



Meerjarenonderhoudsplanung met kostenraming

Adres **Pastorij
Kerkstraat 38 - 2980 ZOERSEL**

Objectnummer 10122

Datum 22/04/2013

code rapport	locatie gebouw	omschrijving	meetcode	eenheid	hoeveelheid	frequentie	prijs / eenheid	totaal / jaar	2013	2014	2015	2016		2018	2019
		Algemene opmerkingen													
	alg	Dit meerjarenonderhoudsplan is gebaseerd op de aanbevelingen van Monumentenwacht Provincie Antwerpen (Inspectierapport A-79/10122/2011/B)													
		Begeleiding - Studies - Nazicht													
	alg	Abonnement Monumentenwacht Provincie Antwerpen	sog		1	jaarlijks	33,00	33,00		33,00	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
	alg	Bouwkundige inspecties Monumentenwacht Provincie Antwerpen met specifieke aandacht voor de aantastingen door houtborende insecten en het opvolgen van de scheurvorming in de stucwerkplafonds	vh	u	7	drie-jaarlijks	23,63	165,41		165,41			165,41		
	alg	Herinspectie van het interieur, nazorg of interieuradvies door Monumentenwacht Interieur	vh	u	2	vijf-jaarlijks	23,63	47,26		47,26					47,26
4.1/ 4.2.	alg	Nazicht, reinigen en controleren van alle goten en afvoeren	sog		2	half-jaarlijks	175,00	350,00		350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
1./ 2.	alg	Regelmatig nazicht en onderhoud van de dakbedekkingen en aansluitingen, alsook de dakdoorbrekingen	sog		1	jaarlijks	150,00	150,00		150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
3.1.	zolder [3]	Opvolgen en indien nodig plaatselijk behandelen van de aantasting door houtborende insecten ter hoogte van de strijk balk									x				
			Eigen beheer - in de lente of zomer controleren op uitvliegopeningen en vers boormeel												

5.6.	gevels	Studie naar de oorzaken (detecteren via vochtmetingen) van de vochtschade aan de afwerklagen van de gevels (opstijgend vocht?)	Offerte aan te vragen bij een gespecialiseerde firma					x								
8.2.	dak [1]	Nazicht en onderhoud van het mechanisme van het klokje door een specialist	Onderhoudscontract aangaan met een gespecialiseerde firma					x			x				x	
10.2.	alg	Evalueren en zo nodig verbeteren van de diefstalbeveiliging en -verzekering (waardevol Christusbeeld aanwezig in het gebouw)	Eigen beheer - contact opnemen met gespecialiseerde firma					x								
11.2.2.	zolders	Regelmatig opkuisen en ontstoffen van de zolderruimten	Eigen beheer					x		x		x		x	x	x
12.3.	alg	Regelmatig snoeien van de begroeiingen en aanplantingen - rekening houdend met de beperkingen die van kracht zijn op de tuin (beschermd landschap)	Eigen beheer					x		x		x		x	x	x
Werfinrichting - Voorbereidende werken																
	alg	Werfinstallatie	8,5% van de bouwkost voor de werken hierna genoemd					366,78		1.020,00		1.053,58		2.666,45	x	68,00
	alg	Zwaar werfmaterieel (stellingen, hoogtewerker,...)	afhankelijk van type werken uit te voeren in dat jaar					1.200,00		900,00		4.000,00		7.500,00	x	/
Dakwerken																
1.1.2./2.1.	alg	Vakkundig herstellen van de lekken in de leibedekking (gebroken en weggevalen leien)	sog		1	eenmalig	100,00	100,00		100,00						
2.1.	dak [1] N&Z	Duurzaam aanwerken van het plaatselijk bloot vernagelde aansluitingslood ter hoogte van de dakkapellen	sog		1	eenmalig	200,00	200,00		200,00						
2.4.	dak [1]	Aanbrengen van regenkappen met voldoende oversteek (bv. in blauwe hardsteen) bovenop de schoorstenen in overleg met uw erfgoedconsulent van het Agentschap Onroerend Erfgoed	vh	st	2	eenmalig	1.050,00	2.100,00		2.100,00						
2.4.	dak [1]	Verwijderen en vernieuwen van het slecht hechtend pleisterwerk van de schoorsteen met een compatibel pleistersysteem	vh	m²	13	eenmalig	55,00	715,00		715,00						
1.2.1.	dak [1]	Bijplaatsen van enkele nokbeugels	vh	st	5	eenmalig	20,00	100,00				100,00				

[illegible]

5.10.	alg	Preventief onderhoud van het buitenschrijnwerk (condensgootjes- en gaatjes regelmatig vrijhouden, schrijnwerk zuiver houden, bijwerken van kleine problemen)	Eigen beheer							x	x	x	x	x	x
5.10.	vleugel [3]	Vastzetten van de hengsels van het zolderluik	Eigen beheer								x				
2.1./ 5.10.	ramen	Herstellen van losgekomen stopverfzomen	vh	m	10	eenmalig	10,00	100,00			100,00				
5.10.	luiken	Afdekken van de bovenzijde van de luiken met lood	vh	st	40	eenmalig	20,00	800,00			800,00				
Interieur															
6.1.4.	kelder [1]O	Verwijderen van de door actieve houtborende insecten aangetaste tafel	Eigen beheer							x					
6.1.4.	kelder [1]O	Al het karton en hout op een verhoog plaatsen - rechtstreeks contact met de vloer vermijden	Eigen beheer							x					
Schilderwerken & afwerkingen															
2.1./ 4.1./ 5.10.	alg	Uitvoeren van onderhoudsschilderwerk aan de houten gevelelementen (ramen, deuren, luiken...) - al de verschaalde en afbladderende afwerklagen grondig voorbehandelen en schilderen / vernissen / beitsen in een historisch verantwoorde kleur	sog		1	4 tot 6-jaarlijks (afh. v. verf en orientatie)	5.600,00	5.600,00			5.600,00				
5.2./ 5.7.	noord-gevel	Grondig ontroesten en behandelen van de roestend diefijzers door middel van demontage en herplaatsen met voldoende aandacht voor de loodzettingen en met inbegrip van het herstellen van de scheuren in de blauwe hardsteen	sog		1	eenmalig	1.800,00	1.800,00			1.800,00				
4.2./ 5.7.	alg	Uitvoeren van onderhoudsschilderwerk aan alle metalen elementen met inbegrip van roestverwijdering (muurankers, gietijzeren standpijpen...) in een historisch verantwoorde kleur	sog		1	4 tot 6-jaarlijks (afh. v. verf en orientatie)	2.800,00	2.800,00			2.800,00				
5.6.	gevels	Schilderen van de gevels met een ademend verfsysteem na het verwijderen van het filmvormend verfsysteem en nadat het metselwerk voldoende is gedroogd (zie ook hierboven bij metselwerk)	vh	m²	350	eenmalig	45,00	15.750,00						15.750,00	

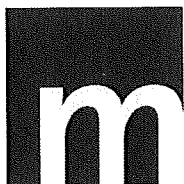
3.1.	zolders	Alle ijzeren verankeringen schilderen na grondig voorbehandelen (met inbegrip van roestverwijdering)	sog		1	eenmalig	800,00	800,00								800,00
		Site														
12.4.	relict V2	Consolidatie/Restauratie van het V2 relict - herconditioneren en in een stabiele omgeving bewaren	Offerte aan te vragen bij een gespecialiseerde metaalrestaurateur												x	
		Subtotaal van het onderhoudsbudget								5.427,45	13.553,00	13.981,58	34.734,86	533,00	1.448,26	
		15% marge voor onvoorziene werken								814,12	2.032,95	2.097,24	5.210,23	79,95	217,24	
		Totaal per jaar in €								6.241,56	15.585,95	16.078,81	39.945,09	612,95	1.665,50	

Totaal van het (niet geïndexeerde) budget voor 6 jaar:

80.129,86 € exclusief BTW

Monumentenwacht Vlaanderen vzw heeft de informatie voor deze kostenraming en meerjarenonderhoudsplanning met zorg samengesteld. Monumentenwacht Vlaanderen vzw geeft geen garantie wat de accuraatheid of de actualiteit betreft van de meegedeelde informatie. De gegevens vermeld in deze raming en meerjaren onderhoudsplanning zijn louter indicatief, geheel informatief en niet bindend. De vereniging is niet verantwoordelijk voor fouten of vergissingen of aansprakelijk voor enige directe, indirecte of incidentele schade die volgt uit het gebruik van dit document.

vh: vermoedelijke hoeveelheid sog: som over het geheel u: eenheid per uur st: eenheid per stuk



monumentenwacht
Vlaanderen vzw

TOELICHTING BIJ HET MEERJARENONDERHOUDSPLAN – 10122 – ZOERSEL

I ONDERHOUDSWERKEN

Het meerjarenonderhoudsplan omvat een kostenraming gekoppeld aan een langetermijnplanning voor onderhoudswerken die noodzakelijk zijn voor de goede instandhouding van de Pastorij in Zoersel. Het meerjarenonderhoudsplan bestaat uit een rapport waarbij u een overzicht krijgt van de uit te voeren werken gegroepeerd per type, de hoeveelheden of aantallen die daarvoor nodig zijn, en een indicatie van de kostprijs voor dit alles. Daarbij wordt tevens opgegeven wanneer de onderhoudswerken best uitgevoerd kunnen worden en met welke frequentie. De onderhoudswerken worden rechtstreeks afgeleid uit de rapporten van de bouwkundige monumentenwachters. Het inspectierapport dat van toepassing is geweest voor de opmaak van het meerjarenonderhoudsplan voor de Pastorij in Zoersel, is het rapport met inspectienummer A-79/10122/2011/B. Achteraan in het dossier, vindt u hiervan een exemplaar terug.

Het totale budget dat noodzakelijk geacht wordt voor onderhoudswerken aan de Pastorij in Zoersel wordt **geraamd op ongeveer 80.000 € exclusief BTW**. Dit budget wordt gespreid over een termijn van zes jaar waarbij de onderhoudswerken gegroepeerd worden per type werk:

- **2014:** Dringende dakwerken en opstarten van een onderzoek naar de oorzaken van de vochtschade ter hoogte van de gevels
- **2015:** Diverse ingrepen en onderhoudsschilderwerk aan het buitenschrijnwerk
- **2016:** Diverse dakwerken met inbegrip van het verbeteren van de veiligheid en toegankelijkheid van de dakvlakken en het uitvoeren van onderhoudsschilderwerk aan de houten gootplanken
- **2017:** Herstel- en onderhoudswerken aan de gevels
- **2018:** Consolidatie/restauratie van het V2 relict
- **2019:** Schilderwerken aan de verankeringen in de zolders

Door het groeperen per type werk kunnen de kosten voor het steigerwerk, het transport, het materieelgebruik,... beperkt worden.

De gegevens vermeld in de raming en onderhoudsplanning zijn louter indicatief, geheel informatief en niet bindend. U bent dus niet verplicht om het te volgen. Maar het helpt wel om uw eigendom in stand te houden en de kosten te beperken. Afhankelijk van het beschikbare budget/tijd, kunnen er verschuivingen gebeuren in het meerjarenonderhoudsplan. Indien u hieromtrent nog specifieke vragen heeft, blijven we steeds ter uwer beschikking.

II TOEGANKELIJKHEID, BEREIKBAARHEID EN VEILIGHEID

Naar aanleiding van de veiligheidsvoorschriften voor 'werken op hoogte' wordt steeds meer de nadruk gelegd op het veilig toegankelijk maken van alle gebouwonderdelen ten behoeve van inspecties (door Monumentenwacht) of voor het uitvoeren van herstellingen (noodherstellingen door Monumentenwacht, reguliere herstellingen door derden). Doordachte plaatsing van de nodige genormeerde ankerpunten en ladder- en klimhaken alsmede het voorzien van extra dakluiken, dakkapellen of aanbrengen van veilige ladders of trappen en loopbruggen maken het mogelijk dat onze monumentenwachters hun taak op een veilige en wettelijk vereiste manier kunnen uitvoeren. De algemene richtlijnen van deze veiligheidsvoorzieningen worden besproken in de brochure



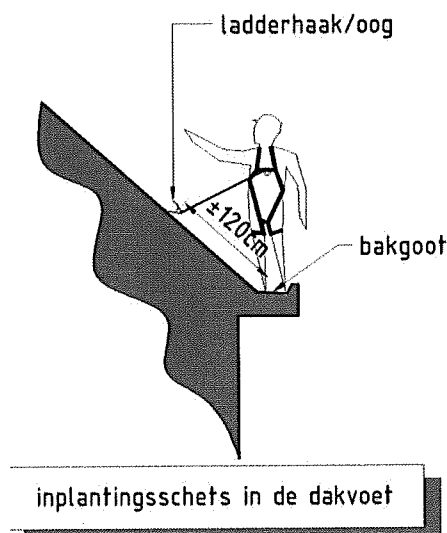
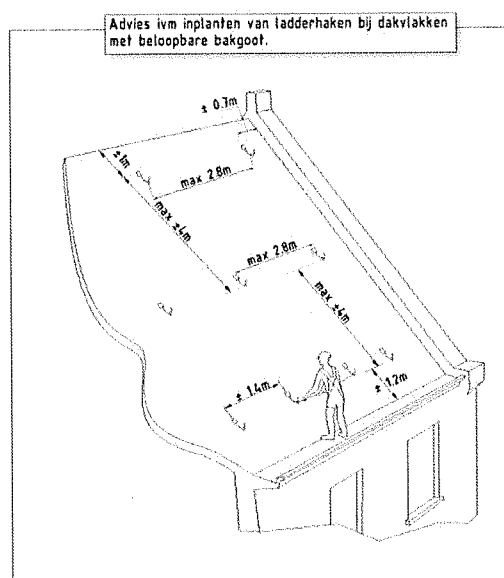
“Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten”, uitgegeven door Monumentenwacht Vlaanderen. De brochure kan gratis gedownload worden via de website: www.monumentenwacht.be. Vermits deze brochure ALGEMENE RICHTLIJNEN bevat en elke locatie uniek is, raden wij aan om ‘advies op maat’ te vragen via de voor uw gebouw verantwoordelijke monumentenwachter.

Op de dakvlakken van de pastorie in Zoersel zijn slechts enkele ladderhaken aanwezig. De huidige ladderhaken zijn eveneens niet genormeerde ladderhaken waardoor controle en onderhoudswerken niet op een wettelijke en veilige manier uitgevoerd kunnen worden. Het is raadzaam om op korte termijn aandacht te besteden aan de veiligheid voor het dakoppervlakte van de pastorie door het plaatsen van genormeerde ladderhaken.

In de raming wordt de totale kost hiervan geraamd op **5.970,00 euro excl. BTW**. Hierbij wordt geschat dat er ongeveer 50 nieuwe ladderhaken nodig zijn om de dakvlakken veilig toegankelijk te maken.

Spijtig genoeg merken we dat het plaatsen van ladderhaken steeds gepaard gaat met een aanzienlijk budget. Toch zouden we u willen vragen om hieraan de nodige aandacht te besteden. Deze haken worden naast toegangsmiddel ook gebruikt voor de persoonlijke beveiliging tegen het vallen zodat plaatsing ervan volgens de voorschriften van de fabrikant letterlijk van levensbelang is. Wij vragen u dan ook hierop toe te (laten) zien bij de uiteindelijke plaatsing ervan. Deskundig geplaatste ladder- en klimhaken op de onderste delen van de daken laten toe om op een efficiënte en veilige manier volgende zaken uit te voeren:

- inspecties door de monumentenwachters;
- het vrijmaken en uitkuisen van goten en afvoeren door onderhoudsploegen;
- het uitvoeren van kleine onderhouds- en herstellingswerken aan de dakvlakken, de goten en afvoeren.



Veilig werken in de hoogte vereist allerhande installaties. De uiteindelijke keuze van het systeem om veilig te werken is afhankelijk van de beoogde toekomst van het gebouw, van de voorkeur van de gebruiker, van de kostprijs en dergelijke. Zonder permanente voorzieningen moeten bij inspecties en werken telkens dure hoogtewerkers, leuningen, netten, stellingen etc. voorzien worden.

III BIJZONDERE INTERVENTIES

Omwille van de omvang en complexiteit kunnen bepaalde interventies niet meer beschouwd worden als onderhoudswerken. Voor de pastorie in Zoersel betreft dit de restauratie/consolidatie van de restanten van de voorstuwing van een Duitse V2 raket en het herconditioneren ervan en in een

stabiele omgeving bewaren. Deze werken dienen best uitgevoerd te worden door een metaalrestaurateur. Aangezien deze werken wel als noodzakelijk geacht worden voor de goede instandhouding van het relict en ze vermeld staan in de aanbevelingen van het bouwkundig inspectierapport van de monumentenwachters, worden ze mee opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan. Voor een kostenraming van deze restauratiewerken dient u contact op te nemen met een metaalrestaurateur.

leien
lood
koper
schoorsteen

⊥

1

•

●

ladderhaak
daknummers
afvoer
probleem aanduidingen

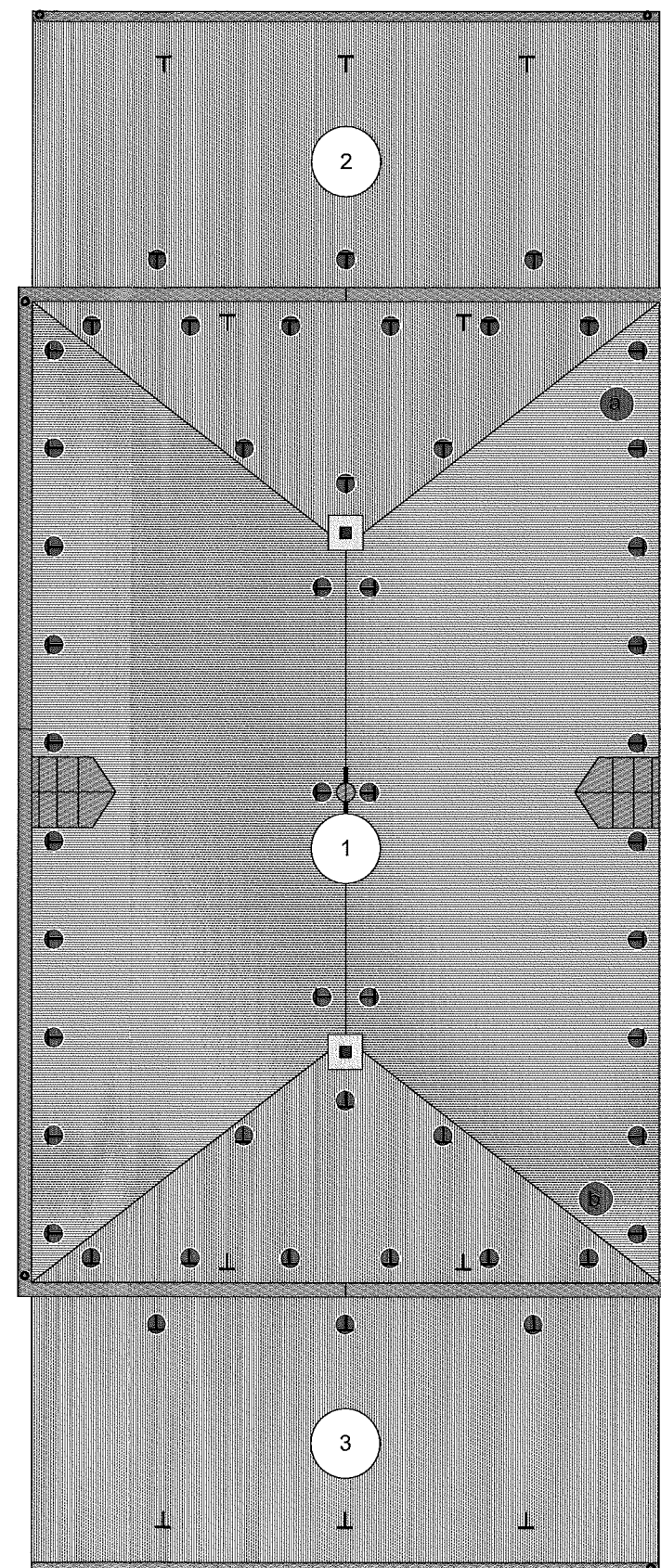
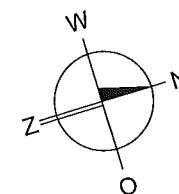
● te plaatsen ladderhaken

De plaatsaanduiding van ladderhaken, ankerpunten, ladders, ... is enkel informatief.
De exacte plaatsbepaling moet bij de montage op het gebouw worden bekeken.



AFMETINGEN EN VORMEN ZIJN BENADEREND

Kerkstraat 38



10122
Pastorie
Kerkstraat 38
2980 Zoersel