

Datum: **25.05.2018**
Uw schrijven van: **14.05.2018**
Uw referentie:
Mijn referentie: **952 RTW**
Betreffende: **Plaatsbezoek dakterras**

VME residentie Trianon
p/a Vastgoedkantoor La Plage
Distellaan 34
8434 Westende

KORT VERSLAG PLAATSBEZOEK DAKTERRAS RESIDENTIE 'TRIANON'

Totaal aantal pagina's: 5

1. INLEIDING

Naar aanleiding van uw schrijven op 14.05.2018, inzake de vochtproblemen ter hoogte van de dakterrassen residentie Trianon, hebben we conform uw vraag en kort voorverslag gemaakt. We adviseren in de conclusie met de te ondernemen stappen om tot een geslaagd renovatieproject te komen.

Verslaggever:

Paul Hermans in opdracht voor
nv architectenatelier Vyvey & Partners, architect

Aanwezigen:

Voor de VME:
Dhr. Frank Rouseré en mevr. Ann Vanden Berghe, vertegenwoordigend de syndicus La Plage

Voor de architect:

Nv Architectenatelier Vyvey & partners, architect, vertegenwoordigd door dhr. Paul Hermans

1.1. Opbouw van het onderzoek

Ondergetekende verklaren, na een eerste plaatsbezoek, als volgt het resultaat van hun navorsingen te hebben vastgelegd, rekening houdend met volgende voorafgaandelijke opmerkingen;

Tijdens het plaatsbezoek van 22.05.2018 werd toegang verkregen tot het dakterras. Uiteindelijk omvat dit verslag een korte samenvatting van de visueel waargenomen pijnpunten en schadebeelden welke zich hier manifesteren.

Weersomstandigheden:

Ten tijde van het plaatsbezoek was het droog weer.

1.2. Doel van het onderzoek

Onderhavig verslag richt zich in eerste instantie op een korte inspectie van het dakterras. Hierbij werd specifieke aandacht besteed voor lekken, vochtsignaturen, scheuren, delaminaties, etc. m.b.t. de actuele toestand van het gebouw.

Dit korte verslag is in eerste instantie een korte samenvatting van enkele aanwezige problemen en geenszins een compleet verslag van alle pijnpunten. Dat zal deel uitmaken van een nieuw plaatsbezoek na goedkeuring van de VME.

1.3. Gemelde klachten

1. Waterinfiltraties in de appartementen.

1.3. Beschrijving van het object

De residentie Trianon is gelegen te Koning Ridderdijk 44, 8434 Westende. Conform ISO 12944-2, wordt deze omgeving geclassificeerd als C5-M, 'kust en offshore omgeving met hoog zoutgehalte.

De dakterrassen gelegen op de 10^e verdieping zijn, volgens de informatie gekregen van de syndicus, 14 jaar geleden gerenoveerd. Ondanks deze uitgevoerde werken blijken er tal van problemen aanwezig met als gevolg vochtproblemen en waterinfiltraties ter hoogte van de aansluitende appartementen.

De dakterrassen, over het volledige oppervlak slechts voorzien van 2 afvoerpunten zijn vermoedelijk opgebouwd met een uitvullaag (gezien de aanzienlijke opbouwhoogte van het dakpakket), hellingschape (of een damp scherm en isolatieaanwezig was kon niet vastgesteld worden) en een PVC eindlaag. De periferie van de dakterrassen werd gerealiseerd met dekstenen in silexbeton, waarop een aluminium borstwering geplaatst werd met verticale stijlen. De eindlaag in PVC blijkt niet doorgetrokken te zijn tot onder de dekstenen.

De geveldelen van de appartementen op de 10^e verdieping werden afgewerkt met een gevezen plaatbekleding, in aansluiting met het hoofddak voorzien van een dakrandprofiel.

Het dakterras wordt afgewerkt met een betegeling in architectonisch beton op regelbare tegel dragers.

2. VASTSTELLINGEN

Bij toegang tot een appartement kant zee en een aan de achtergevel blijkt een 'muffe' geur aanwezig welke duidt op vochtproblemen.

De muren in aansluiting met het dakterras vertonen vochtplekken, afbrokkelend pleisterwerk en schimmelvorming. De geur en schimmelvorming duidt op een ongezond binnenklimaat.



De borstweringen zijn op de dekstenen bevestigd waarbij de verankering vermoedelijk doorheen de dakdichting werd aangebracht. Deze perforaties kunnen voor infiltraties leiden.

De dekstenen van de dakterrassen vertonen op meerdere plaatsen beschadigingen in de vorm van scheuren, lokaal werden de dekstenen overwerkt met een roofing, mogelijks om lokale infiltraties uit te sluiten.



De tegels zijn vervuild door mosvorming, hetgeen geen technisch maar voornamelijk een esthetisch probleem is.



In de voegen tussen de betondallen en in aansluiting met de dakdichting wordt de aanwezigheid van onkruid, gras en mossen waargenomen.



De ruimte tussen de terrastegels en platte dakdichting is zwaar bevuild, onder de regelbare regeldragers werden bijkomende losse lappen dakdichting geplaatst, beide zorgen ervoor dat een vlotte afvoer van het hemelwater wordt gehinderd.



De gevelopeningen zijn voorzien van zowel houten als PVC buitenschrijnwerk, hierbij wordt er in grote mate verschil waargenomen in de kwaliteit/ onderhoud van het buitenschrijnwerk. Lokaal zijn de verflagen volledig afgebladderd en wordt de houtstructuur waargenomen. In combinatie met het mogelijks ontbreken van een sluitende waterdichting onder de raam- en deurdorpels kan dit leiden tot waterinfiltraties in de appartementen.

Uit enkele foto's, ontvangen via de syndicus, blijkt dat er onder de vernieuwde dakdichting water aanwezig is, hetgeen duidt op infiltraties.



3. EVALUATIE

Op de dakterrassen (10e verdieping) noteren we de aanwezigheid van terrasdallen in beton met open voegen geplaatst op steunen. Deze steunen worden verzekerd door regelbare tegel dragers in kunststof. Een vrije opening is aanwezig tussen de tegels en het waterdichtingsmembraan. Door een gebrek aan onderhoud gaan na verloop van tijd deze open zones dichtslibben ten gevolge van zand, stof en vervuiling welke deels door de wind worden meegevoerd en deels door menselijke activiteit worden veroorzaakt. Het ontstane sediment stroopt de afwateringshelling van het platte dak naar de beoogde tappunten met als gevolg dat het substraat vocht opneemt welke het vervolgens veel langer zal ophouden bij uitdroging van het dakvlak. Dit gegeven vormt een uitstekende voedingsbodem voor ingroeïende vegetatie. Uiteindelijk koekt het geheel verder aan waardoor een gedegen afvoer van het hemelwater in gevaar komt. Er ontstaat plasvorming waarbij het water zijn weg zal zoeken naar de laagst gelegen punten. Water dat stagneert vormt een belasting op de naden van het waterdichtingsmembraan. Onkruidverdeling en periodiek reiniging van het dakvlak kan de duurzaamheid van dakdichtingen significant rekken in de tijd. De vernieuwde waterdichtingslaag van het platte dak werd niet opgetrokken tegen en op de dakterrasrand, dit gegeven resulteert in mogelijke watereinfiltraties daar de (deels gebroken) dekstenen niet waterdicht zijn.

Of het waterdichtingsmembraan tegen de opgaande muren van de dakappartementen werd opgetrokken kon bij het plaatsbezoek niet worden vastgesteld en zal deel uitmaken van een verder onderzoek. De aard van de vochtproblemen aan de binnenzijde van de appartementen doet vermoeden dat het probleem van de waterdichting hoofdzakelijk gezocht moet worden in de opstanden. Conform de bepalingen van de technische voorlichting 244, opgesteld door het WTCB, moet een continue waterdichte opstand van 15 cm gerealiseerd worden, gemeten vanaf het hoogste vlak van de onder helling geplaatste waterdichtingslagen, om zo een verzekerde verdichting van de binnenconstructie te kunnen garanderen. Daarnaast dient men erop toe te zien dat er tussen de eerste tegel en de opgaande wand een voldoende brede voeg gelaten wordt (≥ 20 mm) en dat de dakopstand minstens 50 mm boven het peil van de tegels uitkomt. De dakopstanden dienen gecontroleerd te worden op hun conformiteit en waarschijnlijk aangepast worden. Deze komen vooral voor ter hoogte van het buitenschrijnwerk welke aansluit op en doorgang verlenen naar de dakterrassen.

4. CONCLUSIE

Gezien het gegeven van een aanzienlijk schadebeeld in de appartementen, ondanks een dakrenovatie van 14 jaar geleden, zouden we adviseren om een gedegen vooronderzoek te doen om alle pijnpunten in kaart te brengen. Aan de hand van dit vooronderzoek kan een indicatieve prijsraming opgemaakt worden aan de hand waarvan de VME een onderbouwde keuze kan maken inzake de uit te voeren renovatiewerken.

In een volgende fase zal dan overgegaan worden tot de opmaak van een volledig aanbestedingsdossier. Deze houdt in dat aan de hand van een lastenboek, gedetailleerde meetstaat en planaanduiding gekoppeld aan de nodige details een duidelijk beschrijving van de werken wordt gegeven.

Hierop zal een offerte aanvraag verstuurd worden aan minstens drie verschillende aannemers met ervaring in deze sector van de bouwmarkt. Bij ontvangst van de offertes voert het architectenatelier een gedetailleerd nazicht uit van de offertes en stelt een vergelijking op van de verschillende prijzen. Deze worden vervolgens voorgelegd aan -en besproken met de syndicus, als leden van de raad van bestuur. Het architectenatelier stelt ook de bestelbon op.

Tijdens de uitvoering wordt er minimaal 1 maal per week een werfbezoek geplant waarvan een schriftelijke neerslag van de opmerkingen wordt weergegeven in een werfverslag. Deze wordt digitaal aan alle betrokken partijen bezorgd.

Tijdens de uitvoering zal het architectenatelier alle vorderingen, uitgeschreven door de aannemer, nakijken en voor akkoord ondertekenen.

Tot slot en na aanvraag van de aannemer tot oplevering van de werken zal het architectenatelier bijstand leveren en dit via een proces verbaal van oplevering.

Dit gegeven lijkt ons de beste manier om tot een geslaagde renovatie van de dakterrassen te komen.

Aldus wordt dit verslag op blz. 5 besloten, opgemaakt in eer en geweten.

nv Architectenatelier Vyvey & Partners,
Architect