

# Opmaak van een bestek voor een conditiemeting, eventueel gekoppeld aan de opmaak van een onderhoudsplanning en raming

## Stappenplan

- Aan te leveren documenten: plannen en snedes van het gebouw, met informatie van welke materialen en structuren er toegepast zijn, wanneer deze werden toegepast, en met de erbij horende technische informatie (in het bijzonder levensduren, als deze informatie relevant en gekend is).
- Definiëren van de te inspecteren gebouwonderdelen. De 'klassen' van gebouwonderdelen kunnen geselecteerd worden uit de tabel, maar binnen elk type gebouwonderdeel dient er voldoende nauwkeurig gespecificeerd worden, bv.:
  - Naar oriëntatie gevels
  - Naar traveeën en/of bouwlagen/verdiepingen
  - Naar materiaal-types
  - Naar object (analyse per object, bijvoorbeeld lift 1 en lift 2, of dakvlak 1 en dakvlak 2)
- Keuze van de manier van 'inspecteren'
  - Werkt men überhaupt met een inspectie, of gaat men enkel aan de slag met de documenten (niet aan te raden...)
  - Indien inspectie, in welke graad van detail
    - Gedetailleerde inspectie, volgens NEN 2767
    - Minder gedetailleerde inspectie, volgens een vereenvoudigde methodologie waarbij men zich beperkt tot het constateren van een bepaald gebrek, eventueel aangevuld met kwalitatieve informatie met betrekking tot de intensiteit ervan.
- Bepaling restlevensduren
  - Noodzakelijke basis: op basis van documenten
  - Aangevuld met inspecties:
    - Op basis van ervaring van de inspecteur
    - Op basis van een kwantitatieve conditie-analyse. Dat kan enkel indien deze voldoende nauwkeurig is, zoals bijvoorbeeld met NEN 2767
- Analyse van de risico's, verbonden met de geconstateerde gebreken. Meerdere systemen zijn mogelijk, maar ons voorstel is om de gebreken in een gesimplificeerd systeem onder te brengen, namelijk
  - Gebreken met gevolgen voor veiligheid of constructie
  - Gebreken die vervolgschade kunnen veroorzaken
  - Gebreken die de functionaliteit van het gebouw of ruimtes ervan kunnen aantasten
  - Gebreken met gevolgen voor de esthetiek
- Opmaak van een prioriteitenlijst en uiteindelijke onderhoudsplanning:
  - Definitie van een tijdshorizon (definitie van de periode, waarop de planning en raming op van toepassing moet zijn)
  - Welke gebreken moeten wanneer opgelost worden, rekening houdend met hun ernst en de risico's die ermee verbonden zijn?
  - Opmaak van een onkostenraming voor die horizon.

## Voorbeeld

**Offertevraag**                    Uitvoering conditiemeting op appartementsgebouw 'XXX'

**Opdrachtgever**                ...

**Contactpersoon**                ...

### **Voorwerp van de opdracht**

Uitvoeren van een conditiemeting volgens NEN 2767, inclusief opmaak van de inventaris en risicobeoordeling, aangevuld met een prioriteitenlijst

Op het pand 'XXX' gelegen te YYY.

### **Type opdracht**

Tegen opgegeven prijzen (forfaitair)

### **Technische bekwaamheid van de inschrijver**

Bij de offerte dient bijgevoegd te worden:

- Een lijst met de namen en de beroepskwalificaties van de personen die belast zullen worden met de uitvoering van de opdracht.
  - o In het bijzonder wordt gevraagd of een certificaat afgeleverd door VLISOG/BCCA beschikbaar is
- Referentielijst met minstens 3 gelijkaardige opdrachten die gedurende de afgelopen drie jaar werden verricht, met vermelding van de uitvoerende inspecteurs, het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechtelijke instanties waarvoor zij bestemd waren.

### **Taal & inhoud**

De offerte en de op te leveren resultaten worden in het Nederlands opgemaakt.

### **Indienen offerte**

De offerte mag worden verstuurd aan: XXX

Per e-mail op volgend adres: YYY

De offerte dient ondertekend te zijn door de gemachtigde.

Offertes dienen ten laatste ingediend worden op XX/YY/ZZZZ om xxuyy.

De termijn gedurende dewelke de inschrijver door zijn offerte gebonden blijft, bedraagt 90 kalenderdagen, te rekenen vanaf de uiterste datum voor ontvangst.

## Gunningscriteria

- Prijs (60%)
- Plan van aanpak & vooropgestelde uitvoeringstermijn (30%)
- Relevante ervaring en kennis uitvoerders (10%)

## Looptijd

6 weken vanaf moment van gunning

## Technische beschrijving van de opdracht

De opdracht bevat de conditiemeting van het opgegeven gebouw voor de omschreven bouw- en installatiedelen - in principe enkel de gemene delen van het gebouw.

Om de conditiemeting op objectieve en eenduidige wijze uit te voeren wordt volgens de methode NEN2767 gewerkt. Naast de conditiescore van de onderdelen wordt eveneens beoordeeld op risico's.

Tot slot wordt ook een prioriteitenlijst voor noodzakelijke ingrepen opgemaakt.

Het doel van de opdracht is om een beeld te krijgen van het gebouw en op basis daarvan een meerjarenonderhoudsplan annex begroting op te stellen (nb: de opmaak van een meerjarenonderhoudsplanung zelf zit niet in deze opdracht vervat).

De inschrijver voegt bij zijn offerte een plan van aanpak (max. 2 pagina's) hoe de opdracht zal worden uitgevoerd om tot de gevraagde rapportage te komen. Het plan van aanpak zal de opdrachtgever een beeld geven hoe de opdrachtnemer zich zal organiseren om het project uit te voeren en op te volgen. Bij voorkeur wordt een planning van uitvoering toegevoegd.

## Het gebouw

Als bijlage aan deze offertevraag vindt u bijkomende gegevens over het gebouw dat moet worden geanalyseerd. Er is een plan van het gebouw beschikbaar.

Toegang tot het gebouw zal worden verschaft in overleg met de opgegeven contactpersoon.

## Uit te voeren taken

- Samenstellen van de inventaris van de belangrijkste onderhoudsbehoevende bouw- en installatiedelen in het gemeenschappelijk deel van het gebouw
  - o De opdrachtnemer mag zelf een classificatiestructuur voorstellen
- Uitvoering conditiemeting conform NEN 2767
  - o Ernst, intensiteit, omvang
  - o Kwalitatieve opmerkingen

De conditiemeting mag zich beperken tot volgende delen:

- o Daken (afdichting, aansluitingen, dakvlakramen of koepels, schoorstenen, ...)

- Gevels (buitenkant, inclusief schrijnwerk en beglazing dat onder de gemeenschappelijke delen valt)
  - Hemelwaterafvoer (goten en regenwaterafvoerleidingen)
  - Gemene binnenruimtes, inbegrepen (binnen)trappen en aanhorigheden
  - Liften
  - Verwarmingsinstallaties
  - Elektriciteitssysteem
- Opstellen risicoanalyse conform NEN 2767
  - Aanleveren interventieprioriteitenlijst

### Rapportage

De inventaris en conditiemeting worden in MS Excel of evenwaardig (open format) opgemaakt en aan de opdrachtgever opgeleverd.

Eventuele bijhorende rapporten mogen worden aangeleverd in PDF-formaat.

Er worden tevens foto's (aan te leveren via digitale weg) verwacht van alle onderdelen die zich in toestand 4, 5 of 6 bevinden.

### Prijsopgave

Er moet prijs worden opgegeven voor volgende 4 posten. De opdrachtgever houdt zich het recht voor om niet alle onderdelen toe te wijzen (meer in het bijzonder zullen Onderdeel 3 en 4 enkel worden toegekend indien dit binnen de beschikbare budgetten valt).

- Opmaak inventaris: ..... €
- Uitvoeren conditiemeting: ..... €
- Risicobeoordeling ..... €
- Interventieprioriteitenlijst ..... €