beantwoord en werd de bijeenkomst afgesloten.



Offertenummer: 144005.1

Sinds 1939

Bos Installatiewerken
Tennesseeedreef 17
3565 CK Utrecht

Tel.: 030 – 288 24 88

info@bosgroep.com
www.bosgroep.com

KvK nr. 30099814
BTW nr. NL801071197B01

KvINL erkenning nr. 10530

VvE de Waterlelie
T.A.V. Dhr. A. de Heus
Gerhardstraat 1-65
3555 WK Utrecht

Utrecht, 4 maart 2024

Behandeld door: B.Emo

Geachte heer De Heus,

Bij dezen doen wij u een offerte toekomen voor de rookgasafvoerrenovatie in de het appartementencomplexen bestaande uit 65 appartementen aan de Gerhardstraat 1-65 en Burgemeester Norbruislaan 480-542 te Utrecht.

De prijzen bedragen;

		incl. 21% BTW	Aantal	Totaal
Kosten VvE				
A	Nieuwe HR individuele rookgasafvoer in PP kunststof in de schacht per woning	€ 1.907,83	65	€ 124.009,03
Totaalsom incl. btw.				€ 124.009,03
Optie VvE/ Bewoner				
B	Bestaande cv-ketel her-aansluiten	€ 443,74		
Kosten bewoners Opties				
C1	Meerprijs aanbrengen nieuwe Nefit HR cv ketel CW4	€ 2.154,98		
C2	Meerprijs aanbrengen nieuwe Nefit HR cv ketel CW5	€ 2.409,32		
D	Optionele meerprijs vuilafscheider	€ 153,66		
E	Optionele meerprijs luchtafscheider	€ 128,05		
F	Optionele meerprijs Smart thermostaat met APP	€ 326,43		
G	Optionele meerprijs snelvulunit	€ 126,84		
H	Optionele meerprijs expansievat hoog plaatsen	€ 106,18		
I	Optionele meerprijs CO-Switch melder aanbrengen per woning	€ 190,47		

A.

Wij brengen een Kiwa gekeurde Burgerhout Miniflex HR individuele 60mm rookgasafvoer aan die wij in de bestaande verticale rookgasafvoer invoeren, waardoor je een nieuwe rookgasafvoer weer een ketel levensduur, ca 15-18 geschikt is.

Op de top van de uitmondung plaatsen we een nieuwe prefab uitmondung.

Uit de schacht boven de cv-ketel plaatsen wij een demontable brandwerendeplaat met een concentrische 60-100 schachtaansluiting met brandmanchet voor een veiliger rookgasafvoer en een verbetering in de brandoverslag.

Deze is geschikt voor (bijna) elke type HR cv-ketel.

Onderin CLV wordt de eventuele riool afvoer afgedopt en het inspectieluikje wordt bouwkundig afgedicht met een brandwerende plaat. De rest van de bestaande CLV blijft loos in de schacht en dient als collectieve luchttoevoer.

B.

Bestaande HR cv-ketel (indien mogelijk) rookgaszijdig her-aansluiten met een concentrische rookgasafvoer/luchttoevoer buis op de nieuwe aangebrachte schacht aansluiting inclusief nieuwe rookgasafvoer adapter op de cv-ketel en fixatie beugels conform het [ROGAFA](#) + wettelijke verplichte CO-keuring conform Gasketelwet.





Opties B t/m I

Deze worden na opdracht van de VvE voor de rookgasafvoerrenovatie apart aangeboden met beschrijvingen per onderdeel aan de wooneigenaren om tijdens de renovatie te kiezen voor een nieuwe HR cv-ketel.

Prijzen:	De prijzen zijn inclusief 21% btw. Eventuele btw-wijzigingen zijn voorbehouden en worden doorberekend.
Geldigheid prijzen:	31-12-2023. Bij aanvang van de werkzaamheden wordt een eventuele meerprijs doorbelast op basis van de CPI-00 (CBS consumentenprijsindex alle bestedingen www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83131NED?q=prijsindex). Deze meerprijs is het verschil tussen de prijsindexen van de periode van offertedatum en de periode van aanvang werkzaamheden.
Uitvoering:	Aanvang werkzaamheden in overleg, op basis van beschikbaarheid vaklieden/materiaal/materieel. Door de wereldwijde omstandigheden of andere externe factoren, behouden wij ons het recht voor een ander, vergelijkbaar kwalitatief product te leveren.
Gevaarlijke stoffen:	Door onze vaklieden wordt niet aan asbest en/of andere gevaarlijke stoffen gewerkt. Indien asbest toch onverhoopt voorkomt, wordt oponthoud en sanering door een specialistisch bedrijf doorberekend.
Facturering:	30% bij opdracht, 20% bij aanvang, 40% in termijn(en), 10% bij oplevering.
Betaling:	Binnen 7 dagen na factuurdatum.
Leveringsvoorwaarden:	Onderaan deze pagina of www.bosgroep.com/algemene-voorwaarden .
Garantie:	Conform de leveringsvoorwaarden in combinatie met eventuele fabrieksgarantie.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u uiteraard te allen tijde contact opnemen.
Uw contactpersoon voor deze offerte is B. (Boudewijn) Emo; bemo@bosgroep.com

Uw gewaardeerde opdracht tegemoet ziende, verblijven wij,

hoogachtend,

Bos Installatiewerken B.V.

Voor akkoord, a.u.b. tekenen
en retour zenden:

B.A.J. Emo

Naam:.....

VvE de Waterlelie
Gerhardstraat 1-65 en Burg. Norbruislaan 480-542
3555WK te Utrecht
Datum : 08-02-2024

Contact persoon : Marco Berger
Telefoonnummer : 06-2428 6480

Offerte : OF-240038

Werkzaamheden : Leveren en monteren flexibele rookgasafvoeren

Type : Dubbelwandige RVS- flexibele rookgasafvoeren Ø60mm

Aantal : 13 stuks CLV-systemen / 65 woningen

Aanbieding : Offerteprijs als totaalprijs

Prijs : Inclusief BTW.



Geacht bestuur en bewoners VvE de Waterlelie,

Naar aanleiding van uw gewaardeerde offerte aanvraag willen wij u onderstaand aanbieden. Het Leveren en monteren van roestvrijstalen dubbelwandige flexibele rookgasafvoeren Ø 60mm geschikt voor CW-3 en CW-4 toestellen “door enkele parameter aanpassingen ook CW-5” door het bestaande CLV-systeem. De bestaande rookgasafvoeren in de woningen worden tevens allen vervangen voor roestvrijstalen rookgasafvoeren “Custom Build System” volgens de norm van de cv-ketel fabrikanten. De rookgasafvoeren en luchttoevoeren worden gebeugeld volgens voorschrift “Rogafa”. De roestvrijstalen dubbelwandige flexibele rookgasafvoeren worden van bovenaf neergelaten in de bestaande CLV-systemen en ter hoogte van iedere verdieping wordt een aansluiting naar de woning aangebracht. In de schachtwand en het CLV-systeem wordt een sparing gemaakt zodat de flexibele rookgasafvoeren kunnen worden gevoerd en aangesloten op de cv-ketel. Daarna wordt een brandwerende plaat “60 minuten norm bouwbesluit 2012” omheen geplaatst. Het systeem is compleet met boren/ openen sparing in de wand, aanpassing aan de dakkap en een nieuwe gecombineerd verzamelkap bovendaks.

Inclusief:

- Er wordt stucloop op de vloer van de woning aangebracht.
- Gat in de wand maken en een sparing in het bestaande CLV-kanaal.
- Aanbrengen van flexibele rookgasafvoeren Ø 60 door de bestaande CLV-kanaal.
- Wand schachten dichtzetten met brandwerende plaat.
- Aansluiten van de ketels met roestvrijstalen rookgasafvoeren “Custom Build System”.
- Aanbrengen brandmanchetten op de luchttoevoer.
- Beugelen van rookgasafvoer en luchttoevoer volgens voorschrift “Rogafa”.
- Parameters cv-ketels nazien en eventueel aanpassen.
- Analyse metingen CO/CO2 verrichten na inbedrijf zetten cv-ketels vollast en deellast.
- Monteren gecombineerde verzamelkappen bovendaks.
- Opruimen, aanvegen bezemvrij, opleveren na werkzaamheden.

Exclusief:

- Ruimte vrijmaken om de werkzaamheden te kunnen verrichten.
- Risico doorzagen of doorboren verborgen leidingen.
- Vervolgtraject en kosten als mensen niet mee willen werken of mensen onbereikbaar zijn of zonder afzeg bericht niet aanwezig zijn.
- Werkzaamheden aan asbesthoudende materialen.

- Stuc- en schilderwerk.
- Verplaatsen, demonteren of terugplaatsen van leidingen, appendages, cv-ketels, meubilair, huisraad of andere obstructies welke eventueel in de weg zitten.
- Extra springen in de wanden maken, evt. demonteren van ventilatie kanalen t.b.v. mechanische ventilatie in de schacht.
- Springen wanden creëren beton en/of kalkzandsteen.
- Vergunningen en toestemmingen bij betreffende instanties worden aangevraagd door bestuur en/of beheerder voordat de werkzaamheden van start gaan.
- Maken van afspraken met de bewoners.

Extra manuren ten gevolge van mensen die niet thuis zijn tijdens de afspraken en alle bovengenoemde andere onvoorziene zaken, zullen worden doorbelast.

Aanbieding:

Berger Installatietechniek biedt graag bovenstaande werkzaamheden aan voor een totaalprijs van **€ 110.867.-- Incl.21%BTW.**

Declaraties:

Het bovengenoemde bedrag dient te worden voldaan in 3 termijnen.

- . 35% bij opdracht,
- . 50% naar rato werk.
- . 15% bij werk gereed.

Algemene voorwaarden

Zover niet anders is overeengekomen worden de werkzaamheden uitgevoerd die van toepassing zijn naar de algemene voorwaarden van TECHNIEK-NEDERLAND (AVIC) deze zullen tevens als extra bijlage worden meegezonden. Onze aanbieding is geldig tot 08-04-2024.

Voor eventuele vragen of nadere toelichting is Berger Installatietechniek B.V. bereikbaar op het telefoonnummer 023-78 521 40. Indien akkoord verzoeken wij u de offerte ondertekend te retourneren.

Hoogachtend,
Berger Installatietechniek B.V.

Marco Berger

Handtekening: _____ d.d.: _____

Plaats: _____



warmgarant

VvE de Waterlelie Utrecht
T.a.v. de heer A. de Heus
Burgemeester Norbruislaan 496
3555ES Utrecht

Aanbod Warmgarant

Diemen, 06-02-2024

Geachte heer de Heus,

Naar aanleiding van de door ons ontvangen informatie over het renovatieproject van VVE de Waterlelie willen wij u graag de offerte doen toekomen voor de installatie van +/- 65 cv-ketels. Ik hoop dat deze offerte voldoende aanleiding geeft om verder in overleg te treden met elkaar. Wij zullen er altijd naar streven dat de bewoners zo kort mogelijk zonder verwarming en warm water zitten.

De CLV-kanalen worden door Berger Installatietechniek omgebouwd naar individuele rookgasafvoerkanalen. Wij werken graag samen met Berger Installatietechniek, hierdoor zal de communicatie tussen beide partijen en de VVE vlot en strak verlopen.

Werkzaamheden

- Installeren van nieuwe HR cv-ketels van het merk Intergas.
- Aansluiten op de nieuw aangelegde individuele rookgasafvoerkanalen.
- Factuur ketel per bewoner
- Geldigheidsduur van de offerte; 90 dagen na dagtekening (prijsstijgingen van inkoop materialen uitgezonderd)

De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van Warmgarant BV. Deze zijn te downloaden op www.warmgarant.nl.

Garantie

Ons aanbod is in combinatie met een individueel serviceabonnement van minimaal twee jaar en maximaal 15 jaar. Met het Service Abonnement is de volledige garantieperiode op de cv-ketels 15 jaar. In deze periode vallen alle service & onderhoudswerkzaamheden, inclusief materiaal- en arbeidskosten, binnen het contract.

Ons aanbod kan ook worden aangenomen met een collectief service en onderhoudscontract. De kosten voor het contract lopen dan via de VVE en het contract loopt dan minimaal 5 jaar en ook maximaal 15 jaar.

CV-Ketel

De toestellen zijn van Intergas, een oerdegelijk Hollands fabricaat met de dubbele 2-in-1 warmtewisselaar die de Intergas cv-ketels zo betrouwbaar maakt. Intergas cv-ketels zijn de enige cv-ketels met deze unieke warmtewisselaar waarbij de rookgassen van de verwarming direct het warme water verwarmen. Daarom wordt deze "dubbel-HR" genoemd. Warmgarant en Intergas geven 15 jaar garantie op deze unieke warmtewisselaar.

Warmgarant biedt VVE de Waterlelie graag de volgende HR-ketels:

- Intergas HRE 24/18 A (CW3)
- Intergas HRE 28/24 A (CW4)
- Intergas HRE 36/30 A (CW5) (Indien bewoners een regendouche hebben en meer warmwater wensen is de CW5 een optie)



warmgarant

De installatie omvat het volgende;

1. CV-Zijdig
Bestaande cv-ketel demonteren en verwijderen
Plaatsen nieuwe cv-ketel met warm watervoorziening (op plaats bestaande cv-ketel)
Het vervangen van het veiligheidsventiel (VSH)
Het vervangen van het expansievat (Reflex)
2. Rookgaszijdig
Vernieuwen van rookgasafvoerbuis tussen cv-ketel en het bestaande CLV-kanaal (2x 80mm).
Plaatsen van rookgas terugslagklep in de ketel
Beugelen volgens de voorschriften.
3. Gaszijdig
Aanpassen gasleiding t.b.v. aansluiting op bestaande gasleiding
Vervangen van de gaskraan (VSH)
4. Waterzijdig
Koudwaterleiding vanaf de nieuwe cv-ketel naar bestaande koudwaterleiding
Warmwaterleiding vanaf de nieuwe cv-ketel naar bestaande warmwaterleiding
In de koudwaterleiding wordt bij de nieuwe cv-ketel een inlaatcombinatie geplaatst (VSH)
5. Riolering
In dit aanbod gaan wij uit van het feit dat er riool onder de cv-ketel aanwezig is. Wij zullen de condensafvoerleiding vanaf de nieuwe cv-ketel naar de riolering onder de cv-ketel aansluiten. Is er geen riool aanwezig, dan zal per woning gekeken moeten worden wat de oplossing is en welke extra kosten er zijn.
6. Sanitair
Indien niet aanwezig, dan monteren wij bij de ketel een wasmachinekraan t.b.v. het vullen van de cv-installatie

Kosten specificatie

Installatie van Intergas HRE 24/18 A; € 1445,-

Installatie van Intergas HRE 28/24 A; € 1545,-

Installatie van Intergas HRE 36/30 A; € 1645,-

Alle in deze offerte genoemde prijzen zijn inclusief btw.

De prijs per cv-ketel is inclusief installatie en in combinatie met een individueel serviceabonnement per bewoner met een minimale looptijd van twee jaar. Het abonnement gaat een maand na installatie in.

Meerprijzen

In ons aanbod sluiten wij aan op de bestaande thermostaat (indien mogelijk). Op verzoek kunnen wij ook per woning een nieuwe thermostaat installeren. Dit geldt ook voor een luchtafscheider, vuilafscheider of een 2-wegklep. Daarin kunnen wij per woning adviseren. De meerkosten per artikel zijn als volgt.

Honeywell Home Round Modulation (Wit) thermostaat € 50,-

Honeywell Home T6 (Zwart), slimme wand klokthermostaat € 100,-

Honeywell Home Chronotherm Touch (Wit) klokthermostaat € 125,-

SpiroTrap vuilafscheider) € 135,-

SpiroVent luchtafscheider) € 135,-

2-wegklep (nodig als de woning vloerverwarming heeft) € 85,-

De korting is van toepassing op alle bestellingen: VVE de Waterlelie korting € 50,-



warmgarant

Service & Onderhoud

Het aanbod van Warmgarant is in combinatie met een individueel serviceabonnement. Elke bewoner mag het abonnement 15 jaar lang houden, de minimale looptijd is twee jaar. De kosten van het abonnement bedragen € 14,28 per maand. Voor elk abonnement sluiten wij een automatische incasso af met onze klant. Gedurende de looptijd van het contract heeft de bewoner;

- a. Volledige garantie op onderdelen
- b. Volledige garantie op arbeidsloon
- c. 24/7 reparatieservice bij storingen
- d. Elke 18 maanden een grote onderhoudsbeurt

Kiest de VVE voor een collectief abonnement, in plaats van bovenstaande, dan is het tarief € 14,28 voor 5 jaar vastgesteld zonder indexatie. Tenzij die in zijn totaliteit de 20% overschrijd, exclusief BTW-aanpassingen. Voorwaarde is een looptijd van 5 jaar en eenmaal per jaar (12 maanden vooruit) factureren naar één adres. De voorwaarden zijn gelijk aan een individueel abonnement.

Als u wel een nieuwe cv-ketel wenst, maar géén gebruik wilt maken van het collectieve of individuele abonnement, dan kan dat ook. U betaalt dan € 300,- meer voor de installatie van de nieuwe cv-ketel. Daarmee heeft u 2 jaar volledige garantie + eenmalig onderhoud na 18 maanden. Na die periode stopt de service in principe.

Betaling

Indien wij tot samenwerking komen zullen wij contact hebben hoe de bestellingen moeten worden uitgevoerd. Voor het serviceabonnement is een automatische incasso vereist.

Hoe verder?

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Met plezier heb ik aan deze offerte gewerkt en wij maken het graag voor u.

In afwachting van uw reactie,
Met vriendelijke groeten,

Joey Kluvers
Warmgarant.



warmgarant

Bijlage a: Optie vloerverwarming

Vloerverwarming

De Intergas cv-ketel is op elke vloerverwarming aan te sluiten. Daarvoor is wel een extra tweewegklepset nodig. Deze zorgt voor de juiste afstemming met de kamerthermostaat. De meerkosten van een tweewegklepset bedragen € 85, = inclusief BTW en installatie.

Bijlage b: De wijze van installeren

De volgende installatie-werkzaamheden zijn inbegrepen in het aanbod van Warmgarant;

- Het aftappen van uw verwarmingsinstallatie
- Het demonteren en afvoeren van uw oude cv-ketel
- Het demonteren en afvoeren van uw oude expansievat
- Het monteren van een hoog rendement ketel van Intergas
- Het monteren van een expansievat 18 liter/1 bar
- Het monteren van diverse kranen (inlaatcombinatie, gaskogelkraan, vul/aftapkraan, veiligheidsventiel)
- Het monteren van nieuwe koppelingen bij de cv-ketel
- Het monteren van een nieuwe wasmachinekraan (indien niet aanwezig in de ruimte)
- Het aansluiten en beugelen van de rookgasafvoer
- Het aansluiten van bestaande cv-, warmwater- en gasleidingen
- Het vullen en in bedrijf stellen van de nieuwe cv-ketel
- Uitleg door de monteur aan de klant over de nieuwe cv-ketel

Opmerking 1. In de aanbieding is opgenomen dat wij de gasleiding van de oude cv-ketel op de nieuwe cv-ketel aansluiten. Om dat te kunnen doen zal door ons eerst het bestaande (gas) leidingnet in de woning worden afgeperst en geïnspecteerd. Wij zijn wettelijk verplicht daarbij een aan het licht tredend defect direct te repareren, dan wel aan een gas leverend Nutsbedrijf te rapporteren. Indien u in dat geval de reparatie of vervangingswerkzaamheden aan ons opdraagt, zullen de kosten afzonderlijk in rekening worden gebracht op basis van nacalculatie.

8. Bestuurssamenstelling

Het bestuur van onze VvE bestaat momenteel uit Erik Hegeman (voorzitter), Hans Koning (vicevoorzitter) en Peter Putker (secretaris-penningmeester), allen bewoner en appartementsrecht-eigenaar binnen ons complex. Deze samenstelling is sinds augustus 2020 ongewijzigd geweest. Onze reglementen schrijven voor dat ons bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal leden, met een minimum van 3. De Vergadering van Eigenaren benoemt en ontslaat bestuursleden.

Hans Koning heeft aangegeven wegens privé-omstandigheden zijn rol in het bestuur neer te willen leggen. Hiermee ontstaat een vacature die door de Vergadering van Eigenaren dient te worden ingevuld.

Adrie de Heus, die het bestuur al een jaar ondersteunt op een aantal dossiers, heeft aangegeven om, indien er geen andere kandidaten zijn, bereid te zijn invulling te geven aan de bestuursfunctie, met de kanttekening dat zijn beschikbaarheid wegens uitoefening van beroep beperkt is. Net als de huidige bestuursleden is Adrie de Heus bewoner en appartementsrecht-eigenaar in ons complex.

Anderen die eventueel graag invulling willen geven aan een bestuursfunctie kunnen zich hiervoor beschikbaar stellen. Het bestuur verzoekt geïnteresseerden zich ruim voor de vergadering zich te melden, zodat kan worden afgestemd over de beoogde samenwerking en functieverdeling.

Het bestuur stelt voor:

- 1. Hans Koning ontslag te verlenen als lid van het bestuur**
- 2. Een door de vergadering te bepalen kandidaat te benoemen in de rol van vice-voorzitter**

Met dit besluit blijven Erik Hegeman en Peter Putker in functie als voorzitter resp. secretaris-penningmeester. Het bestuur zal zorgdragen voor het verwerken van het vergaderbesluit bij de Kamer van Koophandel en de banken en bij VP&A.

VvE Gebouw Waterlelie, Utrecht

Interesse in een rol in het VvE-bestuur?

Versie februari 2022 | Bestuur VvE Waterlelie | waterleliezuilen@gmail.com



Onze VvE kent een bestuur dat bestaat uit een enkele vrijwilligers die met een beperkte tijdsinspanning de vereniging draaiende houden. In deze flyer vertellen we u daar meer over en ook hoe u eventueel zelf kunt participeren.

Wat doet het VvE-bestuur?

- Het bestuur zorgt ervoor dat bepaalde zaken, zoals groot onderhoud en verzekeringen worden geregeld. Het bestuur is daarnaast verantwoordelijk voor het financiële beleid van de vereniging. Ook organiseert het minimaal eens per jaar een vergadering van eigenaren en verzorgt het (deels) de communicatie met eigenaren/bewoners over verenigings- en gebouwzaken
- Het bestuur wordt ondersteund door een beheerder – momenteel VP&A – die praktische en operationele zaken uit handen neemt. De beheerder heeft een accountmanager, bouwkundige en financieel controller beschikbaar
- De precieze verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in de Splitsingsakte en het Huishoudelijk Reglement (HR) van de vereniging. Met de beheerder is daarnaast een beheerovereenkomst afgesloten, waarin staat welke taken de beheerder voor de VvE verzorgt
- Het (huidige) VvE-bestuur houdt eens per één of twee maanden een bestuursvergadering. Tussendoor is er overleg over lopende zaken. Middels een gezamenlijk mailbox, drive en actielijst wordt e.e.a. bijgehouden

Zijn er specifieke vereisten?

Het is wenselijk om in het bestuur een aantal capaciteiten vertegenwoordigd te hebben, zoals bouwkundige kennis, financiële kennis, communicatieve vaardigheid en algemene bestuurlijke kennis. Enige digitale vaardigheid is in de praktijk een vereiste, omdat communicatie zowel intern als extern veelal digitaal plaatsvindt. Verder is het vermogen om samen te kunnen werken belangrijk

Hoe wordt het bestuur samengesteld?

- Het VvE-bestuur bestaat – conform ons HR – uit drie of meer leden, maar altijd een oneven aantal. Het huidige bestuur vindt drie leden voldoende
- Bestuurders zijn doorgaans appartementseigenaren, maar dit is niet verplicht. Huurders kunnen zich bijvoorbeeld ook kandidaatstellen voor het bestuur
- De vergadering van eigenaren benoemt en ontslaat bestuurders. Bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd. Geleidelijke roulatie is echter wenselijk
- Het bestuur kent minimaal een aangewezen voorzitter, secretaris en penningmeester. Die laatste twee functies mogen gecombineerd worden

Wie zitten er nu in het bestuur?

Het huidige bestuur bestaat uit drie leden: Erik Hegeman (voorzitter), Hans Koning (vicevoorzitter) en Peter Putker (secretaris-penningmeester). Dit bestuur is benoemd in augustus 2020, na een periode van samenwerking met een deel van het vorige bestuur. Alle huidige bestuurders zijn zelf eigenaar binnen de Waterlelie.

Hoeveel tijd kost het?

Het huidige bestuur vindt de toegankelijkheid van bestuurslidmaatschap belangrijk. Het moet bijvoorbeeld goed mogelijk zijn om naast een fulltime baan een bestuursfunctie in te vullen. Het bestuur streeft naar een besteding van een paar uur per week, onder meer door de beheerder effectief in te zetten en processen te stroomlijnen.

Interesse?

Indien u interesse heeft om zich wellicht kandidaat te stellen voor het bestuur, dan kunt u altijd in gesprek gaan met één van de zittende bestuursleden en/of een mailtje sturen naar waterleliezuilen@gmail.com. Dit kan (juist) ook nu er niet direct vacante posities verwacht worden, zodat een ‘opvolgplanning’ ontstaat.