

Residentie ELITASt.a.v. syndicus
Zeedijk 322
8430 WESTENDE

VASTSTELLINGSVERSLAGNinove : 28 juni 2022
dossiernummer : 2022.D.1117/003-2

1. VOORWERP VAN HET VERSLAG

D-Architecten bv werd gecontacteerd ivm enkele problemen in een nieuw gerealiseerde meergezinswoning op de zeedijk. Deze vragen omvatten oa.:

- Aanvoelen van koude luchstroom langsheen de omlijsting van de ramen aan de voorzijde van het appartement
- Tocht uit, oa. stopcontacten in de muur links van appartementen.

2. INLEIDING

Op vraag van de syndicus, heb ik Pieter De Leeuw, zaakvoerder van. D-Architecten bv (by D2-architecten bv), het betreffende pand bezocht op 27 mei 2022.

D-Architecten bv neemt een neutraal standpunt in zonder enige partij te bevoor- of benadelen en doet een vaststelling van de werkelijke situatie, met, indien nodig, voorstel tot herstel/oplossing. Delen van het verslag steunen op mondeling verschafte info. D-architecten neemt zich de vrijheid om in het kader van een minnelijke oplossing, suggesties te maken.

3. INHOUDSTABEL

1.	VOORWERP VAN HET VERSLAG	1
2.	INLEIDING	1
3.	INHOUDSTABEL	2
4.	ALGEMEEN	3
4.1.	ADMINISTRATIEF	3
4.2.	PANDLOCATIE.....	3
5.	VOORAFGAAND	4
6.	ONDERZOEK & VASTSTELLINGEN.....	4
6.1.	THERMOGRAFISCH	4
6.1.1.	GEVOEL VAN TOCHT IN DE GEMENE MUUR.....	6
6.1.2.	GEVOEL VAN TOCHT THV DE GEVELRAMEN	9
7.	BESLUIT	9

4. ALGEMEEN

4.1. ADMINISTRATIEF

Er werd op geen enkel punt een destructief onderzoek uitgevoerd. Wel werd waar mogelijk locatief en puntsgewijs onderzocht naar de oorzaak van deze opgemerkte hinderpunten.

Volgende documenten waren ter beschikking :

- Enkele grondplannen.
 - o Uitvoeringsplannen of details waren niet ter beschikking.
- Fotomateriaal genomen 2021/02/19
 - o 9 foto's
 - o Latere foto's ontvangen van tijdens de constructiefase.
- Verslag luchtdichtheidstest type.
 - o Bureau Elegast Dobbelaere (verslag zeedijk 322).
- EPC attest
- 15 videofragmenten van een rooktest.

Volgende documenten waren niet ter beschikking :

- As built plannen
- Technische fiches van de gebruikte materialen :
 - o Buitenschrijnwerk
 - o Scheidingswanden / voorzetwanden
 - o ...
- Werffoto's om zaken te duiden. (enkele werden bezorgd)
- ...

Er werd gebruik gemaakt van volgende meettoestellen.

- BORESCOPE VOGEL HQB 4517090111
- FLIR E85 1.1 serienummer 78506939

4.2. PANDLOCATIE



foto 1. ligging

5. VOORAFGAAND

Er dient opgemerkt te worden dat de syndicus de vraag richtte naar D-Architecten als een algemeen probleem/vraag van meerdere bewoners. Er werden slechts één appartement heden. De vaststelling betreft dus louter de zaken waar te nemen in de appartementen of vanop het openbare domein, maar uit de ontvangen foto's genomen van de werffase, doet dit vermoeden dat het op elk verdiep identiek uitgevoerd werd.



foto 2. type grondplan

6. ONDERZOEK & VASTSTELLINGEN

6.1. THERMOGRAFISCH

De binnenzijde van het appartement werd met een FLIR E85 thermische camera gescreend.



foto 3.a thermografisch beeld



foto 3.a thermografisch beeld

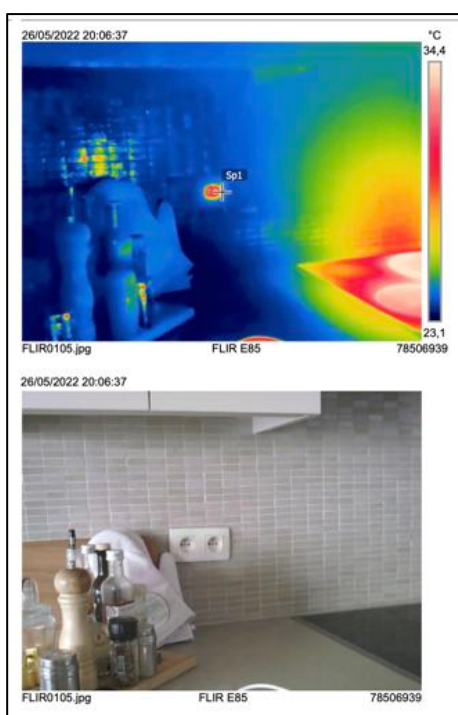


foto 4.a thermografisch beeld



foto 4.a thermografisch beeld

Er dient opgemerkt dat

- Het schuifraam open stond dus thermisch hiertoe een 'koudestroom' over het centrale deel van het schuifraam gestroomd heeft.
- Het stopcontact warm kleurde door recent gebruik hiervan.

Door deze beelden, en tevens gesterkt door het geluid op de wand door tikken ertegen, wordt vermoed dat het pand om een betonskelet gaat, met kolommen en betonbalken onder de afdek per diep. Deze structuren staat kouder ingekleurd op de thermische beelden.

De ruimtes tussen de betonstructuren zijn gevuld met bouwstenen dikte 7cm (yton?).



foto 5. grondplan

Door de vaststellingen, en tevens door het ontvangen plan, worden enkele bedenkingen gemaakt die uitgeklaard dienen te worden :

- Hoe is de verticale/horizontale overslag thv de vloerplaten tussen de verschillende appartementen
 - o Zowel akoestisch als thermisch als brandveilig.
- Thv de knoop aan de straatgevel, op het bouwplan (ontvangen plan) staat hier een koudebrug getekend.

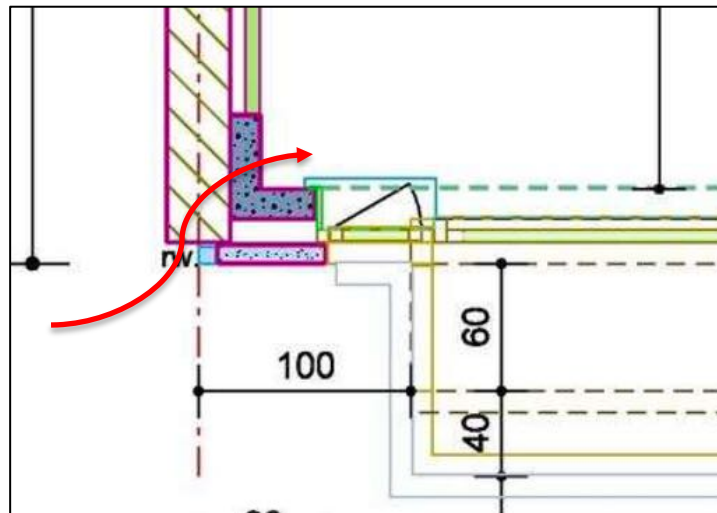


foto 6. detail koudebrug op plan.

Het is essentieel dat hier de effectieve as-built plannen bezorgd worden, alsook eventueel bouwfoto's om deze detail te bekijken. Hoe is deze knoop wind/thermisch dicht en correct uitgevoerd? Hoe sluit het raam aan met het binnen parement?

6.1.1. GEVOEL VAN TOCHT IN DE GEMENE MUUR

Er wordt een melding gemaakt van tocht dat uit de elektrische punten komt thv de gemene muur. De uitgevoerde rooktest bevestigt dat er een luchtstroming is thv deze punten, wat niet gebruikelijk is.

Ik verwijs hiervoor ook naar bovenstaande vaststelling/bedenking over de spouw tussen het bestaande links aanpalende pand, en het nieuwe pand.

- Werd hier een spouwvullende akoestische en brandwerende isolatie gebruikt?
 - o Er werd op de rondgang 1 contactpunt thv het keukenblad open gegeven. Hier werd gezien dat het inbouwpotje onderaan opgeschuimd werd (een ingreep na oplevering in een poging deze luchtstroming tegen te houden). Er werd geen 'kastje' vastgesteld rond deze inbouwpot om enige luchtcirculatie tegen te houden. Dient opgemerkt dat in deze 'spouw' eigenlijk GEEN luchtstroom zou mogen zijn, enkel een stagnerende luchtbuffer. De vraag rijst hoe die stroming er toch kan komen. Hoe speelt de wind hier een rol in? Of hoe heeft de wind hier toegang tot?

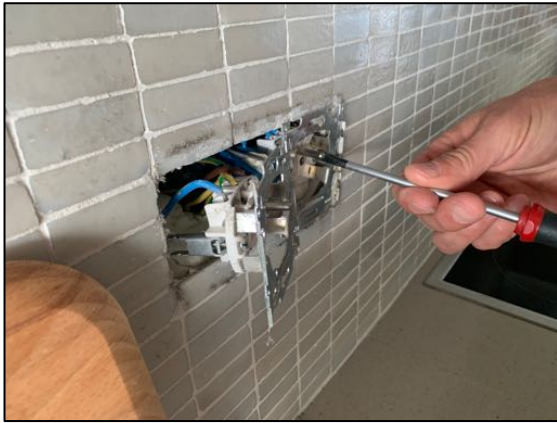


foto 7.a uithalen van een contactpunt thv het keukenwerkblad

Deze spouw tussen beide panden heeft enkele penibele punten

- Thv de voorgevel (waar nu twee RW afvoerbuizen geplaatst zijn)
- Knoop met de kelder (toegang tot deze spouw?)
- Achtergevel
- Dakzone

Thv de voorgevel werd zowel met een camera gekeken, visueel als manueel gevoeld ter controle. Hier blijkt een EPDM mastersystems in een Omega vorm gekleefd te zijn, vertrekkend op het betonnen gevelement, achteromheen de afvoeren. Op deze manier is deze spouw in de gemene muur afgesloten voor wind tov. de straatgevel. Het detail thv de aanzet gevel en dak bovenaan, waar dus wel nog mogelijks een windlek kan ontstaan, kon niet worden onderzocht.

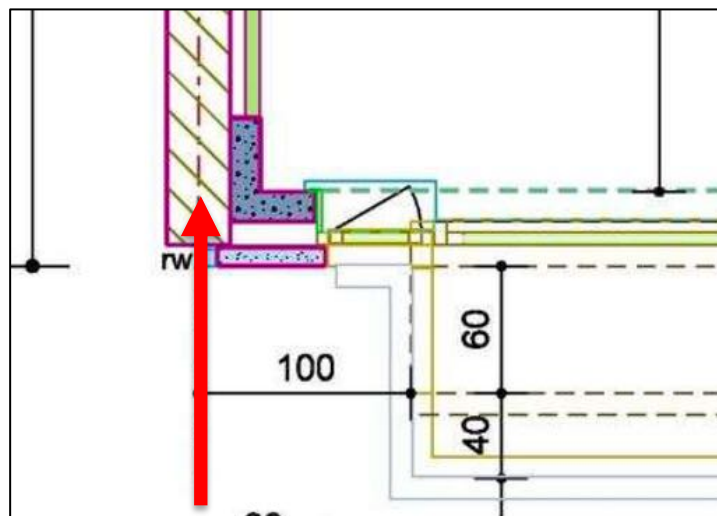


foto 8. winddruk op gevel.

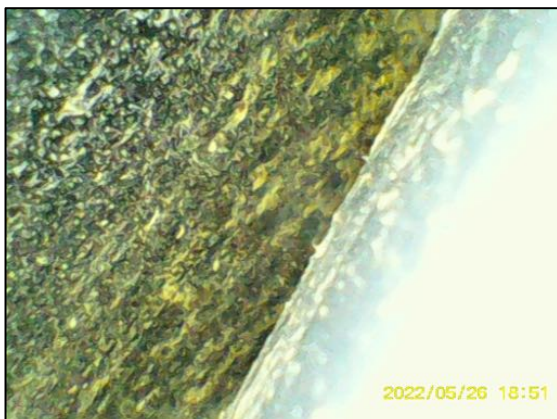


foto 9.a beeld bekeken tussen de twee afvoeren

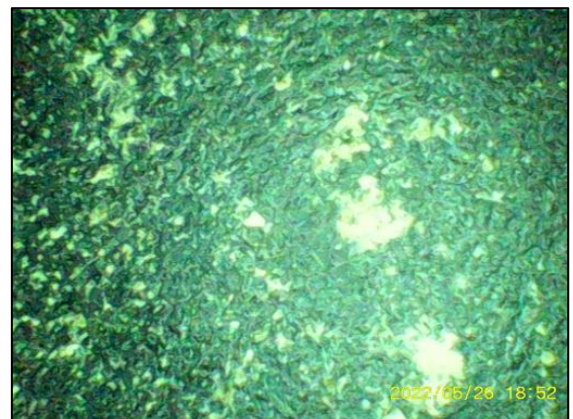


foto 9.a beeld bekeken tussen de twee afvoeren

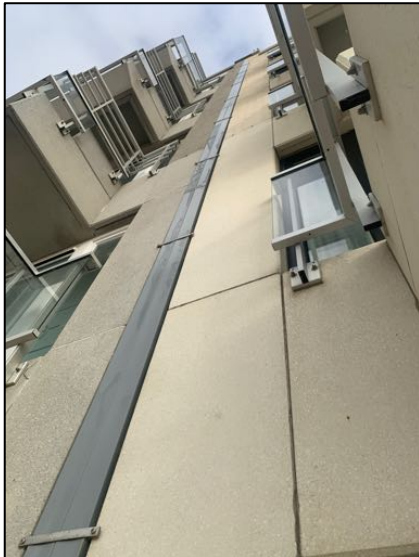


foto 10.a overzicht aan de gevel



foto 10.a overzicht aan de gevel

Tevens was het niet mogelijk de afwerking van deze uitvoering te bekijken bovenaan, thv de dakrand. Als het waait aan de zee kan men zich wel inbeelden hoeveel winddruk er op deze geplaatste EPDM komt te staan, waardoor lekken thv deze knopen heel gevoelige punten kunnen worden.

Thv. de achtergevel is een ander detail uitgevoerd, hier is het gevelparement dat retour dmv een penant, waardoor deze 'open spouw' er niet staat en dus ook niet afgedicht hoeft te worden met een EPDM.

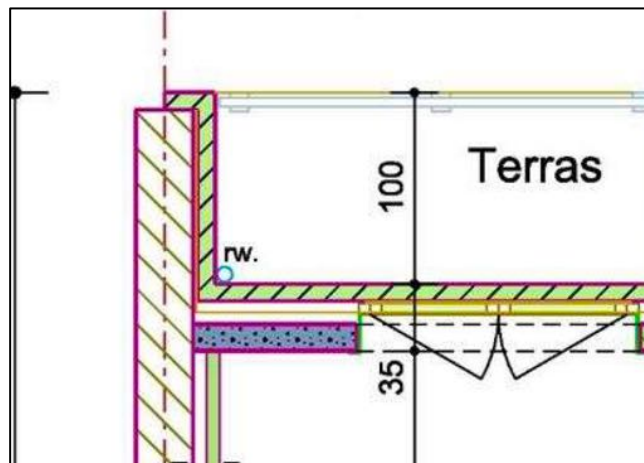


foto 11. winddruk op achtergevel.

Wel dient aandachtig te zijn dat het hier gaat om een spouw die overloopt in de gevelspouw. Bij winddruk kan bijgevolg een luchtverplaatsting in het frontale vlak van de gevel, zich verplaatsen in deze spouw met de gemene muur.

Bij de aansluiting met de kelderwand, blijkt op foto geen probleem zich voor te doen, deze spouw is goed afgedicht door het plaatsen van de afdek vol en zat in de mortel (waarneming via foto).

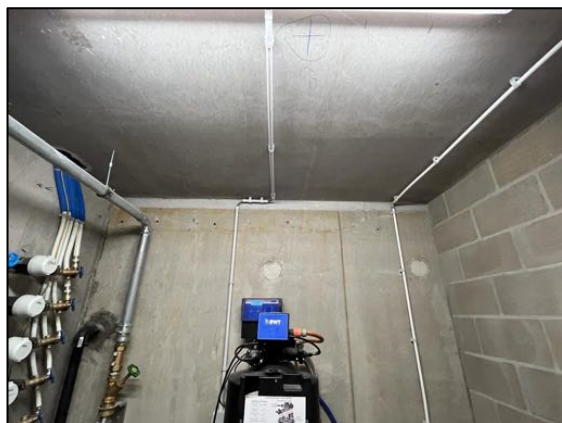


foto 12.a toegang tot spouw gemene muur?



foto 12.a toegang tot spouw gemene muur?

Detail bovenaan kon niet onderzocht worden.

6.1.2. GEVOEL VAN TOCHT THV DE GEVELRAMEN

Het betreft een raam, Franse Type, schuivend en deels vast. Er is thv de aansluiting met de geveldelen een kleine opstaande voeg tussen betonelement en profiel schrijnwerk. Deze naad is niet gedicht of gekid. Ook hier kan wind in de kopse verticale spouw binnen geblazen worden (die mogelijks achterliggend doorgeblazen wordt naar de spouw thv de gemene muren!).

De vraag die hier rijst is :

- Werd er een luchtdichtheidsfolie rondom de ramen geplaatst?

Voor toepassingen aan de zee zou een doek rondom de ramen, de luchtdichtheid ten goede komen. Deze doek dient uiteraard correct en volgens de regels van de kunst en de fabrikant geplaatst te worden. Kan de Syndicus hierover de nodige details aub opvragen aan het bouwende bestuur van destijds?

Zoals op de rooktest bleek, is er een grote luchtstroom thv de deze knoop aansluiting schrijnwerk/gevel, wat doet vermoeden dat deze folie er niet is, of niet correct geplaatst werd. Om dit te controleren, zou men de binnenomlijsting destructief moeten verwijderen, dit werd echter niet gedaan net oww het destructieve karakter.

7. BESLUIT

Er wordt effectief een stroming van lucht waargenomen en vast gesteld. Gevraagd wordt dat er enkele zaken als bijkomende input bezorgd worden, oa as built plannen, werffoto's enz. De oorzaak kan meerderlei zijn op heden, waardoor verder onderzoek aangewezen wordt.

Alsook is het zinvol om andere appartementen te onderzoeken, zicht vanop de terrassen (delen gevel in prefab beton, deels metselwerk enz.

Hopende U met dit schrijven voldoende te hebben geïnformeerd,

Mvg

Pieter De Leeuw
Burg. Ir.-arch.
De deskundige