



Norbert Vanheste
ir. architect • deskundige

b u r o
n o v a

Burgerlijke vennootschap
bvba RBV 280

Gerststraat 78a
8400 Oostende

BTW BE. 466.261.875
BBL 380_0113087_56
KBC 738_0007999_67

tel.: (059) 51 51 70
fax: (059) 80 77 81
(059) 80 59 71
e-mail: buronova@skynet.be

ref. NV/04.0870

Oostende, 9 april 2004

GEWOON + FAX

**VME Res. Bernina
v/d NV RODIM
syndicus
Distellaan, 34
8434 WESTENDE**

Geachte Heer Syndicus

betreft: **Res. Bernina**
Westende, Distellaan, 53
renovatie achtergevel
ons dossier R-04.134/9184

Wij komen terug op het dossier in rand vermeld.

Aansluitend op uw verzoek, zijn wij op 07/04/04 ter plaatse geweest voor een eerste nazicht van de toestand van de achtergevel.
Wij konden het volgende vaststellen.

De gevel is opgetrokken uit een gele baksteen. Op de uitkragende terrasplaten is een borstweringmuur gemetseld uit dezelfde parementsteen. Het terraswater wordt afgevoerd via een afvoerbuis (vezelbeton) waarop de zijdelingse ontvangers aangesloten zijn. Het schrijnwerk met rolluiken staat op een dorpel uit keramische tegels.

Vooreerst stellen wij vast dat de onderkanten van de terrasplaten aanzienlijke aantastingen van betonrot vertonen. Dit manifesteert zich door de vele barsten, uitduwingen en uitbrokkelingen van het beton rond de roestige wapeningen. De oorzaak van dit fenomeen ligt bij de ouderdom van het gebouw, problemen rond de beperkte betondekking van het wapeningsijzer, de inwerking van het maritieme klimaat en de gebrekkige waterdichtheid van de terrasvloeren. Zie tevens de afbladderende plafondverf.

De raamdorpels scheppen problemen in die zin dat de cementvoegen tussen de dorpeltegels geen waterdichtheid garanderen. Scheurtjes of uitbrokkelende voegen laten waterinfiltraties toe in de onderliggende muurconstructie.

De gevelsteen heeft te kampen met afschilferingen van de toplaag. de oorzaak hiervan moet gezocht worden bij de kwaliteit van de baksteen, in combinatie met de ouderdom en vochtbelasting. Bemerkt de grotere omvang van de beschadigde stenen in de borstweringsmuren tov. het gevelvlak. Bij vorst treedt aldus schade op aan het oppervlak van de stenen.

Naar totale renovatie toe van de achtergevel kunnen wij het volgende voorstellen :

* Gevel.

- reinigen van de gevels.
- vervangen van de geschonden gevelstenen.
- nazicht van het cementvoegwerk.
- vervangen van de dorpeltegels door een doorlopende raamdorpel uit blauwe hardsteen.
- vernieuwen van de elastische voegen rond ramen en dgl.
- coaten van de gevel (na volledige uitdroging).

* Terrassen.

- uitbraak van de terrasvloeren tot op de betonplaat.
- reinigen van gevels en beton.
- herstel met speciale mortels en technieken van de door betonrot aangetaste zones.
- vernieuwen van de ontvangers en afvoerbuizen.
- vervangen van de geschonden gevelstenen (borstweringsmuren).
- aanbrengen van een nieuwe hellingslaag en terrasdichtingssysteem.
- coaten van alle zichtbeton en borstweringsmuren.
- afdekken van de borstweringsmuren met een deksteen.

- Wij voorzien in het coaten van de volledige gevel om alle herstelde zones (voegwerk, vervangen stenen, ed.) te verbergen en om vochtopname van de gevelsteen tegen te gaan.
- Wij voorzien in de vervanging van de bestaande dorpeltegels om te vermijden dat er zich waterinfiltraties voordoen in de gevel en vervolgens het coatingsysteem aantast.
- Wij voorzien in het plaatsen van een deksteen op de borstweringsmuur om doorzakkend water via de kop van de muur te vermijden.

Een alternatief bestaat erin de borstweringsmuren weg te nemen en deze te vervangen door een leuningssysteem uit alu-profielen. Dit biedt het voordeel dat er geen (relatief dure) renovaties nodig zijn aan deze muren en dat de verdichtingsdetails van de terrassen en de randen eenvoudiger worden. Een nieuwe leuning betekent wel dat ze moet voldoen aan de geldende norm qua veiligheid. In het geval van Res. Bernina betekent dit dat de handgreep op een hoogte van 1,20 m zal staan (een geknikte leuning op een hoogte van 1,00 m is niet mogelijk gezien de bergingsdeuren).

Uiteraard is het ook mogelijk om het metselwerk van de volledige achtergevel te vernieuwen, doch alsdan spreken wij van andere prijzen.

Tot zover ons advies na ons eerste plaatsbezoek. Op huidig ogenblik is het voor ons mogelijk een correcte prijsraming op te geven. Hiervoor dienen verdere en gedetailleerde opmetingen en bestekken opgemaakt.

Onder alle voorbehoud en aan de hand van gelijkaardige projecten, vermoeden wij dat er gerekend moet worden met een kostprijs in de grootteorde van 60.000,00 €, excl. btw, excl. erelonen, excl. veiligheidscoördinatie.

Indien door de VME wordt beslist een renovatiedossier op te stellen via ons bureau, zullen volgende stappen genomen worden :

- opmeten en uittekenen van de te renoveren gevels en onderdelen.
- opmaken bestek en opmetingen.
- organiseren aanbesteding.
- toewijzen van aannemer, in samenspraak met de VME na goedkeuring van het dossier.
- opstarten en opvolgen van de werkzaamheden met wekelijkse werfvergadering.
- controle van de facturaties door de aannemer en opvolgen van de werfadministratie.
- organiseren van de opleveringen.

Voor onze tussenkomst terzake vindt u in bijlage een model van ereloonovereenkomst. Wij verzoeken u onze voorwaarden na te zien en ons op de hoogte te houden van uw beslissing.

Wij wensen hierbij te wijzen op de wetgeving omtrent veiligheid en gezondheid. Om hieraan te voldoen is het noodzakelijk dat een veiligheidscoördinator wordt aangesteld. Hiervoor bent u als opdrachtgever / bouwheer wettelijk verplicht een coördinator te contacteren en dit reeds vanaf de opstart van het renovatiedossier. De kosten voor het onderdeel veiligheid en gezondheid zijn niet begrepen in de ramingsprijs, noch in ons ereloon.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn geweest en verblijven intussen, Geachte Heer Syndicus, met de meeste hoogachting.


 Buro-Nova
 ir. N. Vanheste
 architect-deskundige

