

# Technisch Rapport

Datum: 7/11/2023

Rapportnummer: 24669

Adres opdracht: Strubbe Tom - Zonnelaan 70 B1 - 8430 Middelkerke

Facturatie-adres: Kbc Verzekeringen - Professor Roger Van Overstraetenplein 2 , 3000 Leuven

Dossiernr: [S00462973101-88]

Genomen afspraak: 07/11/2023

Probleem: Aansluitend onderzoek op het verslag van 16/08/23 waarbij er vochtschade optrad in de slaapkamer achteraan het gelijkvloers appartement van n° 70 C ( Strubbe Tom ) Schade is nog steeds aanwezig over deze ganse muur die deel muur is met de terras/koer van blok n ° 72 B in appartement op het gelijkvloers. Verder onderzoek werd daar verricht in bijzijn van eigenares gelijkvloers en syndicus van 72 B.

Schade van:  Staal  Galva  Koper  Gees  Ander  
 PVC  Wicu  Lood  Alpex

Slechte waterdichtheid tov.  
zijgevel en vlakke koer.

Verwarming  Warm  
 Vertrek  Waterleiding  
 Retour  Koud  Afvoer

Zichtbare leidingen:  JA  NEE

Toegepaste technieken:

Aquaphoon EL W  Ferrophon  Infrarood  Ultrasoon  Kleurtest  
 Drukmeting  Traceergasdetectie  Vochtmeteter  Rooktest  Ander  
 Foto  Video  Waterbelasting  Camera inspectie

Foto's:  JA  NEE

Vaststellingen - Technisch Rapport:

Gekende en nog steeds aanwezige vochtschade in het gelijkvloers appartement van blok 70 C waarbij een vorig onderzoek ( 16/08/23 ) door mezelf geen uitsluitel gaf naar een exacte oorzaak , maar er een groot vermoeden was dat het van de naastgelegen residentie kwam ter hoogte van de terras/koer van het gelijkvloers appartement. Vandaag had men toegang tot dit gelijkvloers appartement waarbij die zijgevel en koer werden gecontroleerd. De koer met beton dallen heeft tegenaan de verticale zijgevel een langere fijne spleet opening waartussen veel hemelwater kan infiltreren en die aan de oorzaak ligt van deze vochtschades in de slaapkamer. Dit werd ooit met een soort waterdichte cement dichtgesmeerd in een 45° hoek , maar is nu grotendeels losgekomen en opgeruimd. Deze waterkering tov. gevel en koer zal hersteld moeten worden en zal door de aanwezige syndicus vermeld worden in de eerstvolgende VME vergadering daar dit een structureel gebouw problematiek is.

Besluit - Detail van de werken die te voorzien zijn (+ gevolgschade):

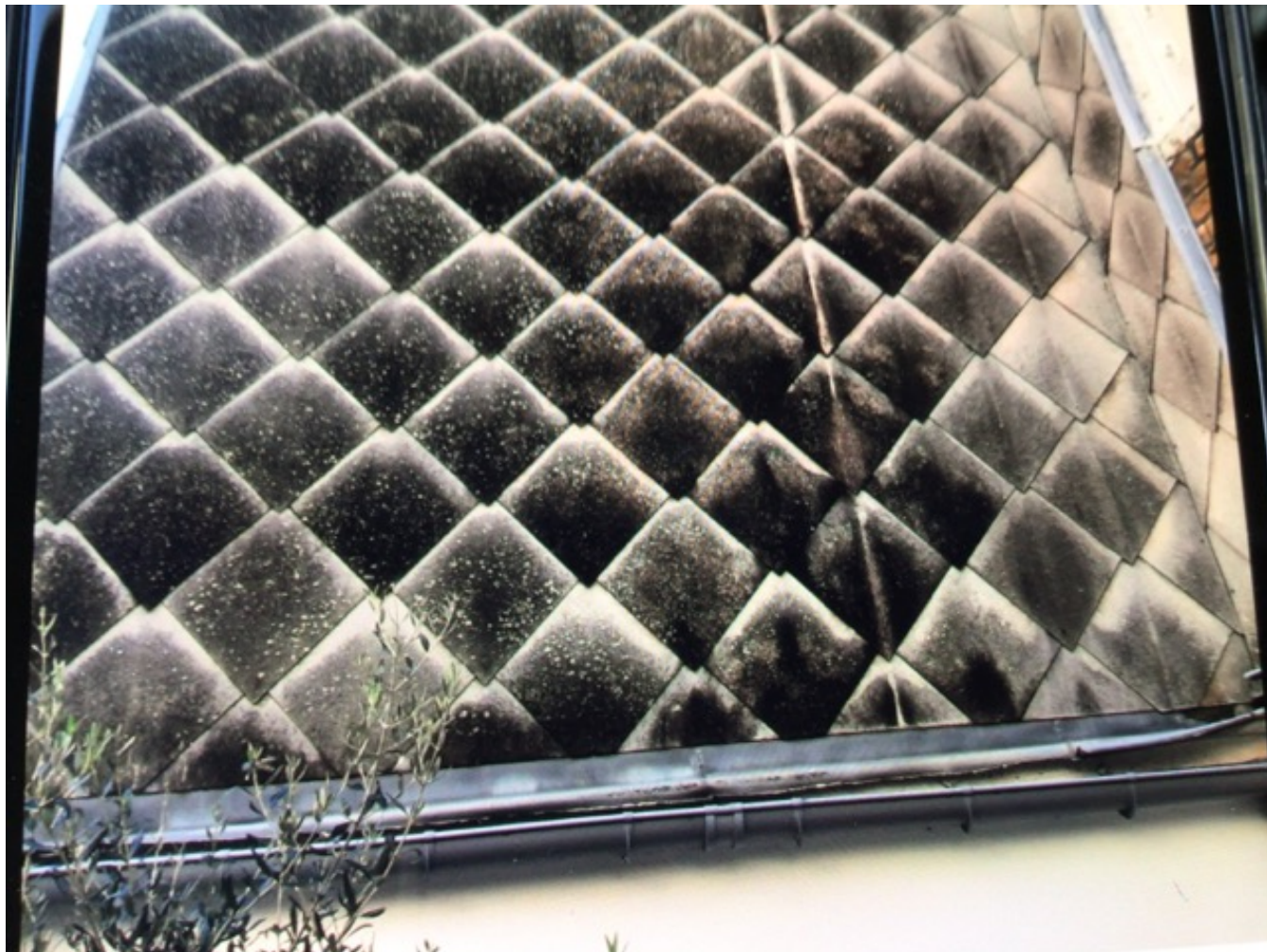
Bij dit aansluitend onderzoek op dat van 16/08/2023 , kon men vandaag de situatie op de binnen koer/terras van de naastgelegen residentie blok 72 B / app gelijkvloers gaan nakijken en controleren. Daar werd de schade oorzaak terug gevonden aan een niet waterdichte opstelling tussen de verticale gevel en de vlakke beton dallen koer , zoals hieronder gedetailleerd beschreven bij de foto's van dit verslag. De aanwezige syndicus melde dat deze zijgevel binnenkort zou bekleed worden met isolerende materialen en afgewerkt met andere afwerkingen. Het zou dan best aan te raden zijn om eerst de onderliggende waterkeringen aan die zijgevel terug in orde te brengen voor deze werken , daar dit wel een structureel probleem van het gebouw is die schade berokkent bij derden , zijnde de Heer Strubbe Tom in blok 70 B. Syndicus zal aan de hand van dit bijkomend verslag dit samen bespreken in de eerst volgende VME vergadering. Schade en infiltraties worden dus veroorzaakt door koer Blok 72 B.



Vochtschade in de slaapkamer achteraan van dit gelijkvloers appartement is nog steeds aanwezig en zelfs iets toegenomen. Alles meet hierop nog steeds verhoogde vochtwaarden.



De doeken zijn vochtig maar niet nat en er zou al eens wat lichte water infiltratie zijn opgetreden?



Op de koer in appartement op het gelijkvloers van de blok 72 zag ik dat deze zijgevel bekleed is met leien en een nieuwe pvc dakgoot (oudere in zink was stuk en lek) is die correct aangesloten en afwatert op deze koer.



Onderaan deze zijgevel is het een vast stuk stenen gevel ( wit geschilderd ) die tegen de beton dallen eindigt de schade in blok 70 doet zich net voor op deze hoek ongeveer hier aangeduid en die zone is net zuid zuid/ west gelegen en dus sterk onder invloed van slagregens!



Die ganse lengte van deze zijgevel is aan de basis tussen verticale delen en vlakke koer dallen niet correct waterdicht meer en hemelwater infiltreert daar tussenin.



Die voeg staat enkele mm. open en kon ik daartussen moeiteloos een cutter mes en een metaal zaagblad tussen steken tot soms wel 10 cm diep !





Idem. Ooit was dit wat dichtgesmeerd met wat waterdichte cement , maar de grootste delen hiervan zijn verdwenen na loskomen ervan.



Detail van een resterende gedeelte van die cement is nog amper op twee dallen ( 60 cm ) aanwezig ( pijlen ) de rest is allemaal losgekomen en verdwenen ( kader )



Detail van deze hoek en maar 60 cm cementering. Verder is alles verdwenen en sijpelt er via daar veel hemelwater in die spleet en deze vochtschades veroorzaken.



Oorzaak vochtschades in kamer van blok 70 C is dus veroorzaakt door deze niet meer waterdichte aansluiting tussen verticale gevel en vlakke beton dalen koer/terras. Dit zal vakkundig dienen hersteld te worden en kan er hiervoor nodig enige destructieve werken aan te pas komen om een correcte waterkering onderaan deze gevel te kunnen voorzien.