

---

## BEKNOPT VERSLAG PLAATSBEZOEK

---



---

Project:

**Oriënterend onderzoek van de voor-, zij- en achtergevel**  
**Residentie Aton**  
Zwaluwenlaan 15  
8434 Westende

---

Adres en opdrachtgever:

**VME residentie Aton**  
Vertegenwoordigd door Immo La Plage  
*Distellaan 34*  
*8434 Westende*

---

Opgemaakt door:

**nv architectenatelier Vyvey & partners**  
*Kaiplein 1*  
*8620 Nieuwpoort*  
*058/22.21.50*  
[info@architectenatelier.eu](mailto:info@architectenatelier.eu)

**INHOUDSOPGAVE**

<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
1.1 Voorafgaande opmerkingen	blz. 3
1.2 Doel van het vooronderzoek	blz. 3
1.3 Klachten	blz. 3
1.4 Beschrijving van het object	blz. 4
<b>2. Vaststellingen, evaluatie en aanpak</b>	blz. 5
2.1 Natuursteen - gelijkvloers	blz. 5
2.1.1. Vaststellingen	blz. 5
2.1.2. Evaluatie en aanpak	blz. 5
2.2 Parementsteen - voorgevel	blz. 6
2.2.1. Vaststellingen	blz. 6
2.2.2. Evaluatie en aanpak	blz. 6
2.3 Balkonelementen - voorgevel	blz. 8
2.3.1. Vaststellingen	blz. 8
2.3.2. Evaluatie en aanpak	blz. 9
2.4 Parementsteen - achtergevel	blz. 10
2.4.1. Vaststellingen	blz. 10
2.4.2. Evaluatie en aanpak	blz. 11
2.5 Balkonelementen - achtergevel	blz. 12
2.5.1. Vaststellingen	blz. 12
2.5.2. Evaluatie en aanpak	blz. 13
2.6 Dakterras	blz. 14
2.6.1. Vaststellingen	blz. 14
2.6.2. Evaluatie en aanpak	blz. 14
2.7 Zijgevel	blz. 16
2.7.1. Vaststellingen	blz. 16
2.7.2. Evaluatie	blz. 16
2.8 Plat Dak	blz. 17
2.8.1. Vaststellingen	blz. 17
2.8.2. Evaluatie	blz. 17
<b>3. Raming</b>	blz. 19

## **1. INLEIDING**

### **1.0.1 Verslaggever:**

nv architectenatelier Vyvey & partners,  
Dhr. Paul Hermans

### **1.0.2 Aanwezigen:**

voor de architect: nv architectenatelier Vyvey & partners, vertegenwoordigd door dhr. Paul Hermans  
Voor de syndicus: mevr. Ann Vanden Berghe  
Namens de eigenaars: dhr. Van Asch

## **1.1 Voorafgaande opmerkingen**

Ondergetekenden verklaren, na een eerste oriënterend plaatsbezoek, als volgt het resultaat van hun navorsingen te hebben vastgelegd; rekening houdend met volgende bepalingen en opmerkingen:

Tijdens het plaatsbezoek van 07.09.2021 werd toegang verkregen tot een aantal privatieven van de 1e tot en met 3e verdieping en de technische verdieping op de 4e verdieping.

Op het moment van het bezoek waren geen stelling of hoogtewerker voorhanden wat een gedetailleerde inspectie van de voorfronten van de gevel- en balkonelementen uitsluit. Uiteindelijk omvat dit verslag een samenvatting van de visueel waargenomen schadebeelden welke zich manifesteren aan de gevels, gevelelementen en balkons.

Voor de rondgang overhandigd de syndicus de studie welke voorafgaand werd uitgevoerd door studiebureau ABG. Onderstaande vaststellingen zijn een aanvulling op dit verslag (met dossiernummer 20.1648), reeds aangehaalde vaststellingen worden binnen dit verslag niet herhaald.

## **1.2. Doel van het vooronderzoek**

Dit verslag, onderdeel van het oriënterend onderzoek, is een visuele inspectie van de gevel- en balkonelementen, waarbij bijzondere aandacht besteed wordt aan de betonnen objecten, sporen van lekken, vochtsignaturen, scheuren, eventuele delaminaties van materiaal, roestvorming en vervuilingen zodat een actueel beeld van de toestand van alle elementen kan verkregen worden.

Het onderzoek heeft tot doel meer inzicht te verwerven in de gezondheidstoestand en schadegevoeligheid van de gevels en dit met het oog op de uitvoering van een gevelrenovatie.

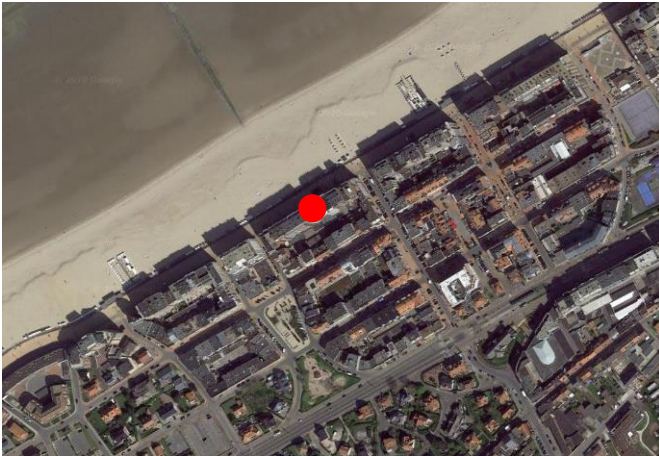
## **1.4. Klachten**

Binnen dit kader adviseren wij de syndicus om bij de eerst komende algemene vergadering een oproep te richten aan de eigenaars om eventuele klachten of waargenomen gebreken met betrekking tot de gevels aan hun privaatief schriftelijk kenbaar te maken.

## **1.5. Beschrijving van het object**

### **1.5.1. Corrosiviteitscategorie:**

Het ongeveer 44 jaar oude gebouw van de residentie ATON is gelegen aan de Zwaluwenlaan dicht bij het Noordzeestrand in de bebouwde kom van de gemeente Middelkerke. Deze specifieke ligging van het gebouw stelt de gevels bloot aan maritieme invloeden in aanvulling op de louter atmosferische en licht-stedelijke belastingen. Industrie, lichte of zware, zijn hier niet aanwezig.  
Conform ISO 12944-2 wordt deze omgeving geclassificeerd als **C4 (C5-M)**, 'kust en off-shore omgeving met matig tot hoog zoutgehalte'.



### 1.5.2. Opbouw:

Het appartementsblok residentie ATON omvat een gelijkvloers met inkom, 2 garages en een doorgang naar de binnenkoer, aan de achtergevel is één garage aanwezig en bergruimte. Op de binnenkoer zijn aan de achterzijde nog 4 garages aanwezig.

De 1<sup>e</sup> tem 3<sup>e</sup> verdieping zijn (type)verdiepingen met zowel uitkragende balkonelementen aan de voor- als achtergevel en op de 4<sup>e</sup> verdieping met ruimte dakterrassen aan de voor- en achtergevel.

De gelijkvloerse verdieping is aan de voorgevel voorzien van een bekleding in zwarte natuursteen.

De typeverdiepingen (+1 tem +3), zijn identiek qua opbouw. De voorgevel wordt door een groot deel gevormd door wit buitenschrijnwerk in PVC, de geveldelen zijn voorzien van een zandkleurige parementsteen.

De balkonelementen hebben aan de voorgevel een beperkte uitkraging met een vrije afloop van het regenwater. De balkonelementen zijn voorzien van een bekleding in keramische betegeling en worden afgeschermd met een glazen borstwering bevestigd tegen de balkonfronten.

De achtergevel is opgebouwd uit een rode parementsteen. We noteren uitkragende balkonelementen aan de achtergevel, waarop een keramische betegeling is aangebracht. Het buitenschrijnwerk is grotendeels vernieuwd in PVC, bij een enkel appartement wordt nog het oorspronkelijke aluminium schrijnwerk waargenomen. De afvoer van het (regen)water vindt plaats middels een vrije afloop.

De balkonelementen werden afgeschermd met een aluminium of stalen borstwering met verticale stijlen. Het technische verdiep aan de achtergevel is, net als de beide zijgevels, bekleed met grijzen (asbesthoudende) ruitleien.

## **2. VASTSTELLINGEN, EVALUATIE EN AANPAK**

### **2.1. NATUURSTEEN – GELIJKVLOERS**

#### **2.1.1. VASTSTELLINGEN**

De gelijkvloerse verdieping aan de voorgevel is uitgevoerd in een gevelbekleding in natuursteen (vermoedelijk Jasberg).

Een lichte kanteling van een aantal panelen in natuursteen wordt vastgesteld net als 'geopende' voegen. Bij het bekloppen van de natuursteen worden panelen vastgesteld met beperkte hechting aan achterliggende structuur.



#### **2.1.2. EVALUATIE EN AANPAK**

Tijdens het visuele plaatsbezoek kon niet vastgesteld worden of de natuursteen bekleding onzichtbaar verankerd werd of verlijmd is tegen het binnenspouwblad. Gezien het schotelen van de panelen lijkt de bevestiging aan de dragende structuur op heden onvoldoende.

Lokaal herstel of ontmanteling en terugplaatsen lijkt gezien de dikte van de panelen (3 cm) geen haalbare optie, de kans op beschadigingen is dermate groot. Binnen beide renovatievoorstellen (met en zonder isolatie) wordt voorzien om de natuursteen op het gelijkvloers te vernieuwen.

## **2.2. PAREMENTSTEEN – VOORGEVEL**

### 2.2.1. VASTSTELLINGEN

Het schadebeeld aan de parementsteen aan de voorgevel is eerder beperkt en lokaal aanwezig. Voornamelijk wordt mosvorming waargenomen ter hoogte van de cementvoegen.



Boven de schuiframen zijn metalen L-profielen voorzien om het bovenliggend parementsteen op te vangen. Deze blijken uitgevoerd in een weinig corrosiebestendig materiaal; roestende profielen worden lokaal vastgesteld waarbij de cementvoegen worden afgedrukt alsook het afwerkingsprofiel boven de ramen.



Ter hoogte van de aanzet (boven balkons, natuursteen, ...) worden er geen open stootvoegen waargenomen.

### 2.2.2. EVALUATIE EN AANPAK

Vooraleerst merken we op dat het omschreven schadebeeld aan de parementsteen gebaseerd is op een louter visuele waarneming bij het plaatsbezoek. Nazicht van de spouw achter de gevelsteen en de verankering van de parementsteen aan de binnenstructuur kan visueel niet gebeuren. Gezien het beperkte schadebeeld vermoeden we hier echter weinig gebreken.

Het gevelmetselwerk vertoont een eerder beperkt schadebeeld, naast een algemene vervuiling en mosvorming, welke zich lokaal manifesteert.

Binnen het basisvoorstel is voorzien om, na een grondige ontmossing en reiniging van de gevel, lokale herstellingen uit te voeren (gebarsten stenen vervangen, verweerde voegen vernieuwen en L-profielen behandelen en/ of vervangen).

Na uitvoering van deze werken zullen deze plaatselijke ingrepen zich aftekenen ten opzichte van het bestaande metselwerk.

Dit kan verholpen worden door de toepassing van een duurzame en beschermende gevelcoating. Het probleem van de ontbrekende open stootvoegen wordt hiermee ook opgelost gezien de gevel waterafstotend wordt.

De VME kan beslissen om de renovatiewerken te combineren met het vernieuwen van de volledige gevel waarbij gekozen kan worden voor een andere opbouw waarbij gestreefd wordt naar een maximale isolatie in combinatie met een dunner waterdichtingsmateriaal. We denken bijvoorbeeld aan de toepassing van een crepi -of gevelplaatbekleding op isolatie. In de prijsraming worden van beide mogelijkheden de kosten geraamd.

## **2.3. BALKONELEMENTEN – VOORGEVEL**

### 2.3.1. VASTSTELLINGEN

De balkonelementen aan de voorgevel met een beperkte uitkraging vertonen een uitgebreid schadebeeld van felle roestpunten, scheurtjes haaks op de gevel, uitloging van kalk, onthechtende en afbladderende coating.



De vaststellingen aan de balkonhemels doet vermoeden dat de keramische tegels op de loopvlakken weinig waterdicht zijn. Er worden beschadigde tegels waargenomen, open voegen en mosvorming/ begroeiing.





### 2.3.2. EVALUATIE EN AANPAK

De problematiek aangehaald in betononderzoek 20\_1648 is er een van voornamelijk te hoge chloridegehalten. Er wordt een gemiddelde betondekking opgemerkt van rond de 50 mm, de chloridegehalten worden gemeten in de zone 0-2 cm en 2-4 cm, ofwel in de zones waar de wapening NIET gelegen is. Ofwel de kritieke chloridegehalten ter hoogte van de wapening is niet gekend. Mijn inziens is dit noodzakelijk. Een hoge chloridegehalte in de zone waar geen wapening ligt is minder kritiek dan indien deze is doorgedrongen tot aan de wapening.

Los van bovenstaande toont het schadebeeld aan dat een grondige sanering van de uitkragende elementen aan de orde lijkt te zijn.

Gezien de slanke elementen die ernstig gecontamineerd zijn zal het klassiek betonherstel aanleiding geven tot een aanzienlijk verlies in sectie, waardoor integraal vervangen van bepaalde elementen budgettair en technisch interessanter worden.

De uiteindelijke keuze van herstelling dient ook bekeken te worden in het kader van de overige renovatiewerken (o.a. uitbreiding balkons).

Binnen huidig voorstel wordt na het gieten van de nieuwe balkonelementen, een hellingchape voorzien welke een afwatering voorziet richting de voorzijde van de balkons. Tegen de balkonfronten wordt een goot geplaatst (weggewerkt achter een aluminium plooierwerk) welke zorgt voor de opvang van het (hemel)water.

Het beton wordt beschermd tegen het agressieve zeeklimaat. Dit door de loopvlakken te voorzien van een scheuroverbruggend PMMA membraan en de hemels te voorzien van een beschermende coating.

De borstweringen worden gezien de aard van de werken weggenomen en worden vernieuwd gezien deze niet voldoen aan de geldende normering NBN B 03-004. De nieuwe exemplaren worden opnieuw middels frontmontage tegen de balkons verankerd waarbij de verankeringen weggewerkt worden achter een aluminium plooierwerk.

Binnen de kostenraming worden de kosten voor het uitbreiden van de balkons tot een maximale uitkraging van 70 cm (1m vanaf de rooilijn) apart genoteerd.

Momenteel hebben de dorpels een diepte van ongeveer 15 a 17 cm (scheelt iets per appartement) waardoor het bruikbare balkonoppervlak, welke al zeer beperkt is, sterk gereduceerd wordt als gevolg van het hoogteverschil met de keramische tegels. Binnen het renovatievoorstel worden de bestaande dorpels verwijderd en wordt er onder de ramen een plint voorzien in blauw hardsteen welke niet uitsteekt t.o.v. de schuiframen, het bruikbaar oppervlak zonder niveauverschil wordt hierdoor groter.

## **2.4. PAREMENTSTEEN – ACHTERGEVEL**

### **2.4.1. VASTSTELLINGEN**

Het schadebeeld aan de parementsteen aan de achtergevel bestaat voornamelijk uit lokaal geërodeerde voegen, lokale verticale barsten een witte uitslag ter hoogte van de gevelaanzet op de verschillende verdiepingen.



## 2.4.2. EVALUATIE EN AANPAK

De barsten worden waargenomen aan weerszijde van de uitkragende balkonelementen (verschil in thermische zetting tussen beton en metselwerk) en waar de achtergevel op de muur van de binnenkoer is gemetseld (verschil in zetting tussen beide muren).

De gevelsteen aan de achtergevel lijkt een poreuze steen waardoor (slag)regen gemakkelijk in de steen trekt. In de buitenschil infiltreert regenwater, ten gevolge van de wind en capillaire werking, doorheen de gevelsteen en de voegen. Dit water migreert normaliter ter plaatse van een vochtkering via open stootvoegen naar buiten. In het geval van de residentie ATON zijn geen open stootvoegen aanwezig waardoor de muuraanzet (t.h.v. binnenkoer, balkons, lintelen) een verhoogde vochtbelasting ontstaat met schade (zie foto's 2.4.1.) aan de gevelstenen tot gevolg.

Hoewel het schadebeeld van de parementsteen aan de achtergevel groter is dan aan de voorgevel wordt in basis voorgesteld om lokale herstellingen uit te voeren en de gevel te voorzien van een beschermende coating, waardoor er geen (regen)water meer in de parementsteen en constructie kan infiltreren.

Indien de VME de renovatiewerken wil combineren met het isoleren van de gevel kan net als aan de voorgevel besloten worden om de gevelsteen af te breken en de gevel te voorzien van isolatie en een buitenpleister.

Bij de toepassing van gevelisolatie dient men steeds rekening te houden met mogelijk voorkomende koudebruggen. De bestaande balkonelementen zijn aangestort aan de vloerplaten binnen (zonder onderbreking). In het geval dat de gevels voorzien worden van isolatie zal er een temperatuurverschil ontstaan tussen de wanden (warm) en de vloerplaat t.h.v. de balkons (koud).

Dit temperatuurverschil kan condensatie op deze koudere oppervlakken tot gevolg hebben, resulterend in mogelijke spotvorming/ schimmelvorming. Om dit te vermijden dienen de balkonelementen mee geïsoleerd te worden. Bij de hemels kan dit eenvoudig door toepassing van isolatie met buitenpleister. De loopvlakken kunnen eveneens geïsoleerd worden, waar dit vergt meer werk, namelijk; de toepassing van drukvaste isolatieplaten met afschot (i.p.v. chape) met daarop een drukverdeelplaat waarop het waterdichtingsmembraan wordt aangebracht.

De nadelige gevolgen van de koudebrugwerking (risico op schimmelvorming op de koudere oppervlakken) kunnen beperkt worden via voldoende verluchting van deze oppervlakken.

## **2.5. BALKONELEMENTEN – ACHTERGEVEL**

### 2.5.1. VASTSTELLINGEN

De balkonelementen aan de achtergevel hebben een beperkte dikte van ongeveer 10cm en vertonen een divers schadebeeld van lokale roestpuntjes, blootliggende wapening met afgedrukte betonhuid, afbladdering van de coating, ...



De loopvlakken werden voorzien van keramische tegels, we stellen barsten, afschilfering van de toplaag en openstaande voegen vast. In deze voegen worden bij verschillende balkons mosvorming en begroeiing vastgesteld.



## 2.5.2. EVALUATIE EN AANPAK

Hiervoor verwijzen we ook naar de evaluatie van de balkonelementen aan de voorgevel.

De slanke elementen (10 cm dik) die ernstig gecontamineerd zijn maken het moeilijk om slechts 5 cm beton aan de onderzijde van de vloerplaat te verwijderen (tot achter de wapening). Dit zal in veel gevallen vermoedelijk leiden tot perforaties.

Gezien deze beperkte dikte van de balkons en de positie van de wapening wordt vooropgesteld op de elementen volledig af te breken en nieuwe elementen te gieten.

De nieuwe balkons worden voorzien van een hellingschape (vrije afloop van het regenwater op de binnenkoer), een druipprofiel en waterdichtingsmembraan type PMMA. De hemels en balkonfronten worden voorzien van een beschermende coating.

Gevolg van deze aanpak, welke de enige duurzame is, is de noodzaak tot het demonteren van de bestaande borstweringen. Deze zijn echter niet meer opgelijnd met de huidige vigerende normering waardoor nieuwe borstweringen voorzien worden verankerd in de balkonfronten.

Het bruikbaar balkonoppervlak vergroot hierdoor van 76 cm (tot aan binnenzijde van de borstwering) tot 100 cm.

## 2.6. DAKTERRAS

De syndicus merkt tijdens de rondgang op dat het hoofddak en het dakterras aan de achtergevel geïsoleerd zijn, het dakterras aan de voorgevel werd nog niet aangepakt.

### 2.6.1. VASTSTELLINGEN

Voor het schadebeeld aan de gevel verwijzen we naar de vaststellingen in hoofdstuk 2.2.1.

Het dakterras aan de voorgevel is afgewerkt met betegeling op regelbare tegeldragers, zodoende een pas terras ontstaat. Tussen de voegen en aan de randen wordt een ophoping van vuil en begroeiing vastgesteld. De borstwering aan de voorzijde is verankerd in een opstand, doorheen de waterdichting, van ongeveer 40 cm, de bovenzijde van de borstwering is op ongeveer 86 cm vanaf het niveau van de betegeling. De gevel werd in een eerdere fase onderkapt en de nodige open stootvoegen zijn voorzien.

De achtergevel van het technische verdiep is voorzien van (asbesthoudende) gevelleien, ook de dakopbouwen (machinekamer en technische schouwen) zijn hiermee bekleed.



### 2.6.2. EVALUATIE EN AANPAK

Er werden geen meldingen gedaan van waterinfiltraties in de appartementen gelegen onder het dakterras, hetgeen doet vermoeden dat er geen (ernstige) gebreken zijn. Naast een lokale vervuiling van zand worden er ook geen gebreken vastgesteld in het dakvlak.

Gezien de Vlaamse dakisolatienorm van 2020 is binnen het renovatievoorstel voorzien om de dakopbouw van het terras aan de voorgevel volledig uit te breken tot op de betonplaat.

De opbouw van het dakterras onder de betegeling kon tijdens het plaatsbezoek niet worden vastgesteld. Binnen het renovatievoorstel wordt na wegname van de terrasbetegeling, geopteerd om het totale dakpakket uit te breken (verwijderen van de bestaande chape/ uitvullaag en dakdichting) tot op de bestaande betonnen draagconstructie.

In de nieuwe toestand wordt de hellingschape vervangen door isolatieplaten met afschot. Deze uitvoeringsmethode omvat twee voordelen. Het stelt de aannemer in staat om binnen 1 beweging het dakpakket uit te breken en een damp scherm te plaatsen welke reeds zorgt voor een waterdichting van de onderliggende privatieve delen. Anderzijds verzekert men met dit materiaal een dakhelling en isolatiedikte m.a.w. een maximaal isolatiepakket met een minimale opbouwhoogte (vooral belangrijk t.h.v. het schuifraam dat toegang geeft tot het terras).

Na uitvoering van het dakpakket en de respectievelijke opstanden worden terrastegels op tegel dragers perfect pas geplaatst. Hier dient rekening gehouden te worden met het gegeven dat de bovenzijde van de tegels 5cm onder de bovenzijde van de dakopstand dient te blijven en de tegelrand met het opgaand metselwerk een vrije opening respecteert van minimum 2cm.

Afhankelijk van de keuze van de type gevelrenovatie (behoud gevelsteen, isolatie en crepi) zullen de opstanden tegen de gevel aangepakt worden.

## **2.7. ZIJGEVELS**

### 2.7.1. VASTSTELLINGEN

Net als de achtergevel van het technische verdiep zijn beide zijgevels bekleed met (asbesthoudende) gevelleien. Er worden geen ontbrekende of verschoven leien waargenomen.



### 2.7.2. EVALUATIE EN AANPAK

Hoewel er weinig gebreken vastgesteld worden, is binnen het renovatievoorstel opgenomen om alle asbesthoudende gevelleien van de beide zijgevels te verwijderen. Binnen het voorstel wordt een dubbel regelwerk voorzien waarop de nieuwe gevelleien (in vezelcement) geplaatst worden. De VME kan van deze mogelijkheid gebruikmaken om de gevel te isoleren. In 2021 is een premie van 38 EUR/m<sup>2</sup> van toepassing in geval toepassing buitenmuurisolatie (aan de buitenzijde) met een R-waarde  $\geq 3$  m<sup>2</sup>K/W met asbestverwijdering. De kostprijs van de isolatie wordt in dit geval bijna volledig opgevangen door de premie. Let wel op heden is niet bekend wat de hoogte van de premie in 2022 is.



## **2.8. GARAGES – BINNENKOER**

### **2.8.1. VASTSTELLINGEN**

Er wordt een versterkte mosvorming en vertering van het 'dakrandprofiel' waargenomen. Het betreft geen traditioneel dakrandprofiel maar een raamdorpel gebruikt als dakrandprofiel. De waterdichtheid van deze opstand wordt in vraag gesteld.

Een algemene vervuiling en zandophoping is aanwezig op het platte dak.



De dakdichting is verweerd en vertoont een craquelering.



Om een goede (lees waterdichte) naadverbinding te bekomen dient er ter hoogte van de overlapping tussen 2 banen steeds een bitumenrups van min. 5 mm uit te vloeien. Bij nazicht van de naden blijken deze niet overal aanwezig en is het mogelijk een meter tussen de dakbanen te steken.



## 2.8.2. EVALUATIE EN AANPAK

Gezien de leeftijd van de dakdichting en de staat ervan wordt de bestaande dakdichting overlaagd, met speciale aandacht voor de opstanden en randen. Binnen het voorstel wordt geopteerd om het bestaande 'dakrandprofiel' te vervangen door een geanodiseerd dakrandprofiel zodat infiltraties in de toekomst vermeden kunnen worden.

De lintelen boven de poorten worden conform deze van de gevels voorzien van een filmverzinkingsstelsel.

### **3. RAMING**

Het aanpakken van een aantal problemen dient gefundeerd te gebeuren wat maakt dat bepaalde interventies budgettair zwaar kunnen uitvallen maar uiteindelijk de enige oplossing zijn voor de gestelde problemen. We verwijzen bijvoorbeeld naar afschieten en opnieuw aangieten van de balkonelementen, het realiseren van een sluitende waterdichting op de balkonelementen en vernieuwen van de borstweringen. Het is een ingrijpende aanpak van de vastgestelde problematiek maar is noodzakelijk om alle oorzaken van de schades aan te pakken om alle potentiële problemen aan te pakken om een gelijkend schadebeeld in de toekomst te voorkomen.

Binnen dit gegeven zijn we over gegaan tot de opmaak van een raming welke een gefundeerde aanpak van de renovatiewerken omvat, opgesplitst in de voorgevel met dakterras en achter- met zijgevels.

In de raming worden oplossingen aangereikt voor de geëvalueerde vaststellingen. Zoals gezegd gaat het om een totale aanpak van de problemen. Het is aan de Algemene Vergadering van de VME residentie ATON om te bepalen hoever men hierin wil gaan.

De raming is opgesplitst in 2 mogelijke opties in uitvoering;

In optie 1 wordt een voorstel gedaan waarbij de gevel in parementsteen behouden blijft. De gevelsteen aan de voor- en achtergevel wordt lokaal hersteld en voorzien van een gevelcoating. De betonelementen worden aan zowel de voor- als achtergevel opnieuw aangegoten, uitvoering van een hellingchape een PMMA systeem. De meerkost voor het uitbreiden van de balkons aan de voorgevel t.o.v. behoud van bestaande diepte wordt als meerprijs vermeld.

Gezien de voor- en achtergevel binnen optie 1 niet geïsoleerd worden, is niet voorzien om de zijgevels te isoleren achter de nieuwe gevelleien.

In optie 2 wordt voorgesteld om de parementsteen van de voor- en achtergevel te strippen. Na een controle van het binnenspouwblad zullen isolatieplaten geplaatst worden en afgewerkt worden met een gewapende buitenpleister. Net als in optie 1 worden de balkonelementen opnieuw aangegoten. Binnen beide opties worden ook de raamdorpels en borstweringen vernieuwd.

Naast het voorzien van nieuwe gevelleien tegen de zijgevels worden deze bijkomend geïsoleerd.

Hoewel er geen meldingen zijn van infiltraties in de garages op de binnenkoer wordt voorgesteld op enkele onderhoudswerken (o.a. overlagen dakdichting) uit te voeren zodoende de waterdichtheid van het dak gewaarborgd blijft.

Aldus wordt dit verslag op blz. 19 besloten. In bijlage wordt de raming waarvan sprake gevoegd.

nv. architectenatelier Vyvey & partners  
Architect