

**b u r o
n o v a**Architectenvennootschap
Burgerlijke vennootschap
bvba RBV 280Frère Orbanstraat 22
8400 Oostende
tel.: 059 51 51 70
e-mail: info@buronova.be
www.buronova.beBTW BE. 0466.261.875
ING BE20 3800 1130 8756 IBAN
BBRUBEBB BIC
KBC BE93 7380 0079 9967 IBAN
KREDBEBB BIC

Oostende, 17/06/2024

MAIL**VME Nereiden
v/d Agence La Plage
syndicus
Nadia Adam
Distellaan 34
8434 Westende**

Geachte

betreft : **Res. Nereiden**
Westende, Zeedijk 337
Renovatie dakterras, hoofddak en gevels TV – rapport na verkennend plaatsbezoek
ons dossier : RD-24.0014

Wij komen terug op het dossier in rand vermeld.

Aansluitend op uw verzoek, waren we op 18/03/2024 ter plaatse met u en mede-eigenaars technische verdieping voor een verkennend plaatsbezoek ter inspectie van de algemene staat van de dakterrassen en gevels TV. We brachten een bezoek aan het appartement TV, zodat we een duidelijk beeld hebben kunnen vormen van de problematiek.

1. Algemeen

In 2015/2016 werd het voorste deel van de gevels (type-verdiepingen) reeds gerenoveerd (voorzien van coating).

De gevel technische verdieping is opgetrokken uit baksteen. Het dakterras is voorzien van bitumineuze verdichtingslagen en werd afgewerkt met silexdallen op tegel dragers. Zie foto's 9174, 9182 en 9179.

Tijdens ons plaatsbezoek was het hoofddak boven het appartement technische verdieping niet toegankelijk.

De aluminium beglaasde leuning zijn bevestigd boven op de betonnen dekstenen op de daksopstand rond het dakterras. De dekstenen zijn behandeld met een vloeibaar verdichtingsstyeem. Hoogte leuning = 101 cm. De leuning werden ook vastgezet aan de terrasschermen Zie foto's 9186 en 9193.

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd uit hout en werd geplaatst achter slag. De raamdorpels zijn uit aluminium. Sommige ramen zijn voorzien van opbouwrolluik. Zie foto's 9174 en 9175.

2. Vaststellingen

Tijdens ons plaatsbezoek werden enkel visuele vaststellingen uitgevoerd. Destructieve sonderingen werden op vandaag nog niet georganiseerd. In ons rapport wordt verwezen naar foto's die de situatie verduidelijken.

Naast de "normale" atmosferische vervuiling van de gevels technische verdieping en het dakterras, noteren we nog volgende vaststellingen :

- Geen open verticale open stootvoegen aanwezig boven de ramen. Zie foto 9182.
- Opstand met verdichting komt slechts minimaal boven de terrasbevloering, waardoor het aansluiting tussen verdichting en gevelmetselwerk maximaal belast wordt. Zie foto 9177.
- Bovendien werden geen loden of zinken solins geplaatst ter bescherming van buitenhoek verdichting aan aanzet gevel.
- Mos- en plantengroei in voeg tussen verdichting een aanzet gevelmetselwerk. Zie foto 9177.
- Hoogteverschil tussen alu-dorpel en silex terrasdallen is slechts minimaal (enkele centimeters). Zie foto 9176.
- Verdichting onder de terrastegels ligt onder helling. Hoogteverschil tussen bovenzijde dallen en verdichting is thv. laagste punten ca 21 à 22 cm. Thv. hoogste punten is dit verschil echter maar 14 cm (zie foto's 9178 en 9183).
- We hebben geen zicht hoe de aansluiting van de dakverdichting gebeurt thv. de dekstenen van de dakopstanden.
- De leuning is slechts 101 cm hoog en voldoet dus niet aan de actuele veiligheidsnormen (NBN B 03-004 : 2017). Zie foto 9184.
- Elastische voegen zijn oud en staan vaak open. Zie foto 9175.
- Voeg tussen alu-dorpel en gevelmetselwerk staat open.
- Niet gekend of dakverdichting werd doorgetrokken onder de alu-dorpel tot onder het raam en voorzien is van de nodige opstand. Vormen spouwverdichting en verdichting onder dorpel één waterdicht geheel ?
- Sporen van vochtinfiltratie in het appartement, meer bepaald naast de ramen thv. aanzet gevels : zie foto's 9189, 9190 en 9191.

Het buitenschrijnwerk werd tijdens ons plaatsbezoek niet nagezien.

3. Besluit en advies

Rekening houdend met de hierboven vermelde vaststellingen na visuele inspectie kunnen we besluiten dat de waterdichtheid van de bestaande gevels en dakterras niet kan gegarandeerd worden, zeker thv. aansluiting tussen beiden. We raden dan ook aan om bij het vernieuwen van de terrasbevloering ook de dakverdichting en -isolatie te bekijken.

Aangezien de dakverdichting van het dakterras zich bevindt onder een bevloering met silexdallen, kunnen we verder moeilijk een advies formuleren omtrent de staat van de dakverdichting en -opbouw onder de dallen. Hetzelfde kan eigenlijk gezegd worden over het hoofddak, aangezien deze niet toegankelijk was tijdens ons plaatsbezoek.

DAKTERRAS + HOOFDDAK

Om de beste renovatiemethodiek van het dakterras en hoofddak te kunnen bepalen, raden we aan om zeker de nodige daksondering(en) uit te laten voeren. Zo krijgen we meer inzicht over de dakopbouw (hoeveel isolatie aanwezig ? staat van de dakopbouw ? dakopbouw vochtig ? ...).

Bij een hoofddak is het meestal mogelijk om tijdens een dakrenovatie de nodige isolatie te voorzien op de bestaande dakhelling en om zo te kunnen voldoen aan de energiedoelstellingen tegen 2050.

Bij het dakterras ligt dat meestal een stuk moeilijker, rekening houdend met de ramen die toegang geven tot het dakterras, waarvan de dorpels aansluiten op het dakterras. Wanneer men bij het isoleren van het dakterras wenst te voldoen aan de Energiedoelstellingen 2050, dient minimaal ca 12 cm isolatie aanwezig te zijn in de nieuwe dakopbouw. Gelet het beperkte hoogteverschil tussen onderregel raam en bestaande verdichting (op hoogste punt), is het alvast niet mogelijk om voldoende isolatie te plaatsen op de bestaande dakhelling tijdens de dakrenovatie. Men dient immers niet alleen rekening te houden met de nieuwe EPB-eisen, maar ook met de technische voorlichtingen van het WTCB, waarbij oa. een minimale opstand wordt vereist tussen verdichting en onderregel raam. Hoogstwaarschijnlijk dient hier de volledige terrasopbouw uitgedragen te worden tot op de naakte draagstructuur en dienen nieuw dampscherm, isolatie onder helling en nieuwe verdichtingslagen voorzien. Verder dienen alle dakaansluitingen herzien te worden. Gevels dienen onderkapt te worden, tenzij het gevelmetselwerk zelf wordt voorzien van een waterdichte coating of nieuwe gevelafwerking. Verdichting dient aangebracht tot onder de ramen, waarbij spouwslabben en verdichting onder de ramen één waterdicht geheel vormen.

Dit alles kan natuurlijk pas definitief bepaald worden na destructief onderzoek.

Aandachtspunt : Om een waterdichtheid van het dakterras volledig te kunnen garanderen dienen de verdichtingslabben aangebracht te worden tot aan de buitenzijde van de dakopstanden. Hiervoor zouden dan de dekstenen en leuning op de opstand verwijderd moeten worden.

Wanneer men dekstenen en leuning niet wenst te verwijderen van de dakopstanden, zal de dakkuip van het dakterras waterdicht kunnen gemaakt worden tot aan de binnenzijde van de opstand. Men kan dan echter geen garanties bieden over de waterdichtheid van dakopstand zelf. Het risico blijft dan bestaan dat water via de dakopstand onder de nieuwe geïsoleerde dakopbouw infiltreert.

LEUNINGEN

Aangezien de bestaande leuning niet voldoen aan de actuele veiligheidsnormen (ondermeer hoogte handgreep m 120 cm), kunnen deze niet teruggeplaatst worden wanneer deze worden weggenomen in het kader van een dakrenovatie.

Wanneer zou geopteerd worden een nieuwe beglaasde leuning te plaatsen, zal ook het nodige destructief onderzoek moeten gebeuren van de dakopstand.

Een nieuwe beglaasde leuning dient immers verankerd te worden in een betonnen opstand onder de deksteen. Het is op vandaag niet gekend of de opstand onder deksteen uit beton of uit metselwerk is opgebouwd.

Wanneer dus geen beton opstand aanwezig zou zijn rondom het dakterras en men een nieuwe beglaasde leuning wenst te plaatsen, dient in het kader van de dakrenovatie ook een beton opstand gegoten te worden.

GEVELS

Wat betreft de renovatie van de gevels technische verdieping zijn verschillende opties mogelijk :

- Er dienen hoe dan ook de nodige maatregelen getroffen te worden ivv. waterdichtheid van de gevels. Men kan de gevels -na reiniging en lokaal herstel en het vernieuwen van alle elastische voegen- volledig afwerken met een elastische scheuroverbruggende waterdichte dampopen gevelcoating. Gevelcoating en terrasverdichting vormen één waterdicht geheel.

Er kan ook geopteerd worden om thv. de aanzet van de gevels het gevelparement te onderkappen zodat het water in de spouwmuur via de open stootvoegen kan evacueren.

Uit verder onderzoek zal moeten blijken welke uitvoering het meest optimaal is.

Koudebruggen, die kunnen leiden tot condensatieproblemen, worden hiermee echter niet opgelost.

- De gevels technische verdieping kunnen ook geïsoleerd worden.

We nemen aan dat de spouw achter het gevelmetselwerk niet of te weinig geïsoleerd is. Hoe dan ook wordt niet voldaan aan de huidige normen hieromtrent.

We wensen ook hier toch de aandacht te vestigen op de energiedoelstellingen tegen 2050 voor Vlaamse woningen die door de Vlaamse regering worden opgelegd.

Meerdere systemen kunnen gekozen worden : nieuwe geïsoleerde afwerking plaatsen op de bestaande opbouw of na afbraak van het bestaande gevelmetselwerk, sierpleistersystemen, ETIC-systemen met harde bekledingen, geventileerde beplatingssystemen (vezelcementbeplating of type Dekton, gevellen, ...). Een geïsoleerde afwerking zal er voor zorgen dat de gevel wat naar voor komt.

Ook hier zal nog uit verder onderzoek en overleg met de mede-eigenaars de meest optimale uitvoering bepaald moeten worden.

Een duurzame gevelrenovatie is pas geslaagd indien alle elementen van de gevelschil wind- en waterdicht zijn. De ramen omvatten hierin een belangrijk aandeel. Lekkende ramen zullen niet enkel voor blijvende overlast zorgen aan het eigen appartement (vloer+borstwering), maar tevens aan het appartement van de onderbuur (plafond) en aan de gemeenschappelijke constructie (waterinfiltratie in de gerenoveerde gevelopbouw). Gelet op het privaat karakter dient elke eigenaar, als goede huisvader, in te staan voor het nazicht en het onderhoud van zijn/haar schrijnwerk.

Aandachtspunt : In het kader van de gevelrenovatie zullen de opbouwrolluiken moeten verwijderd worden. In overleg met architect zal moeten gekeken worden of er terug opbouwrolluiken kunnen geplaatst op de nieuwe gevelopbouw.

Tot zover onze bevindingen en adviezen na ons eerste verkennend plaatsbezoek.

We hopen u hierbij van dienst te zijn geweest en staan steeds te uwer beschikking voor aanvullende inlichtingen mocht dit gewenst zijn.

Inmiddels verblijven wij, met vriendelijke groeten.

Voor Buro-Nova Architectenvennootschap BV
Geert Vancoillie

bijlage : - fotoreeks