

dd 06.10.21  
onze ref 20.0246/SJB  
betreft Verslag vochtproblematiek te OOSTDUINKERKE, Dewittelaan 23-41

---

**VME Res VILLA CASTELLI**  
**tav 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 Mevrouw Verstraete  
beste Fanny,

In bijlage vindt u het verslag van ons bezoek dd. 24.09.21 met betrekking tot de vochtproblematiek in enkele appartementen.

Wij melden dat er daags voordien wel een firma verschillende elastische voegen is komen bijwerken en wij de toestand voordien niet gezien hebben.

Het gaat om volgende appartementen met vochtschade telkens veroorzaakt door bovenliggende appartementen:

#### **BLOK A 02.01:**



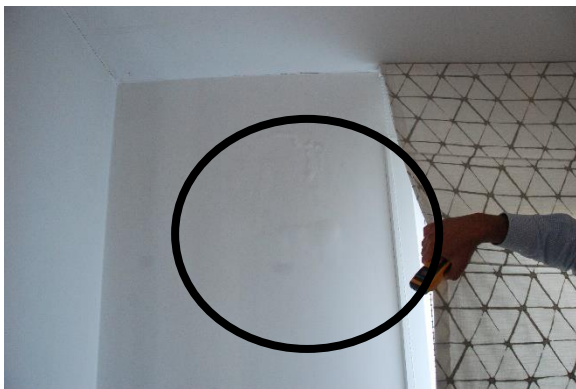
Vochtsporen, druipters aan de bovenkant van het schrijnwerk aan de binnenzijde.



Vochtsporen, druipers aan de bovenkant van het schrijnwerk aan de buitenzijde.

***Bovenliggende constructie BLOK A 03.01 niet toegankelijk.***

**BLOK C 01.01:**



Sporen van vocht te zien aan de binnenkant van de muren die de hoek vormen. Ook een lichte barst tussen de muur en het plafond is te zien.

***Bovengrondse constructie BLOK C 02.01 :***



*Elastische voeg tussen twee prefab elementen werd nog niet vervangen. Boven de nieuwe elastische horizontale voeg zijn de voegen niet dicht. De voeg onder de dorpel is ook niet volledig dicht.*





*Openstaande voeg onder de raamdorpel is niet mooi dicht, ook de overgang tussen de twee vlakken.*



*Mosvorming onder de dorpel en niet aansluitende elastische voeg.*



*Openstaande voeg en slechte aansluiting tussen een bestaande en een nieuwe voeg.*

**BLOK I 03.01:**



Sporen van vochtinfiltratie aan de binnenkant van de muur.

**BLOK I 03.01:**



*Niveaoverschil tussen twee balkons met elastische voeg die niet dicht is.*



*Niet sluitende elastische voeg tussen twee balkons.*





*Niet sluitende elastische voeg te zien afdekking balkon en bovenkant balkon.*

**BLOK J 03.02:**

Geen foto's van de schade beschikbaar. Vochtschade aan het raam in de woonkamer en in de slaapkamer.

*Wel zoals onderstaande foto's de bovenliggende constructie BLOK J 04.02:*



*Voeg tussen de dorpels in het verstek die zonet nieuw werd aangebracht. Onderliggend metselwerk is verschoven.*





*Voeg tussen de loodslab en het prefab balkon werd slordig opgekit. Lintvoegen staan open.*



*Niet opgevoegde lintvoegen.*



*Mosvorming te zien op de voegen van het gevelmetselwerk en open stootvoegen.*



*Niet aansluitende elastische voeg en slechte overgang tussen de voegen.*

**CONCLUSIE:**

De balkons zijn opgebouwd uit geprefabriceerde betonnen silexpanelen. Deze panelen vormen een doorlopend balkon. Daar het balkon niet uit één stuk bestaat maar uit gekoppelde panelen zijn er onderlinge voegen aanwezig. Deze betonnen balkonelementen staan in rechtstreeks contact met het gevelmetselwerk. De voeg loopt onder het parement door naar binnen. 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. Idem voor de voegen van de dorpels. Quid waterdichting onder (voeg) dorpels?

**ADVIES:**


Ofwel dient men alle voegen op regelmatige basis na te zien en op een vakkundige manier bij te werken waar nodig.

Ofwel,

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

Voor een waterdichte overgang tussen de balkons en de gevel dient men de dorpels te vervangen en het gevelmetselwerk te onderkappen. Op die manier loopt de waterdichting van het balkon naadloos over in het gevelvlak zodat er 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](mailto:joost.beke@expert-architect.be)  
[www.expert-architect.be](http://www.expert-architect.be)