ALPHA QUADRAT

CONDO CHECK · ZUID-FLORIDA · VASTE PRIJS

Condo Check.
Weten wat een appartement in Florida echt kost, voordat uw bedenktijd afloopt.

Sinds de instorting in Surfside moeten oudere appartementencomplexen in Florida worden geïnspecteerd, reserves voor de draagconstructie opbouwen en de reparaties betalen. Voor een koper is de prijs van het appartement maar het eerste getal. Wij lezen de inspectierapporten, de reservestudie, de begroting en de herstelcontracten van de vereniging en vertellen u in heldere taal wat er waarschijnlijk aankomt en wat het u kan kosten.



Alpha Quadrat Bauplanung und Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt) · HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal
Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal, Duitsland · info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Yankhoba Momodou Osterholzer, Directeur · Lazaros Amperidis, Architect AKNW 32316

De oudere appartementstorens van Florida zitten in een herstelgolf, en kopers betalen mee.

Gebouwen met drie of meer bewoonbare verdiepingen moeten na 30 jaar een verplichte inspectie (milestone) doorstaan, vlak bij de kust al na 25 jaar. Verenigingen hebben een reservestudie voor de draagconstructie (SIRS) nodig en mogen deze reserves niet meer overslaan. De reparaties die volgen betalen de eigenaren, vaak via extra omslagen.

8.736

inspecties fase één, door de bouwtoezichtdiensten van Florida gemeld voor 2024 en 2025, plus 1.575 inspecties fase twee.

903

vergunningsaanvragen voor reparaties uit inspecties fase twee, geschat van minder dan 1.000 tot 30 miljoen dollar. Beton, elektra en constructie voeren de lijst aan.

54

gebouwen die in 2024 en 2025 bij verplichte inspecties onveilig of onbewoonbaar zijn verklaard.

Bron: Florida OPPAGA, rapport 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, juli 2026. Reserveregels: Florida Statutes hoofdstuk 718, wijzigingen tot en met 2025.

Zes vragen die wij voor elk appartement beantwoorden.

01

Wat vonden de inspecties?

Stand van de verplichte inspectie, bevindingen fase één en fase twee, termijnen van het bouwtoezicht en of het werk al is begonnen.

02

Zijn de reserves echt?

De reservestudie naast de vastgestelde begroting: financiert de vereniging het plan, of blijft er een gat dat de eigenaren moeten dichten?

03

Wat is al besloten?

Goedgekeurde of besproken extra omslagen, leningen en de bestuursnotulen die laten zien waar het geld heen gaat.

04

Zijn de herstelkosten onder controle?

Contracten, meerwerkopdrachten en betaalde facturen van lopend herstelwerk, gecontroleerd op verschillen tussen werk, planning en betalingen.

05

Wat betaalt u per jaar?

Servicekosten, verzekering en de begrotingsontwikkeling van de afgelopen jaren, vertaald naar uw verwachte jaarlijkse kosten.

06

Wat moet u nog vragen?

Een korte lijst open vragen voor de verkoper, de vereniging en uw advocaat voordat het contract bindend wordt.

Elke uitspraak in uw rapport verwijst naar de pagina van het verenigingsdocument waar ze vandaan komt. U kunt ons controleren.

Wij werken binnen uw bedenktijd, in zeven dagen.

DAG	STAP	WAT U DOET
Dag 1	Opdracht, vaste prijs bevestigd, documentenlijst naar u	De verenigingsdocumenten doorsturen die u bij het contract kreeg
Dag 1 tot 2	Ontbrekende stukken vragen wij op via u of uw makelaar	Niets, tenzij de vereniging uw schriftelijke aanvraag nodig heeft
Dag 2 tot 5	Beoordeling van inspecties, reservestudie, begroting, notulen, contracten en facturen	Vragen per e-mail beantwoorden als wij context nodig hebben
Dag 6	Schriftelijk rapport met kostenvooruitzicht en open vragen	Het rapport lezen
Dag 6 of 7	Videogesprek van 30 minuten over de bevindingen	Beslissen met uw advocaat en makelaar

Het rapport is beschikbaar in het Engels, Spaans, Portugees, Duits, Italiaans, Frans of Nederlands. Vraagt een constructieve vraag om het oordeel van een ingenieur, dan zeggen wij dat duidelijk en formuleren de vraag voor een in Florida erkende ingenieur.

7 dagen

van opdracht tot rapport en gesprek. Sinds juli 2025 heeft wie een bestaand appartement koopt zeven dagen om af te zien na ontvangst van de verenigingsdocumenten.

1 vaste prijs

per appartement, schriftelijk bevestigd voordat wij beginnen. Geen verrassingen per uur.

7 talen

Engels, Spaans, Portugees, Duits, Italiaans, Frans of Nederlands.

Bedenktijd en informatieplicht van de verkoper: Florida HB 913 (2025), van kracht sinds 1 juli 2025; samenvatting van Kovitz Shifrin Nesbit, 27 mei 2025. Controleer de termijnen in uw eigen contract met uw advocaat.

Eén pagina die zegt wat u kunt verwachten, en daarachter het bewijs.

ONDERWERP	BEVINDING (VOORBEELD)	OORDEEL
Verplichte inspectie	Fase twee afgerond, betonschade aan balkons en garage, herstel binnen 365 dagen vereist	Volgen
Reservestudie	Minimale financiering vastgesteld; constructiereserve voor 62 % gedekt, tekort ongeveer 1,9 miljoen dollar	Volgen
Extra omslag	14.800 dollar per appartement goedgekeurd, drie termijnen, de eerste over vier maanden	Kosten
Herstelcontract	Eenheidsprijzencontract, tot nu toe twee meerwerkopdrachten, hoeveelheden nog niet gekoppeld aan het inspectierapport	Navragen
Jaarlijkse kosten	Servicekosten in twee jaar 21 % gestegen, verlenging verzekering nog open	Kosten

Gebouw, cijfers en bevindingen zijn ter illustratie verzonnen. Uw rapport behandelt de echte documenten van het appartement dat u wilt kopen, elke uitspraak met bronpagina. Zelf een eerste inschatting? Onze gratis Condo Cost Outlook: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Onafhankelijk, gebaseerd op documenten, alleen door u betaald.

01

Wat de Condo Check is

Een onafhankelijke beoordeling van de verenigingsdocumenten vanuit de koper, met kostenvooruitzicht en een lijst open vragen. Wij nemen geen geld aan van verkopers, makelaars, verenigingen of aannemers.

02

Wat hij niet is

Geen technische keuring van het gebouw, geen juridisch advies en geen bemiddeling. Constructieve vragen gaan naar een in Florida erkende ingenieur, juridische vragen naar uw advocaat.

03

Wie wij zijn

Alpha Quadrat is een bureau voor bouwplanning en projectmanagement uit Wuppertal, Duitsland. Wij controleren bouwfacturen, meerwerk en bouwprocessen met eigen instrumenten en werken met in Florida erkende architecten en ingenieurs.

04

Prijs en contact

Vaste prijs per appartement, schriftelijk bevestigd voordat wij beginnen.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Gratis kostenvooruitzicht online: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Wilt u in Zuid-Florida een appartement kopen? Stuur ons de advertentie.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM