

- ARCHITECTENBUREAU GUY M.C. ROWIES BVBA -

Architectuur- expertisen & Bouwpathologie-consult

Fazantendreef 24 – 3140 Keerbergen
☎ 015 / 68.17.70 - GSM 0495/20.62.25
e-mail guy@guyrowies.be



O/Ref.: 2021.56

Keerbergen, 2 augustus 2021.

U/Ref.:

Dhr. Remi INDIGNE
Remi.indigne@telenet.be

Betreft: Technische raad
Appartementsgebouw Witherenstraat / Stationlei te 1800 Vilvoorde

Geachte heer Indigne,

Ik kom terug tot bovenvermelde opdracht waarbij ik geraadpleegd word de werken van dakisolatie plaatsing mede de dakdichting te evalueren.

Historiek gemeld door de heer INDIGNE

Huidige toestand:

- *Het plaatsen van de dakisolatie door de firma ISO2020 werd gecontroleerd en opgevolgd door 2 beambten van “3wplus”, hiertoe aangesteld door Fluvius. Zij brachten regelmatig verslag uit van de vordering der werken. 3wplus werkt in opdracht van stad Vilvoorde.*
- *De isolatie onder het voorste gedeelte van het terras van het dakappartement is dunner dan de isolatie over het ganse dak om niet boven de drempel van de ramen van het dakappartement uit te komen.*
- *Afwatering van het dak van het dakappartement komt links en rechts uit onder terras. In beide gevallen is langs de gevelkant een afwateringsbuis voorzien die in de gevel ingebouwd is.*
- *Tussen raamkozijn en de opkant van de op de isolatie geplaatste roofing, was een spleet die dicht is gespoten (vorig schadegeval). Syndicus was ter plaatse gedurende de ganse interventie. Lek is gedicht. Er werden hierover geen nieuwe meldingen ontvangen.*

- *Het hemelwater dat zich in het lager gedeelte van het terras verzamelt, vindt bij “normale weersomstandigheden” voldoende uitweg via de 2 oorspronkelijk aanwezige afwateringen in de beide gevelkanten.*
- *Een bijkomende overloop naar het grote dak is ondenkbaar en zou de toestand verergeren wegens omgekeerd resultaat: water loopt steeds bergaf, nooit bergop.*

Probleem:

- *Na de wolkbreuk van 02/06/2021 tussen 22u30 en 23u30 is vastgesteld dat bij zware stortregen de oorspronkelijk geplaatste bestaande afwateringsbuizen het water niet kunnen slikken. Het water stijgt dan tot boven de opstaande roofingrand en zoekt zijn weg langs daar. Het volume neerslag dat die nacht van 02-03 juni 2021 is gevallen, is nog nooit meegemaakt (bevestigd door de hr. De Groef, dakappartement) en stelt een nieuw probleem : het afvloeien van zo'n ongekende hoeveelheid neerslag garanderen.*
= Stormschade, door zware wolkbreuk, zo mogelijk te verhalen op de brandverzekering van de VME

Vaststellingen ter plaatse

Ondergetekende deskundige Guy M.C. ROWIES stapte ter plaatse af op 28 juli 2021. In aanwezigheid van de heer INDIGNE wordt dak / terras onderzocht (hoogste verdieping dakappartement DE GROEF). Ondergetekende deskundige legt zoveel als mogelijk de vaststellingen fotografisch vast.

TERRAS

- Foto 1: Terras voorgevel (Stationlei), na verwijderen terras-beplanking toezichtluik wordt tapgat / afvoer terras zichtbaar en verhoogd gedeelte door isolatielaag zodat hemelwaters niet verder kunnen aflopen.
- Foto 2: Zicht op terras zijgevel (Stationlei). Hier ziet men de buis voor opvang hemelwater die door de heer DE GROEF is geplaatst teneinde overslag water te bevorderen naar platte dak (zie foto 3).
- Foto 4: Aansluiting afvoer hemelwater aangesloten op nieuwe afvoerbuis (foto 3).

Foto 5: Terras achtergevel (Stationlei).

Hemelwater afvoerbuis (A) loopt onder terras door en stagneert (geen afvoer). Water blijft staan → wat nefast is voor roofing naar lekkages op termijn, geurhinder en muggenkweek. Foto 6: zicht op stagnerend water.

Conclusie:

Door het ophogen met isolatie van platte dak is de afvoer van hemelwater dakterras appartement DE GROEF fel bemoeilijkt en zelfs onmogelijk geworden.

De huidige noodoplossing (foto 3) zal een blijvend karakter krijgen voor afvoer terras links.

Voor afvoer echter van achtergevel terras is deze oplossing niet mogelijk en adviseert ondergetekende deskundige de plaatsing van een nieuw tapgat met verticale afvoerbuis tot op laagste platte dak. Enige oplossing om water deftig te evacueren.

PLATTE DAK

Problematiek doel van platte dak dient opgesplitst te worden.

- Loskomende naden (foto 7 – foto 8). Dienen dringend hersteld te worden.

- Plaats leiding airco

Ik meen dat mijn fotomateriaal boekdelen spreekt hoe het NIET dient uitgevoerd te worden.

Nergens is waterdichting op termijn gegarandeerd (foto 9-10-11).

ONAANVAARDBAAR!

Dient vakkundig door correct dakwerken aangepast te worden.

- Afvoerbuizen doorheen dakhuid ZONDER degelijke dichting (foto 12-13-14).

- Schouwen niet correcte dichting bovenaan, mede aansluiting op dakhuid niet correct.

ONAANVAARDBARE werkwijze.

Dient bij hoogdringendheid aangepast te worden door correcte dakwerken uit te voeren (foto 15-16-17).

Dit is een degelijke uitvoering (foto 18).

Conclusie:

Alle doorvoeren dienen grondig hersteld en bijgewerkt door vakbekwaam dakwerker.

Hoogdringend gezien de risico's op waterinfiltraties zeer hoog liggen en de schadegevolgen eveneens gaan oplopen.

Hierbij sluit ondergetekende deskundige Guy M.C. ROWIES het verslag van evaluatie te zijnen kantore te Keerbergen op 2 augustus 2021.

Dit verslag wordt enkel per e-mail verstuurd aan de heer INDIGNE.

Steeds verder te uwer beschikking, teken ik, hoogachtend.

De deskundige,
prof. Guy M.C. ROWIES.

