

Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afd. Brugge
AR 17/2899/A

**DE BAES Joris / VME Residentie WEST-END / NV BODIMA /
NV ALBITUM / BVBA DE PICKER / NV ALUFORM**

**DESKUNDIGENVERSLAG
DEEL I – VOORVERSLAG**

Bij vonnis dd. 07/09/2022 werd ondergetekende, DECONINCK Ignace, burgerlijk ingenieur-architect, gerechtsdeskundige FOD Justitie Nationaal register EXP-2045888, kantoorhoudende Zuidburgweg 4 te 8630 Veurne, aangesteld als deskundige door de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen afdeling Brugge 4^{de} kamer

In volgende zaak

DE BAES Joris, bouwkundig ingenieur, wonende te 8500 Kortrijk, Wijngaardstraat 15/24, KBO nr. 0809.227.844;

eiser,

hebbende als raadsman Mter CRUTELLE, advocaat te 8000 Brugge, Filips de Goedelaan 11;

tegen

Vereniging van Mede-eigenaars residentie WEST-END, met zetel te 8434 Middelkerke, Koning Ridderdijk 29-30, KBO nr. 0459.210.767, vertegenwoordigd door haar syndicus BVBA IMASBO, Gerststraat 14 te 8434 Middelkerke, KBO nr. 0459.210.767;

verweerster,

hebbende als raadsman Mter DE VISSCHER, advocaat te 8000 Brugge, Ezelstraat 25;

mede inzake,

NV BODIMA, vennootschap naar Belgisch recht KBO nr. 0403.705.486, met zetel te 2240 Zandhoven, Nijverheidsweg 1;

vrijwillig tussenkomende,

hebbende als raadsman Mter HERBRANT, advocaat te 9880 Aalter, Steenweg op Deinze 43b;

en in de zaak

NV BODIMA, vennootschap naar Belgisch recht KBO nr. 0403.705.486, met zetel te 2240 Zandhoven, Nijverheidsweg 1;

eisende partij in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter HERBRANT, advocaat te 9880 Aalter; Steenweg op Deinze 43b;

tegen

NV ALBITUM, met vennootschapszetel te 2550 Kontich, Michel Geysmansstraat 3, KBO nr. 0459.895.608;

verwerende partij in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter DE SMET, advocaat te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417;

en in de zaak

NV BODIMA, vennootschap naar Belgisch recht KBO nr. 0403.705.486, met zetel te 2240 Zandhoven, Nijverheidsweg 1;

eisende partij in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter HERBRANT, advocaat te 9880 Aalter; Steenweg op Deinze 43b;

tegen

DE PICKER BVBA, vennootschapszetel te 9910 Knesselare, Hoekestraat 71, KBO nr. 0421.966.826;

Verwerende partij in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter DE NEVE, advocaat te 9910 Knesselare, Urselseweg 63;

mede inzake,

NV ALUFORM, met zetel 9900 Eeklo, Industrielaan 4, KBO nr. 0463.361.575;

vrijwillig tussenkomende partij,

hebbende als raadslieden Mter DEFAUW Niels en Mter MONSECOUR, advocaten te 9300 Aalst, Leo de Béthunelaan 89;

Met als opdracht

- *“binnen de vijftien dagen na kennisgeving van huidige beslissing of, in voorkomend geval, na de kennisgeving van de consignatie van het voorschot, de partijen (per*

aangetekend schrijven) en hun raadslieden (per gewone brief) op te roepen, met mededeling van :

- *de aanvang van zijn werkzaamheden, op een door hem te bepalen plaats, datum en uur,*
- *een raming van de algemene kostprijs van het deskundig onderzoek of ten minste het aan te rekenen uurloontarief en een gedetailleerde kostprijsberekening (van hemzelf en van de eventueel te consulteren technische raadgevers voor zover dit reeds mogelijk is);*
- *binnen dezelfde termijn de Rechtbank van de oproepingen (en bijhorende vermeldingen) in te lichten (per gewone brief en met vermelding van het rolnummer van de zaak), met de eventuele mededeling of hij voor de uitvoering van zijn opdracht BTW-plichtig is;*
- *na kennisgeving van het dossier en van het door partijen vooraf overhandigde geïnventariseerd dossier met stukken;*
- *na gepoogd te hebben om de partijen te verzoenen (om in geval van een overeenkomst tussen de partijen verder te handelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen);*
- *ter plaatse te gaan te 8434 Westende, Koning Ridderdijk 29-30, in het gebouw van de residentie WEST-END en aldaar:*
 - *Volgende punten die in het verslag dat neergelegd werd op 23.02.2021 niet verder onderzocht werden, te beschrijven en te onderzoeken : de schade aan de gevelcoating en de betonschade en de waterdichtheid van het achter terrasdak, na te gaan of er gebreken vast te stellen zijn en deze gebeurlijke gebreken te beschrijven;*
 - *Na te gaan wat de oorzaak van de gebeurlijke gebreken is, desnoods via destructief onderzoek, en de Rechtbank advies te verlenen omtrent de technische verantwoordelijkheid hiervoor;*
 - *De herstellwijze, -kosten en -duur te bepalen, alsook de gebeurlijke minwaarde en genotsderving evenals de gebeurlijke gevolgschade te begroten;*
 - *Na te gaan of de ventilatieroosters, de reukdichte deksels en de rookkoepel alsmede de doorgang van de elektrische kabel in de kelder verdieping correct werden uitgevoerd en of de nodige keuringsattesten werden afgeleverd en de rechtbank hieromtrent advies te verlenen, inclusief wat betreft de gebeurlijke herstellkosten ingeval hieraan gebreken vast te stellen zijn;*
 - *Een voorstel tot minnelijke regeling te doen.*
- *zo noodzakelijk, een beroep te doen op bevoegde derden (specialisten of technische raadgevers), met vermelding van hun identiteit;*
- *zijn bevindingen (met de bevindingen van de door hem eventueel geconsulteerde derden) en zijn voorlopig advies aan de rechtbank, aan de partijen en aan hun raadslieden over te maken;*
- *de tijdig ontvangen opmerkingen van partijen gemotiveerd te beantwoorden;*

- *de minuut van het voormeld deskundig eindverslag neer te leggen ter griffie, met opgave van de stukken en nota's van partijen en van de eventueel geconsulteerde derden, ondertekend en voorzien van de wettelijke eedformule, samen met zijn staat van kosten en erelonen, neer te leggen ter griffie (met gelijktijdige mededeling ervan bij afschrift, en bij aangetekend schrijven aan partijen en bij gewone brief aan hun raadslieden)."*

Kennisgeving van de opdracht

Ontvangst op 15/09/2022 van een per post aangetekende gerechtsbrief dd. 12/09/2022 houdende kopie van het vonnis met beschikking tot aanstelling deskundige dd. 07/09/2022.

Verwittiging van de partijen

Alle partijen werden per aangetekend schrijven dd. 10/10/2022 ingelicht over en uitgenodigd op de inleidende expertisevergadering op donderdag 12 januari 2023 om 14.30 uur. Aan hun respectievelijke raadslieden werd een gewoon schrijven gestuurd met kopij van het aangetekend schrijven aan hun mandante.

De griffie van de Rechtbank werd in afzonderlijk schrijven ingelicht omtrent de aanvaarding en de aanvang van de opdracht.

Op de inleidende expertisevergadering wordt vrijstelling van aangetekende briefwisseling verleend.

Meegedeelde stukken en bescheiden

A. Overtuigingsstukken meegedeeld voor NV BODIMA

- Technisch advies 2015-A-067C – Rev.1 door VZW ISIB
- Classificatierapport nr. 14040A van Warrington Fire Gent van het brandwerend wandrooster type GZ van fabrikant RF-Technologies uit Oosterzele
- Stuk IV.7 – E-mail dd. 07/07/2021 van DEROLIC aan BODIMA inzake de ventilatieroosters van het stooklokaal

B. Overtuigingsstukken meegedeeld voor VME Res. WEST-END

- Nota van de VME met betrekking tot de aanvullende expertise
 1. Rapport van VINCOTTE dd. 09/05/2022
 2. Rapport BUtgb – Technische goedkeuring EPDM type Resitrix
 3. Schrijven tussen Dhr. DEKEYZER en Dhr. LESCOUHIER
- Foto's van de toestand van het terrasdak aan de achtergevel en van de schade aan de betonluifels achtergevel en appartement 903, bovenste dak en schouwbekleding

C. Stukken meegedeeld voor NV ALBITUM

Geen

I. DESKUNDIGENONDERZOEK

A. PRELIMINARIA

A.1. Inleidende expertisevergadering dd. 12/01/2023

Aanwezigen

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

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

- Verwerende partijen

- NV BODIMA

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

- 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 een 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 ontdebeld 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 Ardoorie voor. Er is geen bezwaar.

5. Schade aan beton en coating

De schade aan de luifel boven de 9^{de} 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 vandien).

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.

A.2. Relevante briefwisseling vanaf 12/01/2023

- 12/01/2023 Bericht aan de raadslieden
Mededeling van het verslag van de inleidende expertisevergadering en voorstel van data voor verder onderzoek.
- 13/01/2023 Mter HAEZEBROUCK vraagt hem ook steeds aan te schrijven naast Mter DE SMET.
De VME wordt verzocht het type van brandkoepel door te geven, zodat zijn cliënte het conformiteitsattest kan opvragen.
- 22/01/2023 Mter VANDESCHOOR deelt stukken mee die hoger in dit verslag zijn geïnventariseerd.
Onderaannemer DEROLIC heeft bevestigd per e-mail dd. 07/07/2021 dat de totale oppervlakte van de ventilatieroosters bepalend is. Wanneer deze even groot is als wat het lastenboek voorziet, wordt eenzelfde ventilatiedebiet gegarandeerd.
Verder advies over de brandweerstand van de wanden en deuren van het stooklokaal behoort niet tot de aanvullende deskundigenopdracht.
- 30/01/2023 Mter SINNAEVE betwist het standpunt van partij BODIMA inzake de conformiteit van de ventilatievoorzieningen en verwijst hiervoor naar het rapport dd. 09/05/2022 van AIB VINCOTTE.
- 30/01/2023 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de mail van Mter SINNAEVE van heden. Er wordt mij gevraagd verder onderzoek te voeren naar de natuurlijke ventilatie van de stookruimte en de brandweerstand van de wand van de stookruimte, waar AIB VINCOTTE beweert dat er geen EI120 wordt bereikt.

Voor wat betreft dit laatste, heb ik geen opdracht van de Rechtbank, zodat ik hierop niet verder reageer / kan en mag reageren. Dit werd nochtans reeds zeer uitdrukkelijk gemeld op de inleidende expertisevergadering.

Ik vraag bij deze de technische fiches op van de geplaatste ventilatieroosters in de voorgevelmuur van de stookplaats.

Waar AIB VINCOTTE stelt dat er een luchtaanzuigkanaal moet zijn DN 500, betekent dit een sectie van 0,1963 m² (0,25 x 0,25 x pi). Het luchtaanzuigkanaal is de schacht die zich voor de voorgevel bevindt en afgedekt met een rooster. De vloer naar de handelszaak en de plank voor de inkomdeur dekken deze luchtschacht af. Door het afdekken van het rooster is er minder dan 0,20 m² beschikbaar (voorgaande op de foto's die ik genomen heb, is er ongeveer 0,10 m² vrij gebleven. Het zou dus nuttig zijn dat de VME in eerste instantie deze afdekkingen, minstens de plank voor de inkomdeur, verwijderd.

Ik verwijs ook naar de mail van Mter HAEZEBROUCK van vandaag. De planning om het lekonderzoek te starten vanaf 8:30 uur is gevraagd door lekzoekbedrijf BSTEEN, zodat zo nodig de volledige voormiddag kan besteed worden aan het onderzoek. BSTEEN wil niet later starten dan op het opgegeven uur. Ik zal zelf aanwezig zijn op het startuur.

Ik plan het lekonderzoek, samen met het destructief betononderzoek op woensdag 22 maart 2023.

- 30/01/2023 Mter VANDESCHOOR wijst op de beperking van de deskundigenopdracht en betwist de eenzijdige standpunten van AIB VINCOTTE, die zonder (voorgelegde) metingen eenzijdig standpunt inneemt. Er was geen probleem van ventilatie als reden voor het uitvallen van de CV-ketel, maar wel een probleem van zekeringen in de elektriciteitskast. Dit werd door een mede-eigenaar zeer duidelijk bevestigd : na vervanging van de zekering is er geen probleem meer.

A.3. Technische expertisevergadering dd. 22/03/2023

Aanwezigen

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

Dhr. DEKEYZER
Dhr. BAILLIEVIER
Dhr. DELDAELE

- Vrijwillig tussenkomende partij NV BODIMA

Dhr. GARRE
2 werklieden

- Verweerder in gedwongen tussenkomst en vrijwaring NV ALBITUM

Dhr. BRUININCKX

Andere : Firma BSTEEN Lekzoekbedrijf

Dhr. STEEN Brahm

Waarnemingen, verrichtingen

1. Dakterras achterdak 10^{de} verdieping

In de linkerslaapkamer van het appartement kant Oostende is enkel de linkerachterhoek vochtig. Het vochtspoor op het plafond bij de binnenmuur met naastliggende kamer staat droog.

In de tweede kamer wordt enkel vocht gedetecteerd op de barstvoeg in het plafond haaks op de achtergevel.

In appartement 901 (kant Nieuwpoort) worden geen vochtschaden vastgesteld en geen verhoogde vochtwaarden opgemeten.

Op de 10^{de} verdieping blijkt het achterdak zeer sterk vervuild te zijn met duivenmest. Enkele terrastegels ter hoogte van de afvoer zijn niet aanwezig of teruggeplaatst en de afvoer is verstopt met vuil en duivenmest. De terrastegels liggen (te) dicht tegen elkaar en laten moeilijk water door via hun onderlinge voegen. De tegels liggen te dicht van de opgaande muur (volgens het WTCB moet er 2 cm opening gelaten worden). In het penthouse appartement worden geen verhoogde vochtwaarden opgemeten.

Er wordt vermoed dat het vochtprobleem op de 9^{de} verdieping te maken heeft met gebrek aan onderhoud, met verstopping van de afvoer tot gevolg.

Teneinde gericht onderzoek te kunnen doen naar oorzaak van het vochtprobleem moet het dak minstens gereinigd worden en moeten terrastegels weggenomen worden in de zone boven het appartement 9^{de} verdieping kant Oostende.

Firma BSTEEN raadt aan dat dit gebeurt en dat nagegaan wordt of de vochtzones opdrogen vooraleer verder onderzoek gebeurt.

2. Roestvlekken aan de oversteek op de 9^{de} verdieping voorgevel

Er zijn twee geïsoleerde roestvlekken te zien aan de onderkant van de luifel. Na het afschuren van de coating en eventuele plamuurlaag komt het beton bloot te liggen. Het gaat hier om moederbeton, zijnde de originele uitvoering en geen herstelling. Bijgevolg mag gesteld worden dat dit een evolutie is van corrosie van het wapeningsstaal die nog niet kon vastgesteld worden bij de gevelrenovatiewerken.

Aan dezelfde luifel zijn er tal van roestvlekjes die zich situeren op de lijn tot waar de luifel werd afgebroken en opnieuw uitgevoerd. Hier werd een insnijding gemaakt haaks op de gevel, teneinde vast te stellen hoe de gietmortelherstelling aansluit op het moederbeton. De rand is niet haaks ingeslepen en de gietmortel sluit aan tegen de eerder grillige lijn van het hakwerk. De gietmortel heeft onvoldoende dieptevulling in aansluiting op het moederbeton.

De roestvlekjes zijn het gevolg van corrosie van de wapening in het moederbeton aan de rand van de hakwerken, wat gevolg is van het feit dat de betonherstelwerken onvoldoende ver zijn uitgevoerd, waarbij de wapening diende blootgelegd te worden tot er voldoende niet gecorrodeerde wapening werd vrijgemaakt, zodat er een galvanische reactie ontstaat tussen nieuwe wapening en reeds gecorrodeerde wapening.

→ Zie ook fotoreportage onder bijlage 1 aan dit verslag.

A.4. Relevante briefwisseling vanaf 22/03/2023

- 22/03/2023 Bericht aan de raadslieden
Mededeling van het verslag van de expertisevergadering dd. 22/03/2023.
Het terrasdak dient volledig gereinigd te worden met wegname van de tegels boven het appartement van de 9^{de} verdieping kant Oostende om vervolgens gedurende een paar maanden na te gaan of de vochtproblematiek afneemt. Zoniet kan in nuttige orde verder gezocht worden naar eventueel lek.
- 28/03/2023 Mter SINNAEVE meldt dat de vochtplekken op he plafond in twee kamers van appartement 903 reeds lang aanwezig zijn en zijn volgens de VME geen gevolg van gebrekkig onderhoud. Het verkeerdelijk te dicht plaatsen van de terrastegels is een slechte uitvoering door BODIMA.
Er wordt gevraagd om de herstellwijze, -kosten en -duur te bepalen van de problematiek van de roestschade aan de oversteek voorgevel 9^{de} verdieping.
- 28/03/2023 Mter SINNAEVE meldt dat het dakterras van de 10^{de} verdieping op 16/05/2023 gereinigd wordt met wegname van de terrastegels.
- 28/03/2023 Bericht aan de raadslieden

Ik noteer uit de mail van Mter SINNAEVE dat het achterdak op de 10^{de} verdieping op 16/05/2023 wordt gereinigd en de tegels verwijderd.

Het is de bedoeling dat het dak dan visueel geïnspecteerd wordt en zo nodig onder water gezet wordt. Indien dit moet gebeuren via een lekzoekbedrijf, is de kostprijs hiervoor 380,00 €. Kan een van de partijen zelf zorgen voor onderwaterzetting en monitoring of dien ik opnieuw beroep te doen op BSTEEN ?
- 29/03/2023 Mter DE SMET laat weten dat zijn cliënte NV BODIMA met klem betwist geen hellingsisolatie te hebben geplaatst.
- 06/04/2023 Mter SINNAEVE meldt dat verder onderzoek door BSTEEN gewenst wordt.
- 23/05/2023 Oproeping door de Rechtbank op 20/03/2024.

A.5. Technische expertisevergadering dd. 06/06/2023

Aanwezigen

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

Dhr. DEKEYZER

- Vrijwillig tussenkomende partij NV BODIMA

Geen vertegenwoordiging

- Verweerder in gedwongen tussenkomst en vrijwaring NV ALBITUM

Geen vertegenwoordiging

- Andere : Firma BSTEEN Lekzoekbedrijf

Dhr. STEEN Brahm

Verrichtingen, bevindingen

In voorbereiding op het lekonderzoek werd een deel van de terrastegels weggenomen, zodat de dakverdichting vrijgekomen is. Er is nog steeds veel last van vogelmest.



Op basis van louter visuele inspectie worden geen gebreken vastgesteld in de lasnaden van de dakverdichting.

Wel wordt vastgesteld dat er behoorlijk wat water onder de dakhuid zit. Dit water verplaatst zich bij het belopen van de dakverdichting (verend effect). Het betreft de volledige zone van foto 2.

Bijgevolg zal het dak moeten opengelegd worden om het water te verwijderen en vermoedelijk zal ook de isolatie doordrenkt zijn met water.

Een en ander zal resulteren in een heruitvoering van de dakopbouw minstens vanaf het dampscherm.

A.6. Relevante briefwisseling vanaf 06/06/2023

06/06/2023 Bericht aan de raadsleden

Zoals aangekondigd, was er vandaag een nieuwe inspectie van het dak, nadat dit deels werd vrijgemaakt. U vindt kort verslag in bijlage.

Er is vastgesteld dat er zich water bevindt onder de dakhuid in het isolatiepakket. Er is op basis van visuele inspectie geen oorzaak gevonden. Gelet op de omvang van de zone waar er zich water bevindt, heeft verder onderzoek geen zin. Het dak zal volledig moeten ontruimd worden (verwijdering van meubilair, terrastegels en plots) en vervolgens opengemaakt moeten worden. Vermoedelijk zal de thermische isolatie doordrenkt zijn met water en moeten vervangen worden.

Gelet op deze bevindingen verneem ik graag de intenties van verwerende partijen.

03/07/2023 Mter SINNAEVE stelt vast dat er niet gereageerd wordt op de vraag naar de intenties van verwerende partijen.

03/07/2023 Bericht aan de raadslieden

Ik stel samen met Mter SINNAEVE (mail dd. 03/07) vast dat verwerende partijen niet reageren op mijn brief van 06/06/2023, waaruit ik zonder tegenbericht afleid dat zijn niet bereid zijn te interveniëren.

In dat geval meen ik dat de VME Res. WEST-END gemachtigd is om een derde aannemer aan te stellen teneinde het achterterrasdak te herstellen, wat betekent : minstens gedeeltelijke (bedoeld wordt in oppervlakte) opbraak van het dakpakket tot aan het damp scherm en heruitvoering van een nieuw compactdak (zo nodig nieuw damp scherm, thermische isolatie, dakverdichting).

De VME Res. WEST-END zal hiervan vooraf een marktconforme prijs offerte willen voorleggen.

03/07/2023 Mter VANDESCHOOOR stelt dat NV BODIMA niet kan oordelen over de aanstelling van een derde aannemer zonder dat zij het standpunt kent van haar onderaannemer NV ALBITUM. Bijgevolg wordt gevraagd om de machtiging die aan de VME gegeven wordt met enkele dagen uit te stellen.

04/07/2023 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de reactie van Mter VANDESCHOOOR dd. 03/07 18:13 uur op mijn brief van eerder op de dag gisteren.

Ik heb de VME nog niet gemachtigd om een derde aannemer te stellen. Voormelde brief stelt duidelijk "zonder tegenbericht" en "in dat geval".

Zowel hoofdaannemer NV BODIMA als onderaannemer ALBITUM hebben sinds 06/06 kennis van de problematiek en lieten tot nog toe na standpunt in te nemen

NV BODIMA dient ook nog standpunt in te nemen omtrent de vaststellingen van betonschade aan de voorgevel, waar vastgesteld is dat de dwarswapening van de luifel niet voldoende werd ontroest / behandeld / vervangen, zodat er chloride-geïnduceerde corrosie zorgt voor vroegtijdige nieuwe schade.

Graag standpunt voor eind volgende week.

05/07/2023 Mter HAEZEBROUCK stelt dat NV ALBITUM in principe bereid is om zelf herstelwerken uit te voeren voor rekening van wie het behoort. Graag duidelijkheid over het plan van aanpak en eventueel verder onderzoek naar gebreken. In verslag van 22/03/2023 is gewezen op gebrek aan onderhoud met verstopping van de afvoer tot gevolg.

05/07/2023 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de mail van Mter HAEZEBROUCK van vandaag en noteer dat NV ALBITUM bereid is de herstelwerken aan het dakterras uit te voeren voor rekening van wie het behoort.

Er wordt mij gevraagd duidelijkheid te geven over plan van aanpak en eventueel verder onderzoek.

Gelet op de aanwezigheid van water onder de dakverdichting, zal wellicht vastgesteld worden dat de isolatie nat staat en verloren is, zodat de dakopbouw vanaf het damp scherm, mogelijk inclusief het damp scherm, zal moeten vervangen worden en dit mogelijk over de volledige oppervlakte van het terras.

Het is aangewezen dat er een datum wordt afgesproken na de zomervakantie om de dakopbouw te openen en vast te stellen hoe ver de infiltratie reikt om dat zo mogelijk de oorzaak en de remediëring te bepalen.

Het openen van de dakopbouw zal in het kader van deze expertise tegensprekelijk moeten gebeuren.

06/07/2023 Mter VANDESCHOOR meldt dat NV BODIMA noteert dat ALBITUM bereid is van herstelwerken uit te voeren voor rekening van wie het behoort en van de beslissing om na de zomervakantie de dakopbouw te openen om dan de oorzaak en remediëring te bepalen.

NV BODIMA is van haar zijde bereid betonherstelwerken uit te voeren, op voorwaarde dat deze herstellen vanop de terrassen mogen uitgevoerd worden, waarbij deze grondig zullen afgeschermd worden en de nodige veiligheidsvoorzieningen zullen getroffen worden.

07/07/2023 Voorstel van data voor technische afstapping.

10/07/2023 Mter HAEZEBROUCK meldt dat zijn cliënte reeds in verlof is en dat hij pas na het bouwverlof zal kunnen antwoorden.

10/07/2023 Mter SINNAEVE vraagt dat het betonherstel gebeurt onder toezicht en nazicht van de deskundige.

10/07/2023 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de mailberichten van Mter VANDESCHOOR dd. 07/07, Mter SINNAEVE dd. 10/07 en Mter HAEZEBROUCK dd. 10/07.

Ik kan voorlopig nog geen definitieve dagstelling doen, gelet op het bericht van Mter HAEZEBROUCK en houdt alle data vrij in mijn agenda. Er zal opnieuw gecommuniceerd worden nadat Mter HAEZEBROUCK aangeeft welke data schikken voor zijn cliënte.

De afstapping zal een louter technisch karakter hebben. De VME dient geen bijzondere maatregelen te treffen : het dak kan enkel opgelegd en hersteld worden in gunstige weersomstandigheden.

Ik noteer de wens van eisende partij dat ik "toezicht en nazicht" zo doen op de betonherstelwerken. Dit is evenwel niet mogelijk omdat ik niet kan optreden als architect in een expertise.

13/07/2023 Mter SINNAEVE vraagt kort te duiden hoe de herstellingen van het beton dienen te gebeuren, wie hiervoor verantwoordelijk is, welke de oorzaak is en wat de herstellkosten zijn.

13/07/2023 Bericht aan de raadsliden

Ik verwijs naar de mail van Mter SINNAEVE dd. 13/07.

De betonherstelling bestaat in essentie uit het verwijderen van het beton ter hoogte van de aangetaste wapening tot 10 cm voorbij de aantasting, waar het betonijzer dus niet meer roest staat. Vervolgens moet het ijzer rondom (ook aan de achterzijde) grondig ontroest worden en behandeld met een corrosiewerend op cement gebaseerde bescherm laag, vervolgens wordt het beton opgevuld met microvezel gewapende krimparme betonrenovatiemortel. Zo nodig (als de wapening niet volledig kan ontroest worden) moeten opofferingsanodes aangebracht worden.

De herstellingskosten kunnen vooraf onmogelijk ingeschat worden omdat dit afhankelijk is van de omvang van het betonherstel.

Oorzaak van de terugkerende betonschade is het niet voldoende ver / diep aanpakken van de betonschade op het moment van de initiële betonherstelwerken.

10/08/2027 Dagstelling voor technische afstapping op 04/10/2024.

04/10/2023 Bericht aan de raadsliden

Ondanks de duidelijke afspraak komt ALBITUM niet opdagen en kunnen geen nuttige verrichtingen gebeuren. De afstapping wordt hernomen op 24/10/2023.

A.7. Technische expertisevergadering dd. 24/10/2023

Aanwezigen

- Voor VME Res. WEST-END
Dhr. DEKEYZER, mede-eigenaar
Dhr. DELDAELE, mede-eigenaar
- Voor NV BODIMA
Geen vertegenwoordiging
- Voor NV ALBITUM
Dhr. BRUINYNCKX

Verrichtingen, waarnemingen

Er worden 3 insnijdingen gemaakt op het achterdakterras om vast te stellen of en tot waar er zich water bevindt in de dakopbouw. De dikte van de isolatie wordt gemeten om vast te stellen of het gaat om vlakke dan wel hellingsisolatie.

In het midden van het achterdak is er een tweelaagse isolatie aanwezig onder de dakhuid Resitrix met een totale dikte van 12,5 cm. Onder deze isolatie bevindt zich een dakverdichtingslaag eveneens in Resitrix. Deze is licht vochtig.

Aan linkerkzijde van het dak, gezien met de rug naar zee, is de isolatie 11 cm dik en ook tweelaags. Hier stagneert er veel water onder de isolatie op de dakhuid in Resitrix.

Aan rechterzijde van het dak, gezien met de rug naar zee, is de isolatie 8 cm dik en éénlaags. Ook hier zit er veel water onder de isolatie op een laag Resitrix. Hier werd de onderste laag Resitrix ingesneden en is vastgesteld dat er zich daaronder nog isolatie bevindt.

Alle isolatie is van het type PIR (onbrandbaar polyurethaan).

Door de vaststelling dat er zich overal water bevindt in de dakopbouw, met infiltratie in onderliggende appartementen, moet besloten worden dat de dakopbouw in zijn geheel dient hernomen te worden om opnieuw waterdichtheid te kunnen bieden.

Er wordt vastgesteld dat de bovenste dakverdichtingslaag Resitrix met een tegennaad is bevestigd op een eerder aangebracht laag Resitrix. Aan de dakrand is de eerste laag aangebracht onder de muurafdekkap, de eindlaag eindigt onder de muurafdekkap. Idem dito voor de opstanden aan de zijanten tegen de scheidingsmuren.

→ Zie ook fotoreportage onder bijlage 2 aan dit verslag.

A.8. Relevante briefwisseling vanaf 24/10/2023

24/10/2023 Bericht aan de raadsleden
Mededeling van het verslag van de expertisevergadering dd. 24/10/2023.

Er is vastgesteld dat de dakopbouw overal water bevat, het meeste naar de tappunten toe. Deze vaststelling leidt tot het advies dat de dakopbouw volledig zal moeten vernieuwd worden.

De bevindingen leren ons dat het dak in twee fasen werd uitgevoerd. Aanvankelijk is er een dakcomplex van het type warm compactdak uitgevoerd (dampscherm, isolatie, dakverdichting in Resitrix). Daarop werd er een bijkomende laag hellingsisolatie geplaatst en afgewerkt met een dakverdichting Resitrix. Het water bevindt zich in de opbouw van de tweede fase met stagnatie op de eerste dakhuid Resitrix.

Volgens NV ALBITUM werden de werken van tweede fase niet gefactureerd aan hoofdaannemer BODIMA en is er dus twijfel of de werken van tweede fase wel door ALBITUM werden uitgevoerd.

07/03/2024 Mter SINNAEVE stelt vast dat de aannemers geen actie meer ondernemen en de toestand ter plaatse onveranderd gebleven is.

11/03/2024 Bericht aan de Rechtbank met kopie aan de raadsleden

De expertise in titel staat voor nazicht op 20/03/2024. Ik geef U graag de stand van zaken op.

Er is op 24/10/2023 vastgesteld dat het achterdakterras op de technische verdieping volledig nat staat onder de dakverdichting. Deze situatie is zeer waarschijnlijk causaal met de gevolgschade in de onderliggende appartementen. Er is eerder reeds een principieel akkoord dat NV ALBITUM het dak heruitvoert (dwz. de volledige dakopbouw vernieuwt) op kosten van wie het hoort (mail Mter HAEZEBROUCK dd. 05/07/2023).

Er is ook vastgesteld dat de betonluifel nieuwe betonschade vertoont na de renovatiewerken als gevolg van het onvoldoende ver vrijmaken van het aangetast wapeningsstaal. Er is bereidheid van NV BODIMA om betonherstelwerken uit te voeren op voorwaarde dat dit mag gedaan worden vanaf de bovenste balkonterrassen (mail Mter VANDERSCHOOR dd. 06/07/2023).

Thans merkt eisende partij op dat er sinds oktober niets ondernomen werd. Voor zover verwerende partijen hun engagement blijvend opnemen, zal de aanhoudend natte winter 2023-2024 duidelijk oorzaak zijn van het feit dat er nog geen vorderingen gemaakt zijn.

Bijgevolg doe ik bij deze een oproep aan partijen om concreet aan te geven of zij bedoelde herstelwerken kunnen / zullen uitvoeren voor de zomervakantie van dit jaar. Bij gebrek aan antwoord binnen de 14 dagen vanaf heden, zal ik hieruit besluiten dat een minnelijke regeling niet (meer) mogelijk is en zal nodig verslag opgesteld worden.

Eisende partij klaagt ook over toenemende blaasvorming onder de dakhuid van het bovenste dak en onthechting van de schouwbekleding met de aanmaning aan NV BODIMA om een nieuwe dakverdichting aan te brengen. Deze items vallen buiten de deskundigenopdracht.

Gelet op de stand van het dossier, verzoek ik uw ambt eerbiedig om toekenning van een bijkomende termijn van 9 maanden om het dossier verder af te werken.

14/03/2024 Mter HAEZEBROUCK meldt dat NV ALBITUM na de vaststellingen van 24/10/2023 niet bereid is de volledig dakopbouw van het achterdakterras te hernieuwen, vermits zij geen enkele betaling ontvangen heeft van NV BODIMA, ondanks de goedgekeurde vorderingsstaten en de navolgende facturaties.

B. OPDRACHT 1

- ***Volgende punten die in het verslag dat neergelegd werd op 23.02.2021 niet verder onderzocht werden, te beschrijven en te onderzoeken : de schade aan de gevelcoating en de betonschade en de waterdichtheid van het achter terrasdak, na te gaan of er gebreken vast te stellen zijn en deze gebeurlijke gebreken te beschrijven;***
- ***Na te gaan wat de oorzaak van de gebeurlijke gebreken is, desnoods via destructief onderzoek, en de Rechtbank advies te verlenen omtrent de technische verantwoordelijkheid hiervoor;***

B.1. Gebrekkige waterdichtheid van het achterterrasdak

Het achterdakterras is niet waterdicht. Dit dak is kennelijk uitgevoerd in een dubbele samenstelling, gefaseerd in de tijd, met van onder naar boven : dampscherm, thermische isolatie, dakverdichting in EPDM type Resitrix, thermische isolatie onder helling, dakverdichting in EPDM type Resitrix.

Er bevindt zich veel water onder de bovenste dakverdichting in de hellingsisolatie. Vermits er ook gevolgschade is aan de coating van de dakluifels van de achtergevel (waar het dakterras zich gedeeltelijk boven bevindt) en in de onderliggende appartementen, wordt vermoed dat ook het volledige dakcomplex -wellicht lokaal- gebrekkig waterdicht is.

Het is duidelijk dat het tweede deel van de dakopbouw (hellingsisolatie en bovenste dakhuid) in een tweede fase aangebracht zijn : de opstanden van de dakverdichting eindigen onder de deksteen en de verdichting van de zijmuren, waar ze verkleefd zijn op de EPDM dakverdichting van de eerste fase.

NV ALBITUM meent dat de dakwerken van de tweede fase niet door haar uitgevoerd zijn, omdat er geen factuur te vinden is voor deze uitvoering. Ook NV BODIMA legt de betreffende factuur niet voor.

Er is duidelijk een gebrek in de waterdichtheid van het nieuwe dakcomplex zonder dat meteen duidelijk is wat de oorzaak is en wie hiervoor de technische verantwoordelijkheid draagt.

Desgevallend is de hoofdaannemer NV BODIMA verantwoordelijk (resultaatverbintenis), met eventueel verhaal op de uitvoerende onderaannemer.

B.2. Gevolgschade aan de coating

De coating van de achtergevel, meer bepaald aan de hemel van de dakluifel en deels reeds op de achtergevelmuur, vertoont een pathologie ingevolge vocht : blaasvorming en afbladdering.

De afbladdering op de gevel bevindt zich ter hoogte van de tapbuis kant Oostende. Eerder werd de tapbuis vervangen, omdat vermoed werd dat er een lekkende aansluiting met de dakverdichting werd gerealiseerd.

De vochtschade aan coating is duidelijk causaal met de gebrekkige waterdichtheid van het achterterrasdak.

Hier gelden dus dezelfde beschouwing over de verantwoordelijkheid als onder B.1.

B.3. Gevolgschade in appartement 903

De vochtschade in de slaapkamers van appartement 903 betreft de gepleisterde en geschilderde plafonds en de wanden.

Deze schade staat in causaliteit met de gebrekkige waterdichtheid van het achterterrasdak.

Hier gelden dus dezelfde beschouwing over de verantwoordelijkheid als onder B.1.

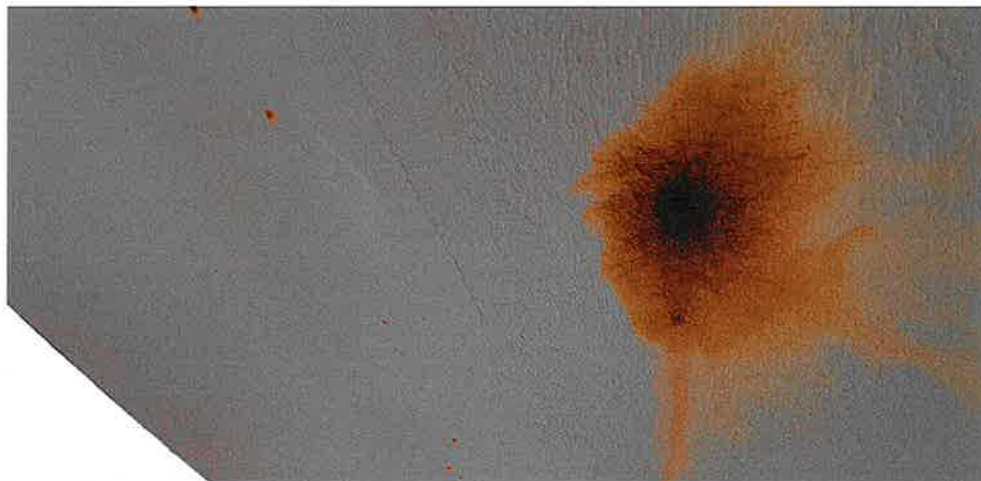
B.4. Betonschade aan de dakluifel van de voorgevel

Aan de luifel van de voorgevel (afdek op niveau dakterras technische verdieping) worden roestvlekken waargenomen telkens op ongeveer 20 cm uit de voorrand.

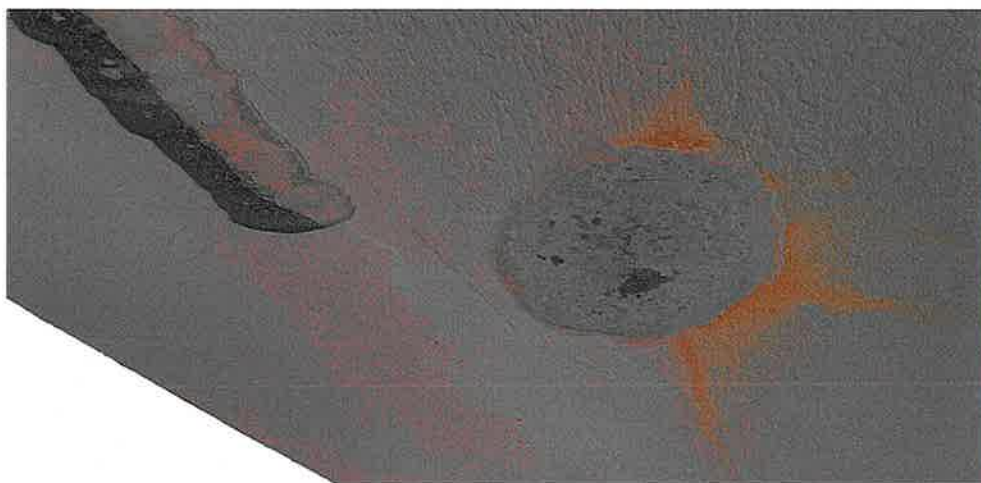
Uit destructief onderzoek blijkt dat de rand van de betonluifel over deze diepte werd vervangen bij de betonherstelwerken van de gevelrenovatie. De roestplekjes worden gevormd door ijzerchloride, waarbij zouten (chloriden) de wapening aantasten en ijzerchloride vormen.

Het feit dat deze roestvlekjes zich systematisch en over de volledige lengte van de luifel voordoen, toont aan dat de gecorrodeerde wapening in de luifel onvoldoende ver werd vrijgemaakt en ontroest, waarbij de corrosie zich thans verderzet en zich veruitwendigt via deze roestvlekjes.

Andere lokale roestkleurige uitbloeiingen zijn eveneens gevolg van aantasting van de wapening door chloriden.



Roestvlekjes op één lijn en lokale roestvlek



De roestvlekjes bevinden zich op de overgang van de betonherstelling met het moederbeton. De roestvlak propageert zich vanuit het moederbeton, waar slechts een zeer kleine betonherstelling is uitgevoerd.

De oorzaak van deze problematiek is het te 'zuinig' herstellen van het beton, waarvan de wapening door corrosie is aangetast.

Door corrosie aangetaste wapening dient vrijgemaakt te worden tot 10 cm voorbij de aantasting, wat wil zeggen dat het beton voldoende ver moet weggehakt worden om vervolgens de wapening volledig te kunnen ontroesten en behandelen, zo nodig met toevoeging van opofferingsanodes.

De aannemer draagt de technische verantwoordelijkheid voor een onvoldoende curatief ingrijpende betonherstelling.

C. OPDRACHT 2

- **De herstellwijze, -kosten en -duur te bepalen, alsook de gebeurlijke minwaarde en genotsderiving evenals de gebeurlijke gevolgschade te begroten;**

C.1. Herstel van het achterdakterras

De vervanging van de volledige dakopbouw aan het achterterrasdak wordt geraamd op 29.450,00 € + BTW, als volgt samengesteld :

- Verticaal transport Forfait	6.000,00 €
- Trappentoren (opbouw, gebruik gedurende 2 weken en verwijdering) Forfait	5.000,00 €
- Taks op gebruik openbaar domein Forfait	600,00 €
- Plaatsbeschrijving onderliggende appartementen Forfait	400,00 €
- Verwijderen van de huisraad : door betrokken eigenaar – pro memorie	
- Verwijderen van de terrastegels en plots 36 m ² à 22,50 €/m ²	810,00 €
- Verwijderen van de volledige dakopbouw 36 m ² à 75,00 €/m ²	2.700,00 €
- Wegnemen van balustrade en muurafdekkap 14 m à 55,00 €/m	770,00 €
- Leveren en plaatsen van nieuw dampscherm roofing V3 36 m ² à 20,75 €/m ²	747,00 €
- Thermische dakisolatie PIR met ingebouwde helling 36 m ² à 50,00 €/m ²	1.800,00 €
- Dakhuid EPDM (vloerveld, opstanden, dakrand) 42 m ² à 45,00 €/m ²	1.890,00 €
- Leveren en plaatsen van nieuwe alu muurkap 14 m à 185,00 €/m	2.590,00 €
- Herplaatsen van de afgenomen balustrade 14 m à 200,00 €/m	2.800,00 €
- Muuraansluiting opgaande gevelmuren 19,60 m à 42,50 €/m	833,00 €
- Leveren en plaatsen van nieuwe tapbuis 1 stuk à 170,00 €/st	170,00 €
- Herplaatsen van de terrastegels op plots 36 m ² à 65,00 €/m ²	2.340,00 €
Totaal excl. BTW	29.450,00 €
BTW 6 %	1.767,00 €
Totaal incl. BTW	31.217,00 €

C.2. Herstel van de betonluifel aan de voorgevel

Vermits de hoofdaannemer aanbiedt om de betonluifel aan de voorgevel te herstellen, wordt voorlopig geen begroting gemaakt van de herstellkosten.

Indien de renovatiewerken aan het achterterrasdak samen kunnen uitgevoerd worden met de betonherstelwerken aan de luifel voorgevel wordt de kost van een traptoren verdeeld over de twee werken.

C.3. Herstel van de gevolgschade

1. Coating aan de achtergevel (luifel onder terrasdak, gevelmuur)

Ingevolge de lekke toestand van het achterdakterras is de coating beschadigd. Saneren van het oppervlak en aanbrengen van nieuwe coating

Hemels en fronten van de oversteek achtergevel boven verdieping 9 : 12,00 x 1,20	14,40 m ²
Beschadigde muurdelen	10,00 m ²
Totaal afgerond	25,00 m²

$$25 \text{ m}^2 \text{ à } 60,00 \text{ €/m}^2 = 1.500,00 \text{ €} + \text{BTW}$$

2. Gevolgschade in appartement 903

De schade betreft vochtaantasting van het plafond in twee slaapkamers en vochtschade op de muren. Het behangpapier is ouder dan 10 jaar en komt omwille van vetusteit niet voor vergoeding in aanmerking.

Werfinrichting, beschermingswerken en opkuiswerken Forfait	350,00 €
Uitplamuren en herschilderen plafonds 30 m ² à 30,00 €/m ²	900,00 €
Lokaal herstel van het pleisterwerk van de muren Forfait	300,00 €
Totaal excl. BTW	1.550,00 €

C.4. Minderwaarde

Na degelijke en volledige herstelling van de gebreken en gevolgschaden is er geen minderwaarde te weerhouden.

C.5. Genotsderving

De VME residentie WEST-END ondergaat geen genotsderving tijdens de periode van schade en tijdens de herstelwerken.

Tijdens de herstelwerken is er enkel hinder voor de appartementen op de 9de verdieping en voor het penthouse-appartement aan het achterdakterras.

De schade in appartement 903 betekent derving van het normale comfort van dit appartement, maar betreffende eigenaar is geen partij in zake.

D. OPDRACHT 3

- **Na te gaan of de ventilatieroosters, de reukdichte deksels en de rookkoepel alsmede de doorgang van de elektrische kabel in de kelderverdieping correct werden uitgevoerd en of de nodige keuringsattesten werden afgeleverd en de rechtbank hieromtrent advies te verlenen, inclusief wat betreft de gebeurlijke herstellkosten ingeval hieraan gebreken vast te stellen zijn;**

1. Ventilatioeroosters

Het bestek voorziet in de plaatsing van één ventilatioerooster voor de koeling van de stookplaats tussen het tellerlokaal en de stookplaats. Dit rooster moet de afmetingen 800 x 400 mm hebben met een vrije doorlaat van 51 % (bestek art. 4108 op blz. 119/144). Dit is dus een netto doorlaatopening van 163.200 mm² of 1.632 cm² of 0,1632 m².

Vermits het bouwkundig niet mogelijk was om één rooster van de opgegeven afmeting te plaatsen, werden 2 afzonderlijke roosters geplaatst, resp.

- GZ60 400 x 450 mm met een vrije doorlaat van 57,21 % (= 0,1029 m²)
- GZ60 250 x 550 mm met een vrije doorlaat van 58,73 % (= 0,0808 m²)

van fabrikant RF-Technologies, Lange Ambachtstraat 40 te 9860 Oosterzele (zie tabel).

Selectiegegevens

HxBx (mm)	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	
100	Sn [m ²]	0,0049	0,0079	0,0107	0,0136	0,0164	0,0192	0,0221	0,0249	0,0277	0,0306	0,0334	0,0362	0,0391	0,0419	0,0447
	Sn [%]	48,90	52,53	53,55	54,20	54,60	54,89	55,13	55,29	55,44	55,55	55,63	55,72	55,79	55,85	55,90
	Q(-2Pa) m ³ /h	10,60	14,90	19,30	23,80	28,50	33,20	38,00	42,90	47,80	52,90	58,10	63,40	68,70	74,20	79,70
	Q(-10Pa) m ³ /h	19,90	31,20	42,50	53,90	65,30	76,70	88,20	99,80	111,40	123,00	134,70	146,50	158,20	170,10	182,00
150	Sn [m ²]	0,0077	0,0125	0,0170	0,0216	0,0261	0,0306	0,0351	0,0397	0,0442	0,0487	0,0533	0,0578	0,0623	0,0669	0,0714
	Sn [%]	51,33	55,51	56,73	57,47	57,96	58,30	58,57	58,77	58,93	59,07	59,18	59,27	59,35	59,42	59,48
	Q(-2Pa) m ³ /h	17,80	26,90	36,30	46,10	56,30	66,90	77,80	89,10	100,80	112,90	125,30	138,10	151,30	164,90	178,80
	Q(-10Pa) m ³ /h	38,60	61,30	84,30	107,40	130,70	154,20	177,90	201,70	225,80	250,00	274,40	299,10	323,90	348,80	374,00
200	Sn [m ²]	0,0097	0,0160	0,0218	0,0276	0,0334	0,0393	0,0451	0,0509	0,0567	0,0626	0,0684	0,0742	0,0800	0,0859	0,0917
	Sn [%]	48,65	53,23	54,48	55,24	55,73	56,10	56,36	56,57	56,74	56,87	56,99	57,08	57,16	57,24	57,30
	Q(-2Pa) m ³ /h	22,70	35,20	48,30	62,10	76,50	91,70	107,40	123,90	141,00	158,80	177,20	196,30	216,10	236,60	257,70
	Q(-10Pa) m ³ /h	51,10	81,60	112,50	143,60	175,10	207,00	239,10	271,60	304,50	337,60	371,10	405,00	439,10	473,60	508,50
250	Sn [m ²]	0,0126	0,0206	0,0281	0,0356	0,0432	0,0507	0,0582	0,0657	0,0732	0,0808	0,0883	0,0958	0,1033	0,1108	0,1184
	Sn [%]	50,20	54,91	56,22	57,01	57,53	57,91	58,19	58,41	58,58	58,73	58,85	58,95	59,03	59,11	59,18
	Q(-2Pa) m ³ /h	30,40	48,30	67,40	87,80	109,40	132,30	156,40	181,90	208,50	236,50	265,70	296,10	327,80	360,80	395,00
	Q(-10Pa) m ³ /h	70,00	112,30	155,30	198,90	243,00	287,90	333,30	379,40	426,10	473,50	521,50	570,10	619,30	669,20	719,70
300	Sn [m ²]	0,0146	0,0241	0,0329	0,0417	0,0505	0,0593	0,0681	0,0770	0,0858	0,0946	0,1034	0,1122	0,1210	0,1298	0,1386
	Sn [%]	48,57	53,47	54,80	55,59	56,11	56,50	56,78	57,00	57,17	57,32	57,44	57,54	57,63	57,70	57,77
	Q(-2Pa) m ³ /h	35,60	57,30	80,80	106,00	133,00	161,70	192,20	224,40	258,40	294,20	331,70	371,00	412,00	454,80	499,30
	Q(-10Pa) m ³ /h	82,70	133,00	184,20	236,20	289,20	343,00	397,70	453,20	509,70	567,00	625,20	684,30	744,30	805,10	866,80
350	Sn [m ²]	0,0174	0,0287	0,0392	0,0497	0,0602	0,0707	0,0812	0,0917	0,1023	0,1128	0,1233	0,1338	0,1443	0,1548	0,1653
	Sn [%]	49,69	54,63	55,99	56,80	57,34	57,73	58,02	58,25	58,43	58,58	58,70	58,80	58,89	58,97	59,04
	Q(-2Pa) m ³ /h	43,70	71,50	101,90	135,00	170,80	209,20	250,30	294,10	340,50	389,60	441,30	495,70	552,80	612,50	674,90
	Q(-10Pa) m ³ /h	101,80	164,30	228,00	293,10	359,60	427,30	496,40	566,90	638,60	711,70	786,10	861,90	939,00	1.017,40	1.097,20
400	Sn [m ²]	0,0194	0,0322	0,0440	0,0558	0,0676	0,0794	0,0912	0,1030	0,1148	0,1266	0,1384	0,1502	0,1620	0,1738	0,1856
	Sn [%]	48,53	53,58	54,95	55,76	56,31	56,69	56,98	57,21	57,39	57,54	57,66	57,77	57,86	57,93	58,00
	Q(-2Pa) m ³ /h	49,30	81,30	116,70	155,50	197,70	243,20	292,10	344,40	400,10	459,10	521,50	587,20	656,40	728,90	804,80
	Q(-10Pa) m ³ /h	114,60	185,30	257,60	331,60	407,30	484,70	563,80	644,60	727,00	811,10	897,00	984,50	1.073,70	1.164,50	1.257,10

Samen dus 0,1837 m².

De vervanging van één rooster door twee roosters heeft dus meer dan de netto doorlaatopening voorzien in het bestek.

NV BODIMA legt classificatierapport nr. 14040A van labo Warrington Fire Gent voor van ventilatieroosters type Gz60, waaruit blijkt dat ze bij inbouw in wanden voldoen aan een brandweerstand van een uur (EI 60 (v_e i↔o)) bij brandbelasting vanuit beide richtingen.

De ingebouwde roosters voldoen dus aan de vereiste netto vrije luchtdoorlaat en aan een brandweerstand van 1 uur.

Deze roosters bevinden zich in een gemetselde binnenmuur tussen het stooklokaal en het tellerlokaal.

De frisse lucht wordt aangezogen via de roosters in het voetpad. Het 'plenum' onder deze roosters is zowel verbonden met de roosters tussen tellerlokaal en stooklokaal als met een luchttoevoeropening rechtstreeks in het stooklokaal diameter 150 mm.

Volgens AIB VINCOTTE dient de het luchtaanzuigkanaal een sectie te hebben van DN500 of 0,1963 m².

De luchttoevoer via beide roosters GZ60 en een rechtstreeks luchtkanaal voldoen aan de vereiste van koelsectie volgens het bestek, maar de doorvoer naar het plenum aan de voorgevel voldoet niet.

Hier voorziet het bestek onder art. 4111. 'Verluchttingsrooster voorgevel' (p. 123-124/144) een rooster voor een opening van benaderend 650 x 950 mm. Dit rooster werd niet geplaatst.

Bij plaatsbezoek is ook vastgesteld dat de rooster in het voetpad grotendeels afgesloten is met een houten plankenvloer en een houten plaat, zodat dit uiteraard nadelig is voor het benodigd ventilatie-debiet.



De VME klaagt aan dat de verwarming uitslaat en wijt dit aan de warmte in het lokaal, waar er volgens haar onvoldoende ventilatie is. Een van de eigenaars heeft echter op de

inleidende expertisevergadering verklaard dat dit geen probleem van ontoereikende ventilatie was, maar een probleem van zekeringen in de elektriciteitskast. Na vervanging van de zekering is er geen probleem meer geweest.

Het bestek voorziet niet in het aanbrengen van een ventilatierooster in het tellerlokaal tussen voorgevel gebouw en het keldergat. Dit betekent dat de kostprijs om daar een rooster te voorzien zodat de luchtinlaat dezelfde doorlaatcapaciteit heeft als de roosters in de binnenmuur een uitgestelde bouwkost is lastens de VME.

2. Reukdichte deksels

Er zijn nieuwe vloerdeksels geplaatst op de afvoeren die zich onder de keldervloer bevinden. Deze deksels zijn in aluminium en van het ontdubbelde type.

Deze deksels zijn van het reukdichte type op voorwaarde dat ze goed geplaatst zijn en correct onderhouden worden. Het bovenste deksel moet geplaatst worden op het kader waarvan de rand met vet is ingesmeerd, zodat het luchtdicht afsluit.

Er is vastgesteld dat dit niet het geval is, zodat er geen reukslot is gevormd.

BODIMA heeft zich geëngageerd om de deksels alsnog in het vet te plaatsen.

Daarnaast is er nog één deksel van het oude type in gietijzer, dat niet vervangen werd en gesitueerd is in de keldervloer van de handelsuitbating. Dit deksel bevindt zich deels onder een douche.

Betreffende eigenaar klaagt over terugstoot van huishoudelijk water, maar dit niets te maken met reukdichtheid.

Vermits dit deksel niet kon vervangen worden, kunnen verwerende partijen bezwaarlijk verantwoordelijk geacht worden voor de problematiek van dit ene niet vervangen deksel.

3. Elektriciteitskabel

Een elektriciteitskabel bevindt zich in het gabarit van de afkasting van een brandwerende deur, waardoor de brandwerendheid van de afkasting in het gedrang is.

Deze kabel kan niet herlegd worden vermits er een betonbalk is die een ander tracé van de kabel belet.

De afkasting dient zorgvuldig en volledig opgeschuimd te worden met brandwerend schuim teneinde de nodige brandweerstand van de afkasting te bekomen.

Het brandwerend opschuimen is een last van de aanneming BODIMA.

Zo dit brandwerend opschuimen van de afkasting en de doorvoer van de kabel niet zou volstaan, moet er een volledig ander tracé van de kabel uitgevoerd worden en deze kost is desgevallend te beschouwen als een uitgestelde bouwkost, blijvend ten laste van de VME.

Het brandvertragend opschuimen van de afkasting ter hoogte van de elektriciteitskabel vergt een kleine ingreep. De kostprijs wordt begroot op 50,00 € + BTW.



4. Rookkoepel

1.

De rookkoepel bovenaan het trappenhuis werd correct geplaatst en aangesloten en functioneert naar behoren. Alleen dient de bedieningsknop op de gelijkvloerse verdieping afgeschermd te worden voor onbevoegden tegen oneigenlijk gebruik en dus ingekast te worden, met toegankelijkheid van de brandweer.

Het afdekkastje voor de bedieningsknop is niet vermeld in het bestek en de levering en plaatsing ervan is een uitgestelde bouwkost ten laste van de VME Res. WEST-END.

2.

Eisende partij vraagt ook dat de brandkoepel behoorlijk geattesteerd wordt.

Voor zover mij bekend en dus behoudens vergissing, ligt het conformiteitsattest van de koepel nog niet voor.

Volgens het lastenboek art. 4113. 'Rookkoepel boven trappenhal' (p. 124-126/144) moet de koepel Skymax CE RWA voldoen aan volgende vereisten :

De Skymax® CE RWA heeft een CE certificaat en is conform aan de Europese norm EN 12.101-2. (certificaat 0402-CPD-SC0381-09)
 CE volgens EN 1873 voor de Skylux lichtkoepel (CE attest voor te leggen)
 CE voor de Skycom® centrale (volgens EN 55022, EN 50130-4, EN 60950,...)
 CE voor de motor type JM (volgens EN 55022, EN 50081-1, EN 61000-4-5, EN 50082-2)
 Attest voor autonomie 72 uur met Skycom centrale (rapport P804575).
 De CE Skylux® koepels worden gedurende 10 jaar gewaarborgd.
 (certificaat op aanvraag).

Brandklassen Skylux lichtkoepels

Polycarbonaatkoepel : Euroklasse B, s1, d0 (EN 13501-1)

Brandklasse PVC opstanden : Euroklasse E (EN 11925-2) en M1

Brandklasse Skymax® CE geheel: Euroklasse E (EN 13501-1)

E. OPDRACHT 4

- *Een voorstel tot minnelijke regeling te doen.*

Gelet op al het voorgaande, adviseer ik dat volgende kosten ten laste zijn van NV BODIMA :

- | | |
|---|-------------------|
| - Vervangen van het dakcomplex van het achterdakterras
(met eventueel verhaal op de uitvoerende onderaannemer) | 29.450,00 € + BTW |
| - Herstel van de betonluifel voorgevel verdieping 9
(engagement voor uitvoering in natura) | pro memorie 1 |
| - Herstel van de gevolgschaden
Coating luifel + achtergevel | 1.500,00 € + BTW |
| Schade in app. 905 | 1.550,00 € + BTW |
| - Reukdicht afsluiten van de riooldeksels in kelderverdieping
(engagement voor uitvoering in natura) | pro memorie 2 |
| - Elektriciteitskabel aan branddeur brandvertragend afwerken | 50,00 € + BTW |
| - Afleveren van conformiteitsattest van de brandkoepel
(opvragen bij leverancier en afleveren aan VME) | pro memorie 3 |
-

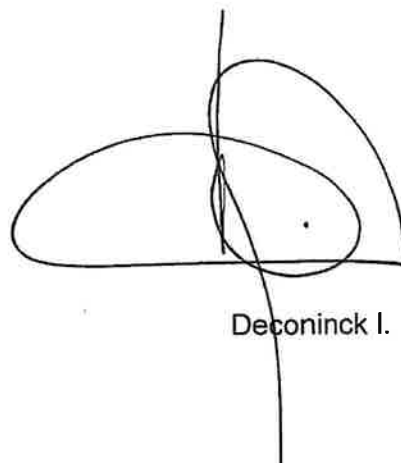
Einde van het voorverslag.

Dit verslag bevat :

- 26 genummerde bladzijden verslag
- Bijlage 1 : fotoreportage dd. 22/03/2023 (3 blz., 9 opnamen)
- Bijlage 2 : fotoreportage dd. 24/10/2023 (3 blz., 8 opnamen)

Dit verslag wordt met gewone postzending op 15/03/2024 aan partijen en per e-mail aan de raadslieden meegedeeld. Partijen worden verzocht hun eventuele opmerkingen schriftelijk en gemotiveerd via de raadslieden mee te delen tegen uiterlijk 19/04/2024. Na deze datum wordt het eindverslag opgemaakt en neergelegd.

Deconinck I. ir.architect
Gerechtsdeskundige FOD Justitie nationaal register EXP-2045888
Veurne, 15/03/2024



Deconinck I.



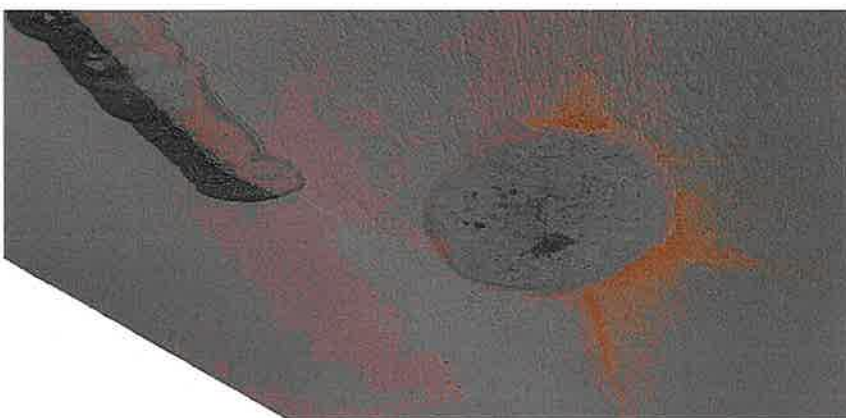
Aangetroffen toestand van vervuiling van het achterterrasdak van de 10^{de} verdieping



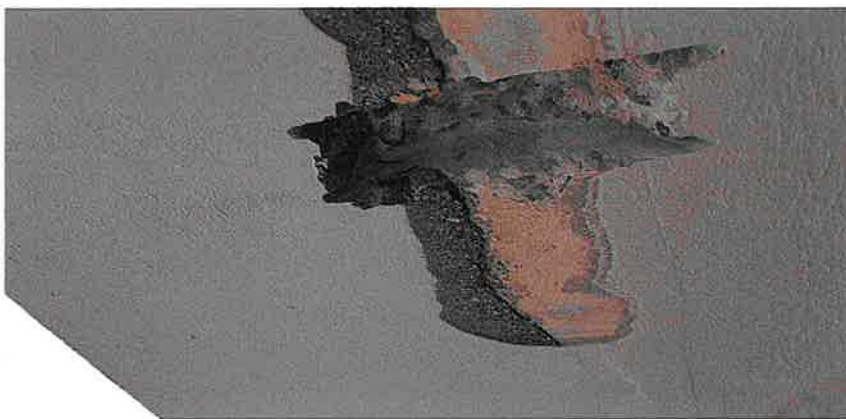
Terrastegels met dunne onderlinge voegen en aansluitend tegen de gevel



Roestuitbloeiing onderkant luifel boven verdieping 9



De vlek doet zich voor vanuit het moederbeton. Aan linkerzijde op de foto : rand tussen aangestorte betonherstelling en moederbeton : op deze rand doen er zich tal val kleine roestvlekjes voor.



De rand van het moederbeton is niet haaks ingeslepen en de gietmortel eindigt spievormig zonder massa / dikte aan de rand. De corrosie onder vorm van diverse vlekjes manifesteert zich op de lijn tussen moederbeton en aanstort.



1 - Eerste sondering : ongeveer in het midden van het dak



2 – 2 lagen isolatie met onderaan Resitrix dakdichting, in beperkte mate nat; isolatiedikte 12,5 cm



3 – Tweede sondering, linkerkzijde dak : veel water aanwezig tussen isolatie en onderliggende dakdichting in Resitrix; isolatiedikte 11 cm



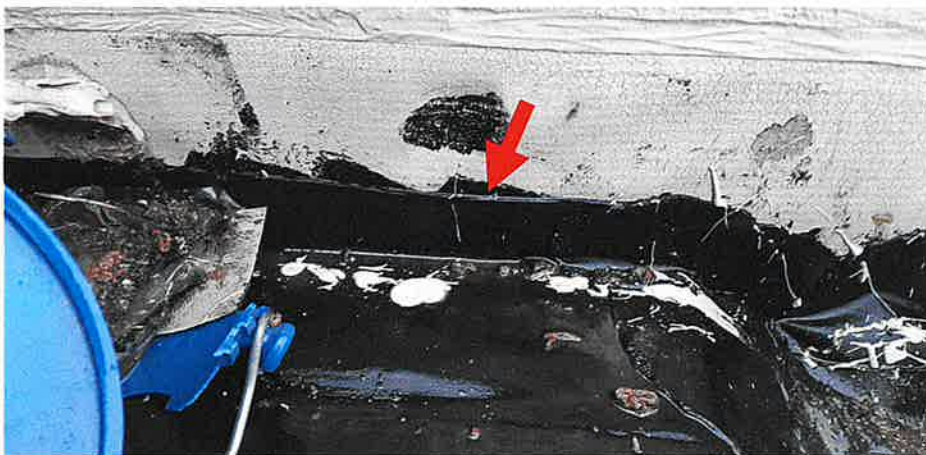
4 – Derde sondering, rechterkant dak : veel water aanwezig tussen isolatie en onderliggende dakdichting in Resitrix; isolatiedikte 8 cm



5 – Bij insnijding van de laag Resitrix onder de bovenste isolatie blijkt dat er ook onder deze laag thermische isolatie aanwezig is.



6 – Na droging van de onderste laag Resitrix is deze snede verdicht.



7 – De bovenste laag Resitrix is in opstand tegen de originele laag Resitrix aangewerkt; dit vormt het bewijs van een uitvoering van het dakcomplex in 2 fasen.



8 – Onder de alu muurkap is de eerste laag Resitrix doorgetrokken over de volledige breedte van de muurkop. De tweede laag, in tweede fase aangebracht, eindigt in opstand onder de alu muurkap.