

Frank Rouseré

Van: Koen - Studiebureau ABG <koen@abg.be>
Verzonden: dinsdag 13 september 2022 17:00
Aan: Frank Rouseré; Ann Vanden Berghe; gwendolyn.popelier@icloud.com
CC: Kristof Reynaert
Onderwerp: Kwintebank - plaatsbezoek 12.09.22 - adviezen
Bijlagen: HPIM3541.JPG; HPIM3538.JPG; P1000714.JPG; P1010026.JPG; P1010027.JPG; P1010029.JPG; P1010030.JPG; P1010035.JPG; P1010044.JPG; P1010112.JPG; P1010533.JPG; P1020184 (Large).JPG; P1020664 (Large).JPG; P1020666 (Large).JPG; IMG_0557 (Large).JPG; IMG_0558 (Large).JPG; IMG_0559 (Large).JPG; IMG_0560 (Large).JPG; IMG_0563 (Large).JPG; IMG_0564 (Large).JPG; IMG_0565 (Large).JPG; IMG_0566 (Large).JPG; IMG_0567 (Large).JPG; IMG_0547 (Large).JPG; IMG_0548 (Large).JPG; IMG_0551 (Large).JPG; IMG_0552 (Large).JPG; IMG_0554 (Large).JPG; IMG_0555 (Large).JPG; IMG_0556 (Large).JPG; Renovatieplicht 2023.pdf

Beste,

Plaatsbezoek **maandag 12.09.22** in aanwezigheid van:

- syndicus dhr. Frank Rouseré
- aannemer IBT dhr. Kristof Reynaert
- studiebureau ABG ing. Koen Gheysens
- eigenaars/huurders bezochte appartementen

Volgende appartementen werden bezocht: app. 0105, 0204, 0405, 0205, 0704, 0501 en dakterras (via nooddeur).

Waterinfiltraties via ramen:

Appartement 0704:

Melding grote waterinfiltraties, plasmvorming op parket bij hevige regen en wind sinds 2018.

Ramen werden vervangen door de firma Verstraete Oostende tijdens de gevelrenovatiewerken in 2010.

Ontwatering schuifraam werd gecheckt. OK.

Advies:

- Schuifraam: vervangen alle rubberdichtingen en borstels door de firma Verstraete (met uithalen en terugplaatsen schuifvleugel), nazicht en bijregelen sluitpunten en beslag, vervangen/fixeren klipsprofiel zijkant schuifvleugel (zie foto).
- Zijramen: vervangen alle rubberdichtingen door de firma Verstraete, nazicht en bijregelen sluitpunten en beslag, glasrubbers buitenzijde vervangen door glaskit.
- Tijdens interventie Verstraete zal aannemer IBT MDF-plint onderzijde schuifraam wegnemen ter nazicht opgetrokken EPDM-slab.
- ABG zal firma Verstraete contacteren (in kopie IBT, syndicus en eigenaar). Datum interventie af te spreken. Facturatie Verstraete aan eigenaar.

Schade gevelelementen: blaasvorming coating, loskomende coating, betonschade:

Appartement 0105:

Sporen van vochtschade plafond living

Sporen van vochtschade onderzijde muur living en slaapkamer

Appartement 0205:

Sporen van vochtschade onderzijde muur living

Appartementen 0105, 0204, 0405, 0205, 0704 en 0501:

Afbladderende verf en uitvlaklaag prefab betonpanelen

Scheurvorming, wat wijst op onderliggende roestende wapening

Roestvlekken (betonschade)

Mogelijke oorzaken:

- Falende elastische voegen tussen de betonnen gevelelementen met mogelijke waterinfiltratie tot gevolg.
- Niet-watertichte ramen waardoor mogelijk water kan infiltreren in de structuur.
- Falende elastische voegen tussen aluminium dorpel en raam, en tussen aluminium dorpel en gevelement (zijgevel).
- De ramen aan de zijgevel die vernieuwd werden door Verstraete, werden voorzien van een EPDM-slab onder en achter het raam. Deze slab werd tevens doorgetrokken tot onder de nieuwe aluminium dorpel. Bij de bestaande ramen werd enkel een aluminium dorpel gemonteerd, geen onderliggende slab aanwezig.
- Gereduceerd damptransport door de aanwezige beschermende uitvlak- en coatinglaag op de bestaande gevelelementen, met mogelijke onthechting van uitvlak- en coatinglaag op termijn. Dit effect wordt nog versterkt door een niet-geïsoleerde gevel, vernieuwde isolerende ramen en een gebrek aan natuurlijke ventilatie.
- De gevelpanelen t.h.v. de betonnen kolom- en balkstructuur werden aangestort (geen spouw). T.h.v. het achterliggende opvolmetselwerk is er hoogstwaarschijnlijk een niet-geïsoleerde spouw (spouwbreedte onbekend).

Adviezen:

Adviezen op korte termijn - onderhoudswerken:

- Nazicht en onderhoud van alle ramen: rubberdichtingen, beslag, ... door installateur vernieuwde ramen.
- Nazicht elastische voegen en vervangen waar nodig: voegen tussen gevelelementen, voegen rond ramen, voegen rond aluminium dorpels.
- Herstel betonschade.
- Plaatselijk herstel uitvlaklagen en coatinglaag.
- Reinigen bestaande coating en aanbrengen nieuwe primer- en eindlaag (volledige gevel en onderzijde balkons).
- Deze onderhoudswerken kunnen uitgevoerd worden vanop hefsteiger/hoogwerker.
- Deze onderhoudswerken zullen herhaald moeten worden om de 5 à 10 jaar.
- Mogelijk probleem van damptransport, aanwezige koudebruggen en niet-geïsoleerde gevel worden hiermee niet aangepakt.

Adviezen op lange termijn:

- Energetische aanpak van de gevel waarbij de bestaande gevelelementen vervangen worden door een onderhoudsarme geïsoleerde gevelafwerking, waarbij voldaan wordt aan de huidige en toekomstige eisen op gebied van isolatie (energiepact 2050). Zie tevens overzicht in bijlage m.b.t. renovatieplicht vanaf 2023 en toekomstige strengere energieprestatie-eisen.
- Deze grondige aanpak dient verder onderzocht worden op technisch, esthetisch en financieel vlak.
- Studiebureau ABG kan de VME hiermee verder van dienst zijn, en desgewenst een offerte bezorgen voor de uitwerking van een globale duurzame aanpak gekoppeld aan een prijsraming.

In bijlage vindt u enkele foto's van de uitvoering in 2010 en foto's schadebeelden september 2022.

Met vriendelijke groet,

ing. Koen Gheysens



Engelse Wandeling 2F7L, 8500 Kortrijk
+0032 56 50 20 41 // +0032 479 23 80 84
koen@abg.be // www.abg.be