

**DECONINCK Ignace**  
**Ingenieur-architect**  
**Expert-adviseur in onroerende goederen**

Zuidburgweg 4 - 8630 Veurne

Tel 058/31.17.26

Ignace.Deconinck.expert@telenet.be

BTW BE 0842.077.883

Iban BE89 7380 3431 5285 - Bic KREDBEBB

BV Architecten- & Expertisebureau DECONINCK I.

Gerechtsdeskundige FOD Justitie nationaal register EXP-2027296

12/01/2023

**PER MAIL**

Mters DE VISSCHER en SINNAEVE  
Mters HERBRANT en VANDESCHOOOR  
Mters DE SMET en HAEZEBROUCK

Ref. 21078/J84  
Ref. 216285  
Ref. NV ALBITUM

Betreft     **AR 17/2899/A - Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen afd. Brugge  
DE BAES / VME Res. WEST-END / NV BODIMA / NV ALBITUM / BVBA DE  
PICKER / NV ALUFORM**

Ref.         **AR172899EB.EXP (steeds te vermelden aub)**

Waarde Meesters,

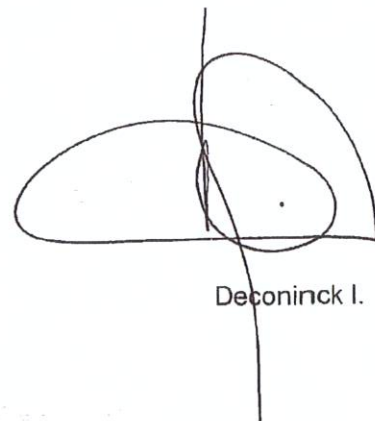
Ik bezorg U in bijlage verslag van de inleidende expertisevergadering.

Voor het destructief betononderzoek en het lekonderzoek stel ik volgende data voor :

woensdag 22/03 } telkens om 8:30 uur  
woensdag 29/03 }

Ik heb hiervoor BV BSTEEN gecontacteerd die deze data ook reserveert.     Wil mij asap  
melden welke datum schikt, zodat definitief kan ingepland worden.

Met voorname hoogachting,



Deconinck I.

**AR 17/2899/A - Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen afd. Brugge  
DE BAES / VME Res. WEST-END / NV BODIMA / NV ALBITUM / BVBA DE PICKER / NV  
ALUFORM**

Verslag van de inleidende expertisevergadering dd. 12/01/2023

Aanwezigen

- Verwerende partij Vereniging van Mede-eigenaars Res. WEST-END

Dhr. DEKEYZER  
Dhr. BAILLIEVIER  
Dhr. DERDAELE  
Mter SINNAEVE, loco Mter DE VISSCHER

- Vrijwillig tussenkomende partij NV BODIMA

Dhr. VERHAEGEN  
Dhr. GARRE  
Mter VANDESCHOR, loco Mter HERBRANT

- Verweerders in gedwongen tussenkomst en vrijwaring

- NV ALBITUM

Dhr. BRUININCKX  
Mter HAEZEBROUCK, loco Mter DE SMET

Algemene gegevens

Deskundige leest zijn opdracht voor. Deze opdracht is concreet omschreven en beperkt. Partij VME wenst de opdracht uit te breiden, maar de wederpartijen stemmen hiermee niet in. Bijgevolg zal de deskundige zich strikt houden aan de opdracht.

Besprekingen

1. Brandveiligheid kelder

Mter SINNAEVE verwijst naar een rapport van VINCOTTE met betrekking tot de algemene brandveiligheid van de stookplaats en de kelderlokalen en vraagt conformering aan BODIMA.

Deskundige dient enkel te adviseren over de ventilatieroosters en de doorgang van een elektrische kabel aan de afkasting van een branddeur.

Ventilatieroosters

Volgens BODIMA beschrijft het bestek één ventilatierooster in te bouwen in de voorgevelmuur van de stookplaats. Dit kon om bouwkundige redenen niet uitgevoerd worden. Er werden twee roosters geplaatst, die en doorlaat hebben die groter is dan het beschreven rooster. De gegevens van deze roosters zullen worden voorgelegd. Er is ook een ventilatiebuis door de buitenmuur die in dezelfde koker uitkomt en koude lucht aanvoert.

De roosters geven uit in een koker of nis voor de voorgevel, op niveau van het maaiveld afgedekt met een rooster. Dit rooster is deels bedekt door een plaat (hellend vlak) voor

de inkomdeur en door een plaat en een houten constructie van de uitbating rechts van de inkom.

#### Doorgang technische leiding aan afkasting branddeur vuilnislokaal

De leiding die in conflict is met de afkasting van de deur bevindt zich naast een betonbalk en komt in het gabarit van de deurafkasting. Er zijn holten tussen de leiding en de afkasting, zodat de nodige brandweerstand niet bereikt wordt.

Deze holte dienen opgeschuimd te worden met brandwerend schuim. Zo dit niet zou volstaan (de VME stelt dat zij hiervoor VINCOTTE zal interpellieren), dan moet de VME zorgen voor verplaatsing van de leidingen, vermits het bestek vermeldt dat de leidingen moeten behouden worden. Dit zou anders een extra contractueel werk zijn van BODIMA.

#### 2. Brandkoepel

Volgens de voorzitter van de VME werkt de brandkoepel behoorlijk.

De bedieningsknop in de inkom op het gelijkvloers moet ontoegankelijk gemaakt worden voor onbevoegden, en is enkel te bedienen door de brandweer.

Verder vraagt de VME een attestering van de koepel.

#### 3. Reukdichte deksels op de afvoeren in de kelderverdieping.

De vloerdeksels in gietaluminium zijn van het ontdubbelde type (2 deksels). Volgens de VME zijn deze deksels niet conform het bestek. De toegepaste deksels zijn wel degelijk van het reukdichte type op voorwaarde dat ze goed geplaatst en onderhouden worden. Dit betekent dat het bovenste deksel moet geplaatst worden in het kader, waarvan de binnenrand met vet wordt ingesmeerd. Dit is kennelijk niet ab initio gebeurd.

NV BODIMA verklaart zich uit goodwill bereid om de deksels op die manier te herplaatsen.

De VME wijst ook een riooldeksel aan in de kelder van de handelsuitbating. Dit is duidelijk een nog origineel deksel in gietijzer, dat deels bedekt is met een douchebak. Dit deksel werd niet vervangen en zat mogelijk niet in de opdracht. De eigenaar klaar over terugstoot van huishoudelijk water. Dit probleem heeft niets te maken met de reukdichtheid van het controleputje.

#### 4. Waterdichtheid van het achterdakterras

Er wordt vooreerst nagegaan of er waterinfiltratie is door vochtmetingen uit te voeren in het linkerappartement op de negende verdieping. De verhoogde vochtmetingen wijzen op actieve infiltratie.

Bijgevolg dient verdere onderzoek te gebeuren naar de oorzaak, wat mogelijk een lek is in de dakbedekking van het achterdakterras.

Er zal daartoe een lekzoekbedrijf gecontacteerd worden. Deskundige stelt BV BSTEEN uit Ardoie voor. Er is geen bezwaar.

#### 5. Schade aan beton en coating

De schade aan de luifel boven de 9<sup>de</sup> verdieping aan de achtergevel is vermoedelijk gelinkt aan een gebrek in de verdichting van het dakterras achteraan.

Aan de voorgevel zijn er roestvlekken te zien aan onderkant van de luifel. Om te onderzoeken of dit schade is aan het moederbeton, dan wel reeds nieuwe schade aan de herstelde delen, moet destructief onderzoek gebeuren.

Gelet op de moeilijke bereikbaarheid op deze hoogte en de noodzakelijke veiligheid zal ofwel een geschikte hoogwerker moeten gebruikt worden of moet er lokaal een stelling gebouwd worden. Dit laatste geniet de voorkeur omdat daarvoor geen toestemming moet gevraagd worden aan de gemeente (met de nodige wachttijd vandiën).

#### Afspraken

Deskundige zal enkele dagen in maart of april voorstellen voor destructief onderzoek beton, zo mogelijk gelijktijdig met het lekonderzoek op het achterterrasdak.

Partij BODIMA zorgt voor de gegevens van de ventilatieroosters en contacteert haar onderaannemer voor het beschermen van de bedienknop van de rookkoepel.

BODIMA zal de reukdeksels reinigen en voorzien van een vetslot.

Partij ALBITUM zorgt voor attestering van de brandkoepel.

Einde verslag.