

dd 11.03.22
onze ref 20.0246/S.JB
betreft Verslag toelichting herstel- en renovatiewerken te OOSTDUINKERKE, Dewittelaan 23-41

VME Res VILLA CASTELLI
p/a ERA SERVIMO BVBA
Leopold II laan 268
8670 OOSTDUINKERKE

hoedanigheid **syndicus** / ond-nr ...
email **fanny@servimo.be**
tel **058 53 37 40**

Geachte,

Bij deze vindt u het verslag met betrekking tot de herstel- en renovatiewerken van de gevels en balkons van het betreffende gebouw.

Hieronder vindt u een toelichting van de werken die nodig zijn om uitgevoerd te worden waarbij ook de desgevallend privatieve delen aangepakt dienen te worden om technische- en economische redenen. Dit aan de hand van onze bekomen inzichten (zie rapport).

BALUSTRADES:



De glaspanelen van de balustrades worden ondoorzichtig (wolkvorming), aan de randen is delaminatie van het glas merkbaar (varens), glaspanelen komen los, stijlen en bevestigingen vertonen corrosie. Verschillende spijlen zijn opengescheurd waardoor de stabiliteit niet langer gegarandeerd is. De balustrades voldoen niet aan de huidige norm. De hoogte is beperkt tot minder dan 95cm. Volgens de huidige normering dienen deze 110cm te zijn bij een valhoogte < 12m en 120cm bij een valhoogte > 12m. Deze gebreken tonen de noodzakelijkheid aan tot het vervangen van de balustrades. Bovendien dienen deze ook

weggenomen te worden in het kader van de renovatie (zie volgend punt – aanbrengen beschermingslaag). In elk geval is het vaststaand dat ook de balustrades wegens voormelde redenen moeten vervangen worden in het kader van de renovatie van de gemeenschappelijke delen.

BALKONS:

Niettegenstaande dat de betonnen balkonelementen op heden weinig zichtbare schade vertonen blijkt uit onderzoek dat het volledige balkon moet worden gerenoveerd, inclusief dus alle elementen die verbonden zijn met het balkon. (Balustrades op de balkons moeten verwijderd worden zodat de beschermlaag eronder kan doorgetrokken worden).

Om de levensduur van het beton te verlengen en eventuele schade in de toekomst te voorkomen (vermijden van extra kosten in de toekomst) dient men de indringing van schadelijke stoffen uit de lucht of vanuit vloeistoffen in het beton te voorkomen.

De voegen tussen de betonnen balkon elementen kan men van bovenaf afdichten met een beschermingslaag, deze moet dan over het geheel van de balkons aangebracht worden.

Deze betonnen balkonelementen staan in rechtstreeks contact met het gevelmetselwerk. De voeg loopt onder het parement door naar binnen. De waterdichting bestaat nu uit een ééntrapsdichting (enkel elastische kit). Als deze voeg faalt, is de waterdichtheid niet meer gegarandeerd en kan water doorsijpelen naar de onderliggende constructie. Een elastische voeg is geen duurzame verdichting.

De te realiseren beschermingslaag maakt deel uit van de constructie van de balkons (1 monoliet betonnen geheel). Beton is gemeenschappelijk en ook alles wat het beton beschermd is een gemeenschappelijk gegeven.

SCHILDERWERKEN RAMEN:

De renovatie aan de gemeenschappelijke delen zal onvermijdelijk op bepaalde plaatsen schade aan het schilderwerk veroorzaken. Dit omdat de ramen moeten beschermd worden tijdens de renovatie. Anderzijds is het schilderwerk opeen aantal plaatsen, los van de renovatie van de gemeenschappelijke delen, als dusdanig ook aan onderhoud toe. Er wordt voorgesteld om alle ramen te herschilderen. Gelet op de uniformiteit van het uitzicht van het gebouw en de artistieke eenheid van de residentie zouden alle ramen opnieuw geschilderd worden in de nieuwe kleur, die vastgelegd zal worden in het kader van de renovatie. Men kan dan niet zomaar stellen dat de geplande schilderwerken aan alle ramen louter te wijten zijn aan schade wegens de renovatie aan de gemeenschappelijke delen. Los van de oorzaak is het in elk geval zo dat, gelet op de staat van de ramen, wegens technische en economische redenen aangewezen is dat ook de schilderwerken aan de privative ramen gezamenlijk worden uitgevoerd door de VME.

DORPELS:

Enkele raamdorpels werden reeds vervangen sinds de ingebruikname van het gebouw, aangezien de witte zandsteen op verschillende plaatsen afbrokkelt.

We verwijzen ook naar ons verslag dd. 06.10.21 naar aanleiding van infiltratie in een 8-tal appartementen. Verschillende gebreken, hoofdzakelijk gerelateerd aan de elastische voegen werden vastgesteld. Zo ook de elastische voegen tussen de dorpels. De waterdichting bestaat uit een ééntrapsdichting (enkel elastische kit). Als deze voeg faalt, is de waterdichtheid niet meer gegarandeerd en kan water doorsijpelen naar de onderliggende constructie. Een elastische voeg is geen duurzame verdichting.



Erosie dorpel



Openstaande voeg (na herstelling!)



Loskomend metselwerk (vorstschade)



Vochtsporen (mosvorming)

De noodzaak tot een grondige controle van de staat van de dorpels en het voegwerk is dus technisch en economisch noodzakelijk. Dorpels in goede staat kunnen behouden blijven. Vervangen van bepaalde dorpels zal dus individueel ter gelegenheid van de renovatie nagegaan worden. Er bestaat in het kader van de renovatie van de gemeenschappelijke delen een noodzaak tot grondige controle van de staat van de dorpels en het onderliggend voegwerk waarbij door de architect zal worden nagegaan welke dorpels in het kader van de renovatie van de gemeenschappelijke delen verplicht vervangen moeten worden. Gelet op het voorgaande is er aldus eveneens een technische en economische noodzaak om voormelde privatieve delen te vervangen.

VOEGEN:

De voegen tussen de betonnen balkon elementen kan men van bovenaf afdichten met een beschermingslaag, deze moet dan over het geheel van de balkons aangebracht worden.

Voor de waterdichte overgang tussen deze balkons en de gevel dient men hier, waar er problemen zijn, de dorpels best weg te nemen om de waterdichting door te trekken en het gevelmetselwerk te onderkappen. Op die manier loopt de waterdichting van het balkon naadloos over in het gevelvlak zodat hier nu een kuip gevormd wordt.

Hopende U hiermee van dienst te zijn en Uw verdere berichten tegemoetziende, verblijf ik,
met vriendelijke groeten,

Joost BEKE

joost.beke@expert-architect.be
www.expert-architect.be