ALPHA QUADRAT

RESTORATION COST CHECK · VOOR BESTUREN VAN VERENIGINGEN · VASTE PRIJS

Restoration Cost Check. Een tweede blik op elke termijnfactuur voordat het bestuur tekent.

Verplichte inspecties worden herstelprojecten van miljoenen, betaald door de eigenaren via extra omslagen. Wij controleren elke betalingsaanvraag tegen het contract, het meerwerk en de eerdere betalingen, onafhankelijk van de aannemer, en geven het bestuur een schriftelijke lijst met bevindingen en vragen. Het besluit om te betalen blijft bij het bestuur en zijn verantwoordelijke ingenieur of architect.



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 herstelgolf is er, en het bestuur is verantwoordelijk voor elke dollar.

Florida heeft het appartementsrecht na de instorting in Surfside hervormd. Besturen mogen constructiereserves niet meer overslaan, steekpenningen aan bestuursleden zijn een misdrijf, belangenconflicten moeten worden gemeld en facturen horen bij de stukken die eigenaren mogen inzien. Sinds juli 2025 moet wie een verplichte inspectie of reservestudie aanbiedt melden of hij ook op het herstel inschrijft. Een bestuur dat een opgeblazen aanvraag betaalt, moet zich verantwoorden tegenover de eigen eigenaren.

903

vergunningsaanvragen voor reparaties uit verplichte inspecties fase twee in 2024 en 2025.

30 mln $

bovenkant van de gemelde geschatte herstelwaarden; beton, elektra en constructie komen het meest voor.

1.575

verplichte inspecties fase twee afgerond in 2024 en 2025, elk een waarschijnlijk herstelproject.

Bron: Florida OPPAGA, rapport 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, juli 2026. Wetswijzigingen: Florida Statutes hoofdstuk 718, wijzigingen tot en met 2025; samenvatting van Law Offices of Herb M. Milgrim, mei 2026. Melding van vervolginschrijvingen: Florida HB 913 (2025), samenvatting van Kovitz Shifrin Nesbit, 27 mei 2025.

Zes controles op elke betalingsaanvraag.

01

De rekensom

Elke regel van de voortgangsstaat nagerekend, elk totaal op de overzichtspagina herleid. Afronding is prima, een ontbrekende regel niet.

02

De prijsopbouw

Begrote waarden tegen de actuele aanneemsom, regels boven 100 % gefactureerd en waarden die sinds de vorige aanvraag zonder meerwerkopdracht zijn gewijzigd.

03

Meerwerk

Facturering van niet getekend meerwerk, netto wijziging op het overzicht tegen de door het bestuur goedgekeurde lijst, omvang tegen het inspectierapport.

04

Vooruitfacturering

Bouwplaatsinrichting, algemene kosten, garanties en honoraria ver voor de werkelijke voortgang gefactureerd.

05

Inhouding en opgeslagen materiaal

Inhouding tegen het contractpercentage; materiaal vóór montage alleen betaald met facturen, verzekering en opslaglocatie.

06

De vorige betaling

Wat de aannemer als eerder gefactureerd toont tegen wat het bestuur vorige maand werkelijk heeft goedgekeurd.

Elke bevinding noemt de regel, het bedrag en de vraag aan de aannemer.

Eén ronde per aanvraag, vóór de bestuursvergadering.

WANNEER	STAP	WIE
Dag 0	Aannemer dient de betalingsaanvraag in	Aannemer aan de vereniging of de beheerder
Dag 1	Aanvraag, contract, meerwerklijst en laatste goedkeuring naar ons doorgestuurd	Beheerder van de vereniging
Dag 1 tot 3	Alle zes controles, vragen aan de aannemer verzameld	Alpha Quadrat
Dag 3	Schriftelijk rapport: bevindingen, vragen en het betwiste bedrag	Alpha Quadrat aan het bestuur
Bestuursvergadering	Besluit over de betaling, rapport bij de officiële stukken	Bestuur

3 werkdagen

van volledige stukken tot schriftelijk rapport.

1 vaste prijs

per aanvraag of één prijs voor het hele project, schriftelijk afgesproken.

7 talen

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

Betalingsaanvraag nr. 4: 81.000 dollar betwist, vijf punten te verduidelijken vóór betaling.

ERNST	BEVINDING	BEDRAG
Hoog	Netto meerwerk opgegeven als 128.500 dollar; goedgekeurd meerwerk telt op tot 86.500 dollar. CO-2 is niet getekend.	$42,000
Hoog	Regel 8 factureert 21.000 dollar op meerwerk CO-2, dat niet is goedgekeurd.	$21,000
Hoog	Eerdere goedkeuringen opgegeven als 600.300 dollar; het bestuur keurde vorige maand 582.300 dollar goed.	$18,000
Middel	Bouwplaatsinrichting en algemene kosten voor 100 % gefactureerd terwijl het werk voor 45 % klaar is.	$98,204
Laag	Balustrades voor 48.000 dollar buiten de bouwplaats opgeslagen. Vraag facturen, verzekering en opslaglocatie.	$48,000

Betonherstel van een verzonnen appartementstoren uit de jaren tachtig, contract 2,4 miljoen dollar. U kunt hetzelfde voorbeeld zelf doorrekenen in onze gratis online controle: alpha-quadrat.com/tools

Onafhankelijk, gebaseerd op documenten, alleen door de vereniging betaald.

01

Wat wij doen

Wij controleren betalingsaanvragen, meerwerk en betalingshistorie vanuit de eigenaren en geven het bestuur heldere bevindingen en vragen met de betrokken bedragen. Het besluit om te betalen blijft bij het bestuur. Wij nemen geen geld aan van aannemers, leveranciers of beheerders.

02

Wat wij niet doen

Wij keuren geen constructies, bevestigen geen hoeveelheden ter plaatse en geven geen juridisch advies. Constructieve vragen blijven bij de verantwoordelijke ingenieur, juridische vragen bij de advocaat van de vereniging.

03

Wie wij zijn

Alpha Quadrat is een bureau voor bouwplanning en projectmanagement uit Wuppertal, Duitsland. Bouwfacturen en meerwerk controleren is precies waarvoor wij onze eigen instrumenten hebben gebouwd.

04

Prijs en contact

Vaste prijs per aanvraag of per project, schriftelijk bevestigd voordat wij beginnen.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Gratis online controle: alpha-quadrat.com/tools

Stuur ons uw laatste betalingsaanvraag voor een offerte tegen vaste prijs.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM