

Technisch Beheer: hèt rendement van uw vastgoed

Een nieuwe dienst bij Nieman-Valk Technisch Adviesbureau



Bestaande luchtbehandelingunit

Gebouwbeheerders hebben belang bij het verkrijgen van zekerheid over de kwaliteit en kosten van het bouwkundig en installatietechnisch onderhoud van hun gebouwen op lange termijn. De specialisten van Technisch Beheer in de Nieman Groep ondersteunen de gebouwbeheerders met het geven van bouwkundige- en (installatie)technische adviezen op het gebied van technische staat, onderhoud, besparingen, veiligheid, milieu en energie. Met onze adviezen dragen wij bij in het verkrijgen van inzicht in de daadwerkelijke waarde van het vastgoed. Vastgoedondernemers kunnen onze adviezen gebruiken bij het nemen van strategische beslissingen voor verantwoord gebouwbeheer.

Adviezen op het gebied van Technisch Beheer hebben tot doel goed onderhouden gebouwen met een optimale energie-efficiëntie te verkrijgen, waar in het leefklimaat zorgt voor tevreden gebruikers. In nevenstaand kader staan onze adviesproducten die bijdragen aan het verwezenlijken van deze doelstelling.

De huidige praktijk laat zien dat gebouwbeheerders het uitdagend vinden om het comfortniveau en het energieverbruik voor de gebruikers goed beheersbaar te houden. Uit onderzoek, door TNO in opdracht van Senter Novem, blijkt dat circa 60 procent van de klimaatinstallaties in gebouwen niet goed functioneren. Daarnaast voldoen bouwkundige voorzieningen in veel gevallen niet aan minimale wettelijke prestatie-eisen op het gebied van brandveiligheid en bouwfysica (geluid, waterdichtheid,



Achterstallig voegwerk

et cetera). Planmatig onderhoud (Technisch Beheer) is noodzakelijk om gebouwen in een technische staat te krijgen of te houden die de gebruikers/eigenaars wensen. Te weinig preventief onderhoud leidt vaak tot een toename van correctief onderhoud en grotere risico's op gevolgschade, wat gepaard gaat met onverwachte en (vaak) hoge kosten. Teveel preventief onderhoud leidt ook tot hoge kosten, doordat er onderhoud uitgevoerd wordt dat niet noodzakelijk is. Het is van belang de juiste verhouding te vinden tussen preventief en correctief onderhoud, waarmee de prestatie-eisen van het gebouw worden gehaald en de exploitatiekosten zijn geminimaliseerd.

Een bekende methode voor conditiemetingen in gebouwen staat beschreven in NEN 2767-1 'Conditie-meting - Deel 1: Methodiek'. Deze norm heeft als doel om de technische conditie van gebouwen in kaart te brengen. De conditiemetingen worden gebruikt voor het opstellen van een lange termijn onderhoudsplanning, waaraan een kostenraming wordt gekoppeld. Een andere methode is het uitvoeren van functionele inspecties op basis van ISSO-publicatie 106 'Functionele inspectie-methode duurzaam beheer en onderhoud'. Met een diagnosegerichte aanpak worden het functioneren van het gebouw (inclusief interne processen), de bouwkundige status en de gebouwgebonden installaties beoordeeld.

Met een onafhankelijke blik en resultaatgerichte adviezen helpt **Technisch Beheer** u inzage te geven in de kwaliteit en waarde van uw vastgoed.

Voor meer informatie:

Norddin Boutkabout / ing. Herbert Lentink,
Nieman-Valk Technisch Adviesbureau
(nboutkabout@nieman- Valk.nl) /
(hlentink@nieman- Valk.nl)

Wij gaan graag met u in gesprek!



Achterstallig schilderonderhoud

Onze adviesdiensten in het kader van Technisch beheer

Haalbaarheid gebouwenverbeteringen

- Quick Scan renovatie en onderhoud;
- Haalbaarheidsonderzoeken gebouwrenovatie en onderhoud;
- Contractscan gebouw- en installatie-onderhoud van uitvoerende partijen;
- Calculaties en kostenanalyses van onderhoud en renovatie;
- Meer Jaren Onderhouds Plannen (MJOP);
- Prestatiebestekken en contracten;
- Aanbestedingen.

Energieaudits

- EPA-methodiek en energielabeling;
- Energiebesparingsonderzoeken;
- Energiebeheer.

Integrale inspecties

- Functionele inspecties Duurzaam beheer en onderhoud conform ISSO 106;
- Conditie-metingen conform NEN 2767;
- Bouwbesluitinspecties voor bestaande bouw;
- Akoestische inspecties
- Brandveiligheidsinspecties;
- Bouwkundige inspecties;
- Gevel- en dakinspecties;
- Praktijkmetingen bouwfysische prestaties;
- Inspectie conform NTA 8025;
- Keuringen conform NEN 3140;
- Faalanalyses;
- Legionella onderzoeken.

Meet- & Regeltechniek

- Procesengineering en energiemonitoring;
- 3 Stappenplan - optimalisering van klimaatinstallaties;
- Energiebeheer en installatieprestatie-contracten.

Digitalisatie bestaande bouw

- Inmeten van gebouwen en vertalen naar tekening;
- Digitaliseren van analoge tekeningen of AS-built;
- Inventarisatiedienst MJOB & MJOP
- Metingen conform NEN 2580.



Bestaande CV-installatie