

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

1^{ste} Werfverslag

2017.1381

19 juni 2018 – 10:30

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| Aanwezig: | Voor: | Functie: |
|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Patrick Limotte | Expertisebureau Deca | verzekeringsexpert |
| Jan Verschueren | | verzekeringmakelaar |
| Dhr Rudy Verhoeven | Janssen & Janssen | syndicus |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssen | VME | eigenaar |
| Dhr Alfred Verhulst | VME | eigenaar |
| Mevr Sara Van Goethem | VME | eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- ...



1.1

Samen met de verzekeringsexpert werd de problematiek van de lekkende spouwmuren en dekstenen nogmaals bekeken. Algemeen werd gesteld dat de aansprakelijkheid wel degelijk bij bouwheer en architect ligt. De architect is de dochter van de bouwheer.

1.2

Ook werd gesteld door Dhr Limotte dat de verzekeraar kan tussenkomen voor de gevolgschade, niet voor de oorzaken, doch enkel als het niet te maken heeft met lekkages doorheen een muur. Gezien het om lekkages gaat vanuit de spouwmuren is er dus weinig kans dat er dekking gegeven wordt door de verzekeraar.

1.3

Er werd een alternatieve werkwijze voorgesteld: voorlopig enkel de dorpels onder de schuifdeuren aanpakken. Ze worden weggenomen, de ramen opgespied, een nieuwe dichting geplaatst vanaf de achterzijde van de dorpels tot over de waterdichting van de dakterrassen en er worden nieuwe dorpels geplaatst. Daarbij worden ook enkele gevelstenen links en rechts van de dorpels uitgebroken om de nieuwe waterdichting goed aan te sluiten op de drainerende vochtschermen van de naastliggende spouwmuren. Aan aannemer De Bruyn wordt een nieuwe offerte gevraagd.

1.4

Onder de dekstenen vermoedt de architect een doorbuiging van de roofing boven de holte van de spouw, waardoor een gootje ontstond. Aan overlappingsen en ter hoogte van eventuele beschadigingen kan het water dan doordringen naar onder en naar binnen toe. Er wordt ergens 1 deksteen weggenomen om dit te controleren. Er kan dan bekeken worden wat er moet gebeuren.

1.5

Voor de roofingwerken wordt Van Loock gevraagd, die ook de daken oorspronkelijk dicht legde. Hij kan dan meteen de gaten in de roofing van de 2^{de} verdieping dichtwerken, die gemaakt werden ten tijde van de vorige expertiseverrichtingen. Ook kan hij dan meteen enkele leien bij plaatsen aan het achterste deel van de rechter zijgevel.

1.6

De rolluikrails en vliegenramen moeten zelf weggenomen worden door de eigenaars.

1.7

Dhr Cools gaf de gebruikte gevelsteen door: Van der Sanden, Leto of Quartis, module 50.

Ondertekend door:

niemand



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

2^{de} Werfverslag 2017.1381

28 augustus 2018 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr Rudy Verhoeven | Janssen & Janssen | syndicus |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssen | VME | eigenaar |
| Dhr Alfred Verhulst | VME | eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Er werd een alternatieve werkwijze voorgesteld: voorlopig enkel de dorpels onder de schuifdeuren aanpakken. Ze worden weggenomen, de ramen opgespied, een nieuwe dichting geplaatst vanaf de achterzijde van de dorpels tot over de waterdichting van de dakterrassen en er worden nieuwe dorpels geplaatst. Daarbij worden ook enkele gevelstenen links en rechts van de dorpels uitgebroken om de nieuwe waterdichting goed aan te sluiten op de drainerende vochtschermen van de naastliggende spouwmuren.
- Onder de dekstenen vermoedt de architect een doorbuiging van de roofing boven de holte van de spouw, waardoor een gootje ontstond. Aan overlappingsen en ter hoogte van eventuele beschadigingen kan het water dan doordringen naar onder en naar binnen toe. Er wordt ergens 1 deksteen weggenomen om dit te controleren. Er kan dan bekeken worden wat er moet gebeuren.
- Dhr Cools gaf de gebruikte gevelsteen door: Van der Sanden, Leto of Quartis, module 50.



2.1

Er werd opnieuw vergaderd omdat er nog wat discussie bleven met Dhr Cools. Omtrent de rolluiken en vliegenramen stelde hij onder andere dat dit private delen zijn, die door de eigenaars zelf moeten weggenomen en herplaatst worden. De eigenaars stellen echter terecht dat deze delen moeten verwijderd en herplaatst worden omdat er aan het gebouw moet gewerkt worden om de lekkages weg te nemen, waarvan de aansprakelijkheid bij de bouwheer en de architect ligt. Het is dan ook logisch dat de aansprakelijke alle kosten draagt, nodig om de herstellingen uit te voeren.

2.2

Verder merkte Dhr Cools op dat er in de laatste offerte van De Bruyn minder werken aangeboden werden voor meer geld. Het is echter aan de aannemer die zijn prijs zelf bepaald op basis van de moeilijkheid van de werken. We kunnen daar niet veel aan doen. We mogen ook niet vergeten dat De Bruyn voorlopig de enige blijft die dit wil doen.

2.3

Dhr Cools vroeg verder om bij De Bruyn te vragen om ook de roofingwerken te doen, zodat er geen 2 aannemers tegelijk aanwezig moeten zijn. Hij kan dan meteen de gaten in de roofing op de 2^{de} verdieping dichten. Ook vroeg

hij om aan De Bruyn te vragen dat hij ook de rolluik- en vliegenraamrails wegneemt. Nieuwe stukken moeten dan evenwel toch besteld en geplaatst worden door de oorspronkelijke aannemer-buitenschrijnwerk: Bruynseels Vochten. De op de dorpels gekleefde rails kunnen immers niet gerecupereerd worden en toen de dorpels ingepakt werden met een kunststofdichting moesten bepaalde rails ingekort worden, die na deze werken te kort zullen zijn.

2.4

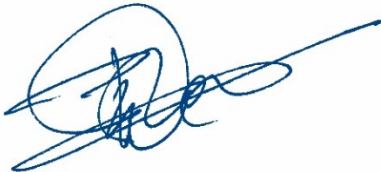
Ook vroeg Dhr Cools om aan De Bruyn te vragen of in zijn prijs wel degelijk nieuwe dorpels zitten. Hij stelde voor om met dunnere dorpels te werken, zodat hoogte gewonnen kan worden, doch de architect schetste een detail om aan te tonen dat de dikte van de dorpel niet van belang is, wel de hoogte van de opstand van de nieuwe waterdichting onder de schuiframen, waar de dorpel dan in komt te liggen.

2.5

Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen De Bruyn en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.

Ondertekend door:

niemand



U kan steeds alle werkverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

3^{de} Werfverslag 2017.1381

19 september 2018 – 15:45

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| Aanwezig: | Voor: | Functie: |
|----------------------|---------------|------------------|
| Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssen | VME | eigenaar |
| Dhr Vleugels | bvba Vleugels | aannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Er werd een alternatieve werkwijze voorgesteld: voorlopig enkel de dorpels onder de schuifdeuren aanpakken. Ze worden weggenomen, de ramen opgespied, een nieuwe dichting geplaatst vanaf de achterzijde van de dorpels tot over de waterdichting van de dakterrassen en er worden nieuwe dorpels geplaatst. Daarbij worden ook enkele gevelstenen links en rechts van de dorpels uitgebroken om de nieuwe waterdichting goed aan te sluiten op de drainerende vochtschermen van de naastliggende spouwmuren.
- Onder de dekstenen vermoedt de architect een doorbuiging van de roofing boven de holte van de spouw, waardoor een gootje ontstond. Aan overlappingsen en ter hoogte van eventuele beschadigingen kan het water dan doordringen naar onder en naar binnen toe. Er wordt ergens 1 deksteen weggenomen om dit te controleren. Er kan dan bekeken worden wat er moet gebeuren.
- Dhr Cools gaf de gebruikte gevelsteen door: Van der Sanden, Leto of Quartis, module 50.
- Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen de aannemer en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.



3.1

Er werd ter plaatse gegaan met de aannemer, de bvba Vleugels, om de huidige toestand te bekijken. Hij nam de nodige maten voor de bestelling van de dorpels. Er werd ook bekeken hoe en waar hij met zijn materiaal op de dakterrassen kan.

3.2

De RAL-kleur van de ramen is 7006 mat. Vleugels vraagt aan Meeussen om rails voor de vliegenramen van V2. Op V1, bij Dhr Jansen, vraagt Vleugels ook na bij Meeussen hoe deze vliegenramen moeten gedemonteerd worden. Als hij de nodige info niet vindt wordt het door Dhr Jansen gevraagd aan de firma Slagmolen uit Putte (NL), die ze plaatste.

3.3

De aannemer denkt 1 week werk te hebben. De architect stelde dat het voor alle zekerheid op 2 weken wordt genomen.

3.4

De aannemer gaat meteen de 2 gaten in de roofing van V2 herstellen door een lap roofing van onder de loodslabben tot over de gaten te plaatsen, zodat geen tegennaad gevormd wordt.

3.5

Er werd ook de lekkage op het GVR bekeken en de achtergevel. Best is een deksteen in de hoek rechtsachter van V1 weg te nemen, zodat meteen het tapgat en het einde van de roofing onder de deksteen kan bekeken worden.

3.6

Boven het schuifraam van Dhr Jansen komt opvallend veel witte uitslag voor op het gevelparament. Wellicht is hier ook iets mis met de waterdichting onder de deksteen. Dit moet mee nagekeken worden.

3.7

Na het plaatsbezoek belde Dhr Cools me nog op om te melden dat de aannemer de bedenking maakte of het niet beter is om eerst de stenen naast de dorpels weg te kappen, zodat de zijkant van de roofing onder de dorpels kan bekeken worden, alsook de aansluiting ervan met de spouwdrainage. Als deze roofing goed zit (in combinatie met de waterdichting er bovenop) dan kan in principe weinig of geen lekkage doorheen de dorpels komen. Het is dan kwestie om deze roofing aan te sluiten op de spouwdrainage. De architect stelde hier geen probleem mee te hebben. Als dit het probleem kan oplossen is het een goede werkmethode. Anders zal verder moeten gewerkt worden. het heeft alvast voordeel dat de dorpels er niet uit moeten, noch de vliegenramen. De aannemer gaat de nodige steen bestellen en laat nog weten wanneer hij kan beginnen met deze "kijkoperatie".

Ondertekend door:

niemand



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

4^{de} Werfverslag 2017.1381

26 september 2018 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

Aanwezig: Voor: Functie:

| | |
|---------------------|------------------|
| Paul De Maesschalck | architect-expert |
| Mevr Verhulst | VME eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Er werd een alternatieve werkwijze voorgesteld: voorlopig enkel de dorpels onder de schuifdeuren aanpakken. Ze worden weggenomen, de ramen opgespied, een nieuwe dichting geplaatst vanaf de achterzijde van de dorpels tot over de waterdichting van de dakterrassen en er worden nieuwe dorpels geplaatst. Daarbij worden ook enkele gevelstenen links en rechts van de dorpels uitgebroken om de nieuwe waterdichting goed aan te sluiten op de drainerende vochtschermen van de naastliggende spouwmuren.
- Onder de dekstenen vermoedt de architect een doorbuiging van de roofing boven de holte van de spouw, waardoor een gootje ontstond. Aan overlappingsen en ter hoogte van eventuele beschadigingen kan het water dan doordringen naar onder en naar binnen toe. Er wordt ergens 1 deksteen weggenomen om dit te controleren. Er kan dan bekeken worden wat er moet gebeuren.
- Dhr Cools gaf de gebruikte gevelsteen door: Van der Sanden, Leto of Quartis, module 50.
- Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen de aannemer en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.
- De RAL-kleur van de ramen is 7006 mat. Vleugels vraagt aan Meeussen om rails voor de vliegenramen van V2. Op V1, bij Dhr Jansen, vraagt Vleugels ook na bij Meeussen hoe deze vliegenramen moeten gedemonteerd worden. Als hij de nodige info niet vindt wordt het door Dhr Jansen gevraagd aan de firma Slagmolen uit Putte (NL), die ze plaatste.
- De aannemer denkt 1 week werk te hebben. De architect stelde dat het voor alle zekerheid op 2 weken wordt genomen.
- De aannemer gaat meteen de 2 gaten in de roofing van V2 herstellen door een lap roofing van onder de loodslabben tot over de gaten te plaatsen, zodat geen tegennaad gevormd wordt.
- Boven het schuifraam van Dhr Jansen komt opvallend veel witte uitslag voor op het gevelparament. Wellicht is hier ook iets mis met de waterdichting onder de deksteen. Dit moet mee nagekeken worden.
- Na het plaatsbezoek van 19 september 2018 belde Dhr Cools me nog op om te melden dat de aannemer de bedenking maakte of het niet beter is om eerst de stenen naast de dorpels weg te kappen, zodat de zijkant van de roofing onder de dorpels kan bekeken worden, alsook de aansluiting ervan met de spouwdrainage. Als deze roofing goed zit (in combinatie met de waterdichting er bovenop) dan kan in principe weinig of geen lekkage doorheen de dorpels komen. Het is dan kwestie om deze roofing aan te sluiten op de spouwdrainage. De architect stelde hier geen probleem mee te hebben. Als dit het probleem kan oplossen is het een goede werkmethode. Anders zal verder moeten gewerkt worden. het heeft alvast voordeel dat de dorpels er niet uit moeten, noch de vliegenramen. De aannemer gaat de nodige steen bestellen en laat nog weten wanneer hij kan beginnen met deze “kijkoperatie”.




4.1

Er was niemand op de werf, ook al werd gemeld dat men vandaag zou beginnen met de kijkoperatie. De architect belde met Dhr Cools, die meldde dat hij nog geen bevestiging had ontvangen van de aannemer omtrent de juiste datum hiervoor. Hij zou contact opnemen met de aannemer en iets laten weten.

Ondertekend door:

niemand



U kan steeds alle werkverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

5^{de} Werfverslag 2017.1381

1 oktober 2018 – 11:30

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt VME | | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Eric Vleugels | bvba Vleugels | hoofdaannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Onder de dekstenen vermoedt de architect een doorbuiging van de roofing boven de holte van de spouw, waardoor een gootje ontstond. Aan overlappingsen en ter hoogte van eventuele beschadigingen kan het water dan doordringen naar onder en naar binnen toe. Er wordt ergens 1 deksteen weggenomen om dit te controleren. Er kan dan bekeken worden wat er moet gebeuren.
- Dhr Cools gaf de gebruikte gevelsteen door: Van der Sanden, Leto of Quartis, module 50.
- Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen de aannemer en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.
- De RAL-kleur van de ramen is 7006 mat. Vleugels vraagt aan Meeussen om rails voor de vliegenramen van V2. Op V1, bij Dhr Jansen, vraagt Vleugels ook na bij Meeussen hoe deze vliegenramen moeten gedemonteerd worden. Als hij de nodige info niet vindt wordt het door Dhr Jansen gevraagd aan de firma Slagmolen uit Putte (NL), die ze plaatste.
- De aannemer gaat meteen de 2 gaten in de roofing van V2 herstellen door een lap roofing van onder de loodslabben tot over de gaten te plaatsen, zodat geen tegennaad gevormd wordt.
- Boven het schuifraam van Dhr Jansen komt opvallend veel witte uitslag voor op het gevelparament. Wellicht is hier ook iets mis met de waterdichting onder de deksteen. Dit moet mee nagekeken worden.



5.1

De aannemer kapte reeds 2 zijkanten open van de schuiframen op V2 en kleefde reeds de zelfklevende loodervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. De oorspronkelijke roofing bleek niet recht te staan achter de dorpels, doch stak wel een 3-tal cm uit naar binnen toe. Hierop kon de aannemer de zelfklevende loodervanger aansluiten. Hij plaatste dit materiaal tot tegen de onderzijde van het schuifraam en ook naast de dorpel, zodat een bakje gevormd wordt. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.

5.2

Het drainerend vochtscherm in een soort van Diba zit niet in overlapping met de opstand van de roofing. Er wordt ook zelfklevende strook van onder dit vochtscherm tot over de opstand van de roofing geplaatst. Er worden ook meer stenen van de dagkant weggehaald en vervangen door een rij klisklesoren (kwart steentjes) die de dagkant

vormen. In de verticale voeg wordt dan ook dezelfde zelfklevende strook geplaatst, die aansluit met het bakje rond de dorpel (en er ook in afwatert !).

5.3


Er rezen nog wel vragen omtrent het einde van de opstaande roofing, doch die moet aangesloten worden op de verticale zijde van het bakje rond de dorpel (zie ook schets in bijlage).

5.4

De architect vraagt aan de eigenaars de data op dat het voor hen niet past dat de aannemer langs komt voor het uitvoeren van de werken.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

6^{de} Werfverslag 2017.1381

8 oktober 2018 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt VME | | eigenaar |
| werkmans | bvba Vleugels | hoofdaannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Onder de dekstenen vermoedt de architect een doorbuiging van de roofing boven de holte van de spouw, waardoor een gootje ontstond. Aan overlappingsen en ter hoogte van eventuele beschadigingen kan het water dan doordringen naar onder en naar binnen toe. Er wordt ergens 1 deksteen weggenomen om dit te controleren. Er kan dan bekeken worden wat er moet gebeuren.
- Dhr Cools gaf de gebruikte gevelsteen door: Van der Sanden, Leto of Quartis, module 50.
- Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen de aannemer en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.
- De RAL-kleur van de ramen is 7006 mat. Vleugels vraagt aan Meeussen om rails voor de vliegenramen van V2. Op V1, bij Dhr Jansen, vraagt Vleugels ook na bij Meeussen hoe deze vliegenramen moeten gedemonteerd worden. Als hij de nodige info niet vindt wordt het door Dhr Jansen gevraagd aan de firma Slagmolen uit Putte (NL), die ze plaatste.
- De aannemer gaat meteen de 2 gaten in de roofing van V2 herstellen door een lap roofing van onder de loodslabben tot over de gaten te plaatsen, zodat geen tegennaad gevormd wordt.
- Boven het schuifraam van Dhr Jansen komt opvallend veel witte uitslag voor op het gevelparament. Wellicht is hier ook iets mis met de waterdichting onder de deksteen. Dit moet mee nagekeken worden.
- De aannemer kleefde een zelfklevende loodvervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het drainerend vochtscherm in een soort van Diba zit niet in overlapping met de opstand van de roofing. Er wordt ook zelfklevende strook van onder dit vochtscherm tot over de opstand van de roofing geplaatst. Er worden ook meer stenen van de dagkant weggehaald en vervangen door een rij klisklesoren (kwart steentjes) die de dagkant vormen. In de verticale voeg wordt dan ook dezelfde zelfklevende strook geplaatst, die aansluit met het bakje rond de dorpel (en er ook in afwatert !).

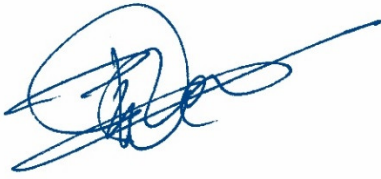


6.1

Men is bezig met het schuifraam van de slaapkamer van V2. De detailtekening van de architect werd besproken met de aannemer. Het tablet wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

7^{de} Werfverslag 2017.1381

17 oktober 2018 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Mevr Christiana Lemmens | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssen | VME | eigenaar |
| Dhr Erik Vleugels | bvba Vleugels | hoofdaannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Onder de dekstenen vermoedt de architect een doorbuiging van de roofing boven de holte van de spouw, waardoor een gootje ontstond. Aan overlappingsen en ter hoogte van eventuele beschadigingen kan het water dan doordringen naar onder en naar binnen toe.
- Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen de aannemer en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.
- De aannemer gaat meteen de 2 gaten in de roofing van V2 herstellen door een lap roofing van onder de loodslabben tot over de gaten te plaatsen, zodat geen tegennaad gevormd wordt.
- Boven het schuifraam van Dhr Jansen komt opvallend veel witte uitslag voor op het gevelparament. Wellicht is hier ook iets mis met de waterdichting onder de deksteen. Dit moet mee nagekeken worden.
- De aannemer kleefde een zelfklevende loodervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het drainerend vochtscherm in een soort van Diba zit niet in overlapping met de opstand van de roofing. Er wordt ook een zelfklevende strook van onder dit vochtscherm tot over de opstand van de roofing geplaatst. Er worden ook meer stenen van de dagkant weggehaald en vervangen door een rij klisklesoren (kwart steentjes) die de dagkant vormen. In de verticale voeg wordt dan ook dezelfde zelfklevende strook geplaatst, die aansluit met het bakje rond de dorpel (en er ook in afwatert !).
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.



7.1

De hoeken van de ramen op V2 zijn klaar. Het is echter esthetisch onaanvaardbaar voor de bewoners. Er wordt besloten om toch heel de spouwmuren te onderkappen.

7.2


Zogauw de aannemer kans ziet om de dekstenen te bekijken verwittigt hij de architect. De aannemer vraagt wel om de balustrade door de constructeur te laten demonteren. Dhr Cools zorgt hier voor.

7.3

De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.

Ondertekend door:

de architect
Dhr De Weirdt
Mevr Lemmens
Dhr Janssen
Dhr Vleugels

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

8^{ste} Werfverslag 2017.1381

23 november 2018 – 15:30

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Mevr Christiana Lemmens | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssen | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Erik Vleugels | bvba Vleugels | hoofdaannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Onder de dekstenen vermoedt de architect een doorbuiging van de roofing boven de holte van de spouw, waardoor een gootje ontstond. Aan overlappingsen en ter hoogte van eventuele beschadigingen kan het water dan doordringen naar onder en naar binnen toe.
- Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen de aannemer en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.
- De aannemer gaat meteen de 2 gaten in de roofing van V2 herstellen door een lap roofing van onder de loodslabben tot over de gaten te plaatsen, zodat geen tegennaad gevormd wordt.
- Boven het schuifraam van Dhr Jansen komt opvallend veel witte uitslag voor op het gevelparament. Wellicht is hier ook iets mis met de waterdichting onder de deksteen. Dit moet mee nagekeken worden.
- De aannemer kleefde een zelfklevende loodvervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het drainerend vochtscherm in een soort van Diba zit niet in overlapping met de opstand van de roofing. Er wordt ook een zelfklevende strook van onder dit vochtscherm tot over de opstand van de roofing geplaatst. Er worden ook meer stenen van de dagkant weggehaald en vervangen door een rij klisklesoren (kwart steentjes) die de dagkant vormen. In de verticale voeg wordt dan ook dezelfde zelfklevende strook geplaatst, die aansluit met het bakje rond de dorpel (en er ook in afwatert !).
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.



8.1

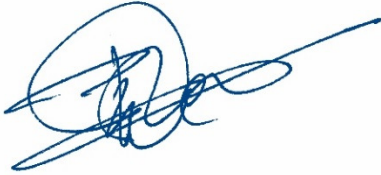
De slab achter de dorpels werd niet tot tegen het raam aangesloten. Dit wordt volgende week aangepast, donderdag & vrijdag. Er wordt dan meteen een steen onder de balustrade weggenomen.

8.2

De rest van de achtergevels wordt ook onderkapt, zoals aan de hoeken van de ramen.

Ondertekend door:

de architect
Dhr De Weirdt
Dhr Cools
Dhr Janssen
Dhr Vleugels

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

9^{de} Werfverslag 2017.1381

3 december 2018 – 10:20

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Werkvolk | bvba Vleugels | hoofdaannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen de aannemer en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.
- Boven het schuifraam van Dhr Jansen komt opvallend veel witte uitslag voor op het gevelparament. Wellicht is hier ook iets mis met de waterdichting onder de deksteen. Dit moet mee nagekeken worden.
- De aannemer kleefde een zelfklevende loodervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.



9.1

De slabben onder de dorpels werden aangepast. Alles blijft daar nu droog, ook na de hevige regenval van het voorbije weekend.

9.2

De rest van de achtergevels werd onderkapt en van een extra vochtslab voorzien. Enkel de hoek rechtsvoor van het dakterras op de 1^{ste} verdieping moet nog afgewerkt worden. Gezien het regenweer kan morgen pas opgevoegd worden.

9.3

De deksteen in de hoek rechtsachter van het dakterras op de 1^{ste} verdieping werd weggenomen. Eronder kwam veel vocht voor en de vijzen van de balustrade zijn veel te lang, waardoor ze al zeker doorheen de onderliggende roofing gaan. In de boorgaten van deze vijzen werd echter met een chemisch anker gewerkt dat een waterdichte huls vormde rond de vijzen, waardoor dit niet voor lekkages kan zorgen. Er werd een stuk roofing los gemaakt rond de vijsgaten van de rechter steun van de balustrade. Eronder bleek alles kurkdroog te zijn. Het vocht op de gelijkvloers kan dus niet via deze weg komen.

9.4

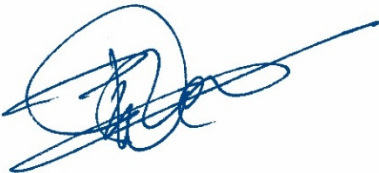
Rest dus de terrasmuur rechts van het dakterras op de 1^{ste} verdieping. Ook dit is een spouwmuur, waarin een drainerend vochtscherm moet zitten. Er werd afgesproken dat de aannemer vanaf de hoek rechtsachter naar voor toe een stuk van deze terrasmuur zou openkappen om te zien of daar vocht tot op de betonplaat kan doorsijpelen. In voorkomend geval wordt ook deze terrasmuur onderkapt en van een extra vocht slab voorzien, zoals de achtergevels.

9.5

Aan de linker zijde is dit niet nodig, omdat daar de doorgang onder de terrasmuur zit en daar zitten geen vochtproblemen. Ook op de 2^{de} verdieping bleek alles droog te zijn bij Dhr Janssens bij een laatste meting, vorige week, dus ook daar moet de terrasmuur niet onderkapt worden. Rest nog de rechter terrasmuur op de 2^{de} verdieping: aan het lichtpunt in de leefruimte eronder zijn reeds 2x vochtinfiltraties geweest. Dit is niet veel, maar om dit nooit meer voor te hebben zou het niet slecht zijn om ook deze terrasmuur te onderkappen, zo meent de architect.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

10^{de} Werfverslag 2017.1381

28 januari 2019 – 11:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Janssen | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Vleugels | bvba Vleugels | hoofdaannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- Omtrent het betalen van de kosten werd afgesproken dat contract opgesteld wordt tussen de aannemer en de syndicus en dat de facturen doorgefactureerd worden van de syndicus aan de bouwheer, na goedkeuring van de facturen door de architect.
- Boven het schuifraam van Dhr Jansen komt opvallend veel witte uitslag voor op het gevelparament. Wellicht is hier ook iets mis met de waterdichting onder de deksteen. Dit moet mee nagekeken worden.
- De aannemer kleefde een zelfklevende loodvervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.



10.1

De rechter terrasmuur op V1 werd achteraan open gemaakt. Hier was veel vocht aanwezig. De waterkering onderaan deze muur werd verbeterd en aangesloten op de waterdichting onder de dekstenen aan de achterzijde van dit dakterras. Sindsdien blijft alles droog in het plafond van GVR.

10.2

Er komt nu terug water binnen onder het schuifraam van de leefruimte van V2, onder het schuivend gedeelte. Er bleek inderdaad water te staan in de nieuw aangebrachte slab. Deze slab werd echter niet volledig aangesloten op de onderzijde van het schuifraam. Er werd afgesproken dat de aannemer hier een pasta met vezelwapening zou aanbrengen (type Roof 7 van dezelfde fabrikant als van Tec 7).

10.3

De architect controleerde wanden rond de schuiframen op V2 en alles bleek bijna droog te zijn. In de traphal komt nog wel een zeer vochtige plek voor aan de linker zijde van het trapgat van V2. De rest is hier ook bijna droog.

10.4

In het appartement V1R komt vochtaftekening voor op de rand van het MDF, waarmee het tablet van het schuifraam voorlopig vervangen werd. Dit heeft echter niets te maken met eventuele lekkages doorheen de nieuwe slab, omdat dit niet op het MDF terecht kan komen (zit eronder). Ook hier waren de vochtplekken bijna droog.

10.5

Ook bij Dhr Janssen was alles bijna droog.

10.6

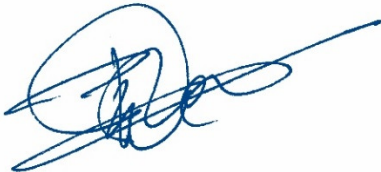
De dekstenen van de terrasmuren worden afgenomen, de waterdichting eronder wordt nagekeken en vervangen waar nodig (bestaat nu enkel uit strookjes onder de voegen van de dekstenen, wat onvoldoende is) en er worden nieuwe dekstenen geplaatst met overlap.

10.7

De aannemer gaat dit alles binnen een 2-tal weken uitvoeren. Hij houdt de architect mee op de hoogte.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, horizontal stroke that tapers to the right.

U kan steeds alle werkverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

11^{de} Werfverslag 2017.1381

5 maart 2019 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

Aanwezig: Voor: Functie:

| | | |
|--------------------------|-----|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Janssen | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De aannemer kleefde een zelfklevende loodervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.



11.1

Na de felle regenbuien van zondagnacht kwam er opnieuw water binnen onder het schuifraam van de leefruimte van V2. Na nazicht bleek hier nog een opening te zitten in de paste, die de aannemer tussen de achterzijde van de dorpel en de onderzijde van het raam aanbracht. Langs deze opening komt er nog water binnen. Dit moet nog aangevuld worden.

11.2

Rond dit schuifraam en rond het linker schuifraam van V2 lijkt alles goed op te drogen. Enkel de wanden net boven de vloer en de vloer zelf zijn nog zeer vochtig, doordat het vocht daar opgesloten zit tussen de niet dampdoorlatende vloertegels en de betonplaat. Dit heeft nog tijd nodig.

11.3

In de achterste wand van de traphal komt echter terug volledige vochtigheid voor. Wellicht is het onderkappen van de spouwmuur hier niet gelukt. Dit moet herdaan worden.

11.4

In het appartement V1L is alles droog.

11.5

In het appartement GVR is alles ook goed aan het drogen. Enkel in de grotere barsten komt nog een hogere vochtigheidsgraad voor, vooral in de hoek rechtsachter.

11.6

De eigenaars maken een opmerking over een verzakking in de oprit. Dhr & Mevr De Weirdt nemen dit rechtstreeks op met Dhr Cools. Dhr Janssens maakte nog een opmerking over de randafwerking van de leibekleding van de opgaande scheimuren. Ook dit bespreekt hij best rechtstreeks met Dhr Cools. Beide punten hebben immers niets te maken met de vochtproblematiek, waarvoor ik aangesteld werd.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

12^{de} Werfverslag 2017.1381

11 maart 2019 – 10:30

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

Aanwezig: Voor: Functie:

Arch Paul De Maesschalck architect-expert
Dhr & Mevr De Weirdt VME eigenaar

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De aannemer kleefde een zelfklevende loodvervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.
- In de achterste wand van de traphal komt terug volledige vochtigheid voor. Wellicht is het onderkappen van de spouwmuur hier niet gelukt. Dit moet herdaan worden.



12.1

De architect kwam te laat door toedoen van files. De aannemer was reeds vertrokken.

12.2

De pasta onder het schuifraam van de leefruimte van V2R werd aangevuld. Dit zou nu waterdicht moeten zijn.

12.3

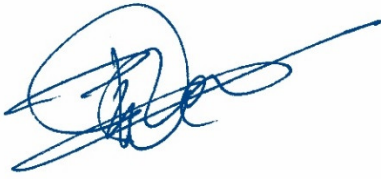
De aannemer vermoedt het overlopen van de regenwaterafvoerbuisc onder de dakgoot achter de traphal. De architect meent echter dit niet de oorzaak van de lekkages in de traphal kan zijn. De opstand van de waterdichting van het dakterras van V2 is hoog genoeg en als er lekkage boven het vochtscherm van de spouwmuur daar voorkomt, dan moet het vochtscherm onderaan deze spouwmuur zijn werk doen. De architect vermoedt dat er spouwwater zich zijdelings in de spouw verplaatst en via een niet waterdichte overlapping in het vochtscherm naar onder toe doorsijpelt. De spouwmuur in de achtergevel van de traphal moet terug open gemaakt worden om dit in orde te brengen.

12.4

In het appartement V1R kwam opnieuw lekkage voor in het plafond, via het plafondlicht. Dit heeft wellicht dezelfde oorzaak als het water in de traphal. Het ligt er immers niet zo ver van af.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

13^{de} Werfverslag 2017.1381

21 maart 2019 – 15:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|--------------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Eric Vleugels | bvba Vleugels & zn | aannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De aannemer kleefde een zelfklevende loodvervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.
- In de achterste wand van de traphal komt terug volledige vochtigheid voor. Wellicht is het onderkappen van de spouwmuur hier niet gelukt. De architect vermoedt dat er spouwwater zich zijdelings in de spouw verplaatst en via een niet waterdichte overlapping in het vochtscherm naar onder toe doorsijpelt. De spouwmuur in de achtergevel van de traphal moet terug open gemaakt worden om dit in orde te brengen.
- In het appartement V1R kwam opnieuw lekkage voor in het plafond, via het plafondlicht. Dit heeft wellicht dezelfde oorzaak als het water in de traphal. Het ligt er immers niet zo ver van af.



13.1

De aannemer had reeds een opening gemaakt in het buitenspouwblad van de achtergevel van de traphal van V2, ter hoogte van het lek aan de binnenzijde. Hier bleek niets mis te zijn. Alles werd goed op elkaar aangesloten en overlapt.

13.2

Vervolgens werd aan de binnenzijde, ter hoogte van het barstje in de bepleistering waar het water telkens uit komt gelopen, het binnenspouwblad open gekapt over de breedte en hoogte van ± 1 snelbouwblok en net boven de betonplaat, die het plafond vormt van de appartementen op V1 en de draagvloer vormt van het terras van V2.

13.3

Hierbij viel het op dat de snelbouwsteen nat was en dat ook het vochtscherm boven de onderste laag snelbouwmetselwerk nat was aan de onderzijde. De bovenzijde van het vochtscherm was droog. Ook de betonplaat

is bovenop nat. Vermoed wordt dat het water ofwel zijdelings uit de spouw komt gelopen of dat het van onder het dakterras komt. Bedoeling is nu om dit gat open te laten en een volgende lekkage af te wachten, waarbij dan kan vastgesteld worden vanwaar het water komt zodat we weten in welke richting moet gezocht worden naar de oorzaak.

13.4

De buitenzijde van de spouwmuur werd terug dichtgewerkt, zoals voordien. De bewoners van V2 klagen over de weinig esthetische afwerking van de loodslabben. Als alle vochtproblemen opgelost zijn zal hier een meer esthetische afwerking moeten voorzien worden.

13.5

De onderzijde van het schuifraam van de leefruimte van het appartement op V2 werd nog eens extra ingesmeerd met een waterdichtingspasta. In principe moet dit nu waterdicht zijn.

13.6

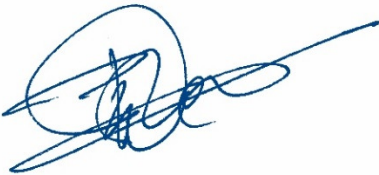
Mevr Verhulst liet foto's zien van hun achtergevel, alsook die van Dhr Janssens, die na de stormvlagen van voorbije week doornat werden, terwijl de achtergevels van Dhr Cools en van V2 onmiddellijk droog waren na de regenvlagen. Dit heeft wellicht te maken met de hydrofuge, die enige tijd geleden op het metselwerk geplaatst werd en die blijkbaar bij het ene appartement beter uitgevoerd werd dan bij het andere. Zulk een hydrofuge gaat slechts 10 jaar mee. Wellicht wordt het tijd om die nogmaals uit te voeren.

13.7

Er werd nogmaals vocht gemeten in het appartement GVR. Enkel in de barsten in het plafond zit nog vocht, doch de meeste vochtplekken zijn opgedroogd. Er kan stilaan uitgekeken worden naar het herstellen van de bepleistering en (na droging) herschilderingen.

Ondertekend door:

de architect



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

14^{de} Werfverslag 2017.1381

12 augustus 2019 – 14:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Dhr Kristiaan Van Campen | Janssen & Janssen | syndicus |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De aannemer kleefde een zelfklevende loodvervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.
- De bewoners van V2 klagen over de weinig esthetische afwerking van de loodslabben. Als alle vochtproblemen opgelost zijn zal hier een meer esthetische afwerking moeten voorzien worden.
- Mevr Verhulst liet foto's zien van hun achtergevel, alsook die van Dhr Janssens, die na de stormvlagen van voorbije week doornat werden, terwijl de achtergevels van Dhr Cools en van V2 onmiddellijk droog waren na de regenvlagen.
- Er werd nogmaals vocht gemeten in het appartement GVR. Enkel in de barsten in het plafond zit nog vocht, doch de meeste vochtplekken zijn opgedroogd.



14.1

Er werd opnieuw een rondgang gemaakt met de vochtmeter.

14.2

In het appartement De Weirdt (V2) is alles droog rond de dorpel van het schuifraam in de achterste wand van de leefruimte, op enkele licht-vochtige plekkjes na. Ook rond de dorpel van het schuifraam in de slaapkamer bleek alles droog. Enkel tegen de ingemaakte kast aan (rechter wand) komt nog vocht voor doordat droging achter de kast moeizaam verloopt (geen ventilatie mogelijk).

14.3

Hier werd besproken dat eerst de dorpels terug geplaatst moeten worden en daarna de bepleistering moet hersteld worden, zodat de dorpels in de bepleistering ingewerkt worden. Bij de herstelling van de dagkanten in gipsplaat moet de voeg tussen oud en nieuw zeker voorzien worden van een wapeningsgaas. Op de plaatsen waar de

bepreparing beschadigd is, wordt ze afgekapt, wordt de ondergrond proper gemaakt en voorzien van een hechtpreimer om de zoutuitbloeiingen te overbruggen en wordt een nieuwe bepreparing geplaatst, waarbij de aanzetten met de bestaande bepreparingen volledig glad uitgewerkt moeten worden, zodat er geen verschillen te zien zijn na de herschildering van de wanden.

14.4

In de traphal bleek de achterste wand nog licht vochtig te zijn ter hoogte van de uitbloeiingen, vooral in de hoeken. Sinds vorige vochtmeting kwam uit het gat geen water meer gelekt, nochtans was er zware neerslag in juli vanuit ZW-richting.

14.5

In appartement Janssens (V1L) kwam nog een vochtplekje voor in de hoek rechtsvoor, ongeveer 1,5 m van de muren voor en rechts. Ik meette daar 140 op de vochtmeter (van 40 tot 80 is het vochtig, vanaf 80 is het nat). Bovenaan de achterste wand, in de hoek rechtsachter zat ook vocht, alsook linksboven het raam. Hierbij werd gesteld dat deze laatste vochtplekken in de achterste wand niet anders te maken kunnen hebben dan met lekkages van onder de dekstenen van het bovenliggend terras. Dhr Janssens meldde dat ook de plafonneur, die onlangs ter plaatse kwam met Dhr Cools, stelde dat de dekstenen aan de oorzaak liggen van deze vochtplekken boven de achterste wand.

14.6

In het appartement Cools (V1R) was alles goed gedroogd, behalve de betonbalk onder het schuifraam. Dit is echter een dener materiaal dan snelbouw, waardoor dit trager droogt. In de hoek linksachterboven zit nog een lichte vochtigheid (aansluitend op de vochtplek aan de andere zijde van de scheimuur bij Janssens). Rond het lichtpunt boven de tafel zit nog een lichte vochtigheid.

14.7

In het appartement Verhulst (GVR) is alles goed gedroogd, behalve:

- een plekje achter de keukenwandkast (nat)
- de schuine barst in de hoek rechtsachter
- de barst, loodrecht op de achtergevel, ter hoogte van de helft van het schuifraam
- de hoek linksachterboven

14.8

Ook hier weer bleek dat het meeste vocht nog voorkomt onder de dekstenen van het bovenliggende terras. De dekstenen zullen dus weggenomen moeten worden om de waterdichting eronder te kunnen nazien en herstellen, waar nodig. De syndicus meldde dat hij aannemer Vleugels hiertoe opdracht zou geven. Het betreft immers een gemeenschappelijk deel van het gebouw, waarvoor de syndicus bevoegd is

14.9

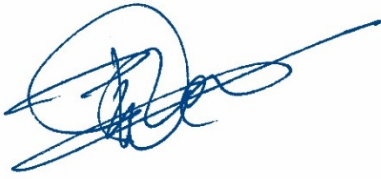
In het appartement Van Goethem (GVL) waren de vochtplekken onder de bovenliggende achtergevel van V1 droog. Ook de vochtplekken in de hoeken linksachterboven en rechtsachterboven waren droog. Boven het linker deel van het schuifraam kwam echter nog een vochtplek in het plafond voor die nat is. Dit laatste is ook weer het gevolg van lekkages via de bovenliggende dekstenen.

14.10

Ter afsluiting (en na het vertrek van de syndicus) vroegen de aanwezige eigenaars nog of alles wel voor het verstrijken van de 10-jarige aansprakelijkheid in orde zou geraken. Ik stelde dat dit afhankelijk is van het feit of de bouwheer al dan niet in gebreke gesteld werd, waardoor de termijnen gestuit worden. Dit is voer voor de syndicus.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

15^{de} Werfverslag 2017.1381

24 september 2019 – 14:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

Aanwezig: Voor: Functie:

| | | |
|--------------------------|-----|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De aannemer kleefde een zelfklevende loodvervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.
- De bewoners van V2 klagen over de weinig esthetische afwerking van de loodslabben. Als alle vochtproblemen opgelost zijn zal hier een meer esthetische afwerking moeten voorzien worden.
- Mevr Verhulst liet foto's zien van hun achtergevel, alsook die van Dhr Janssens, die na de stormvlagen van voorbije week doornat werden, terwijl de achtergevels van Dhr Cools en van V2 onmiddellijk droog waren na de regenvlagen.



15.1

De aannemer heeft vanmorgen de dekstenen weggenomen op de 2^{de} verdieping en eronder nieuwe roofing geplaatst, nadat een onderaannemer vorige week vrijdag de balustrades kwam wegnemen. Die meldde dat er maar enkele vijzen echt verankerd zaten in de onderliggende constructie. Er werden ook verschillende maten van vijzen gebruikt: zeer lange en korte.

15.2

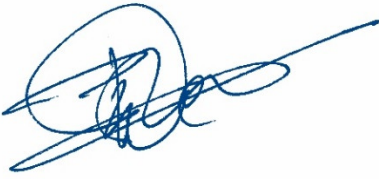
In de roofing onder de dekstenen bleken verschillende gaten te zitten door het inboren van de verankeringen van de balustrade, waarbij in de meeste gevallen dus niets ingespoten werd van kit of chemisch anker. Ook op de 1^{ste} verdieping is dit het geval.

15.3

Door de regen van deze namiddag zijn de arbeiders gestopt met werken om te voorkomen dat er nog meer vochtschade zou ontstaan door het open liggen van de waterdichting tijdens een regenbui. Zogauw het beter weer wordt, wordt verder gewerkt. De aannemer verwittigt dan.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

16^{de} Werfverslag 2017.1381

7 oktober 2019 – 15:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

Aanwezig: Voor: Functie:

| | | |
|--------------------------|-----|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De aannemer kleefde een zelfklevende loodvervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.
- De bewoners van V2 klagen over de weinig esthetische afwerking van de loodslabben. Als alle vochtproblemen opgelost zijn zal hier een meer esthetische afwerking moeten voorzien worden.
- Mevr Verhulst liet foto's zien van hun achtergevel, alsook die van Dhr Janssens, die na de stormvlagen van voorbije week doornat werden, terwijl de achtergevels van Dhr Cools en van V2 onmiddellijk droog waren na de regenvlagen.



16.1

De aannemer is bezig met het herplaatsen van de arduinen dekstenen. De roofing eronder werd reeds hersteld. Daarbij werd enkel een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.

16.2

Bij het herplaatsen van de balustrades moet erop gelet worden van te boren met een afstandhouder op de boormachine, zodat zeker niet doorgeschoten wordt tot in de nieuwe roofinglaag, zoniet staan we weer even ver. De balustrades worden enkel verankerd in de dekstenen met voldoende zware bouten en een chemisch anker.

16.3


Er werden opnieuw vochtmetingen gedaan op de 2^{de} verdieping. Daar bleek alles goed te drogen op enkele plaatsen na: de snelbouwsteen onder de schuiframen. Ook in de traphal is alles goed aan het drogen. Het gat in de achterste wand is kurkdroog. Best wachten tot na de winter om dit terug dicht te werken.

16.4

De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

17^{de} Werfverslag 2017.1381

19 februari 2020 – 14:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|--------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Van Goethem | VME | vader eigenares |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De aannemer kleefde een zelfklevende loodervanger tegen de achterzijde van de dorpel van de slaapkamer. Er moet nu wel van uit gegaan worden dat de lijm van dit zelfklevend materiaal waterdicht is. Dit zal moeten blijken.
- Het tablet van de slaapkamer van V2 wordt opnieuw gepolierd. Voorlopig wordt een wegneembaar houten bakje rond het metselwerk getimmerd in afwachting van droging.
- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.
- Mevr Verhulst liet foto's zien van hun achtergevel, alsook die van Dhr Janssens, die na de stormvlagen van voorbije week doornat werden, terwijl de achtergevels van Dhr Cools en van V2 onmiddellijk droog waren na de regenvlagen.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners



17.1

Er werden opnieuw lekkages gemeld door Dhr Janssens er werden daarom nieuwe vochtmetingen gedaan.

17.2

Op V1R is de onderzijde van het raam (onder de aangebrachte pasta) kletsnat. Dit gebeurt meermaals, zo meldde de bewoonster. Dit heeft niets te maken met condensatie want het raamkader zelf, boven de pasta, is volledig droog. Ook op de beglazing is geen condens te zien. De voeg tussen het raam en de kwartslaag op de dorpel, langs buiten, is vochtig. Deze kwartslaag is dikker dan het de rest van de dorpel onder het raam. Als er dus water op de voeg terecht komt kan dit niet meer weg en moet dit naar binnen doorsijpelen. De paste onder het raam is blijkbaar niet dicht te krijgen. Het is ook niet controleerbaar aan te brengen.

17.3

De wand links van het schuifraam is droog.

17.4

Op V1L hangt een druppel aan de lamp van de zithoek en komt er ook vocht in het beton onder het schuifraam voor. Ook hier komt deze lekkage dus voor. Daarbij komt dat hier een rail op de dorpel geplakt werd voor het vliegenschuifraam, waardoor het water tussen deze rail en het raam nog meer gevangen wordt.

17.5

In de traphal op V2 is het vocht in de achterste wand goed opgedroogd. Enkel in de hoek rechtsachter (grenzend aan het schuifraam van de eethoek van het appartement De Wierdt) komt nog veel vocht voor, alsook in de hoek linksachter van het trapgat, ter hoogte van de zijkant van het vloerpakket.

17.6

In het appartement op de 2^{de} verdieping komt eveneens geregeld water voor onder het schuifraam van de eethoek. Tijdens dit werkbezoek was het droog, maar enkele dagen nadien meldde Mevr De Weirdt opnieuw water onder het schuifraam. De snelbouw onder het schuifraam is nat. De zijkanten boven/naast het tablet zijn bijna droog.

17.7

In de slaapkamer van dit appartement komt hetzelfde vochtbeeld voor. Ook hier zijn de zijkanten droog (de rechter hoek bijna).

17.8

Op het GVR is er nog vocht meetbaar in de hoek rechtsachter. De rest is bijna droog.

17.9

Op het GVL is alles bijna droog.

17.10

In het plafond van de doornit is de hoek linksachter nat. De rest van het plafond is droog.

17.11

Uit dit alles moet besloten worden dat:

- alles goed aan het drogen is
- de aansluiting tussen de dorpels en de ramen niet gelukt zijn op de manier die aannemer Vleugels voorstelde. Ik meen dat de dorpels dus toch nog zullen moeten uitgenomen worden en de waterdichting aangevuld moet worden tot onder en achter de dorpels (kommetje maken).
- de aansluiting tussen de terrasmuren links en rechts, enerzijds, en de dekstenen onder de balustrades, anderzijds, niet waterdicht is. Dit moet herdaan worden.

17.12

Dhr Janssens wees nogmaals op de vochtigheid in de achtergevels, ook dit moet aangepakt worden: reinigen & behandelen met siloxanen. Vervuiling begint zich reeds serieus voor te doen.

17.13

Dhr Janssens wees ook op de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur. Hier beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. Best is de hoeken hier ook af te werken zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.

17.14

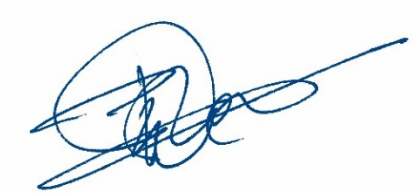
Tenslotte toonde Dhr Janssens de kelderverdieping. Die ruikt muf doordat ze op 4 plaatsen in contact staat met de kruipruimte rondom. Dit is ten zeerste af te raden. Zulk een kruipruimte kan vol water schieten en overlopen naar de kelder. Dit gebeurde dan ook reeds en er werd een pomp geïnstalleerd om het water weg te pompen, doch dit kost elektriciteit en onderhoud. Bij de minste hapering komt het water opnieuw binnen gelopen. Beter is het de mangaten (water)dicht te maken en een mangat met deksel in de doornit te maken als toegang tot de kruipruimte.

17.15

Door dit vocht werden de kelderdeuren allemaal reeds aangetast en sluiten ze allemaal slecht. Dit moet hersteld worden. Door het vocht beschimmelt ook alles in de kelder, waardoor niemand zijn berging echt kan gebruiken zoals het hoort.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

U kan steeds alle werkverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

18^{de} Werfverslag 2017.1381

12 maart 2020 – 11:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Van Goethem | VME | vader eigenares |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Eric Vleugels | bvba Vleugels | hoofdaannemer |
| Dhr Kristiaan Van Campen | Janssen & Janssen | syndicus |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.



18.1

Er werd opnieuw een rondgang gemaakt:

- In het appartement V1R kwam opnieuw veel water voor aan de onderzijde van het schuifraam
- In de traphal op V2 kwam er terug een afloopspoor van water voor aan de linker zijde van het gat in de achterste wand. Het beton erachter is terug nat
- Op V2 is er water aan de onderzijde van het rechter schuifraam, in het midden, onder de verticale, vaste stijl. Hier werd de vraag gesteld of het raam zelf wel waterdicht is.

- Het linker schuifraam van V2 is onderaan droog. De dagkant links van dit schuifraam is onderaan nog nat, alsook het hoekje helemaal rechts boven de plint
- In het appartement V1L kwam water voor aan de onderzijde van het schuifraam, onder de verticale, vaste stijl. Links-bovenaan dit raam is de wand nat. Rechts ook een natte plek, net boven de plint en op ± 1 m rechts van het schuifraam. Aan de luster hangt een waterdruppel, de linker hoek van de doorgang tussen leefruimte en gang is nat rond het plafond en in de hoek rechtsvoor zit ook vochtplek in het plafond.
- In het appartement GVL hangen waterdruppels aan het plafond. Dit is net onder het schuifraam van het appartement V1L. Mevr Van Goethem meldde eerder dat er bij de zware regenbuien van de laatste dagen water uit deze vochtplekken kwam gelopen.
- In het appartement GVR is de hoek rechtsachter van het plafond nat, alsook de barst links onder de achtergevel van appartement V1R. De vochtplekken in het plafond achteraan de kookhoek zijn licht vochtig

18.2

Hieruit kan opnieuw besloten worden dat:

- er nog steeds ernstige lekkages zijn onder de schuiframen van de verdiepingen, wellicht door lekken tussen dorpel en schrijnwerk en/of door het schrijnwerk zelf
- er nog altijd water op de betonplaat terecht komt onder het terras van V2
- de hoeken tussen de achterste dekstenen en de tuinmuren niet volledig waterdicht zijn
- er nog een lek zit in de spouwmuur rechts van het schuifraam van appartement V1L

18.3

Wat er dus moet gebeuren:

- dorpels onder de schuifraam uithalen, de waterdichting doortrekken tot onder & achter het buitenschrijnwerk, nieuwe dorpels plaatsen met opstand onder het buitenschrijnwerk. Als de dorpels of het schrijnwerk dan nog lekken dan wordt het opgevangen en afgevoerd (dit is de enige correcte manier van werken)
- de roofing van het dakterras van V2 nakijken: er werden in een vroeger onderzoek gaten in gemaakt om te zien of er water onder de roofing zat, wellicht werden deze gaten niet goed dicht gewerkt
- de hoeken tussen de achterste dekstenen en de tuinmuren terug open maken en de waterdichtingen van beide elementen verbeteren
- de spouwmuur rechts van het schuifraam van appartement V1L terug open maken om te zien wat hier schort aan de afvoer van het spouwwater

18.4

Bijkomend werd ook het vocht in de achtergevels aangekaart. Enkel de achtergevel van het appartement V1R werd goed geïmpregneerd. De rest blijft lang vochtig staan en vertoont reeds mosgroei. Dit moet gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.

18.5

Ook de andere opmerkingen moeten nog opgelost worden: de mangaten in de kelder, de afwerking van de scheimuur met de linker nabuur, ...

18.6

Dhr Vleugels meldde dat het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal moeten vervangen worden.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

19^{de} Werfverslag 2017.1381

7 mei 2020 – 9:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Dhr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Eric Vleugels | bvba Vleugels | hoofdaannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken. Het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal ook moeten vervangen worden.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- dorpels onder de schuifraam uithalen, de waterdichting doortrekken tot onder & achter het buitenschrijnwerk, nieuwe dorpels plaatsen met opstand onder het buitenschrijnwerk. Als de dorpels of het schrijnwerk dan nog lekken dan wordt het opgevangen en afgevoerd (dit is de enige correcte manier van werken)
- de roofing van het dakterras van V2 nakijken: er werden in een vroeger onderzoek gaten in gemaakt om te zien of er water onder de roofing zat, wellicht werden deze gaten niet goed dicht gewerkt
- de hoeken tussen de achterste dekstenen en de tuinmuren terug open maken en de waterdichtingen van beide elementen verbeteren
- de spouwmuur rechts van het schuifraam van appartement V1L terug open maken om te zien wat hier schort aan de afvoer van het spouwwater
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.



19.1

Vleugels begon vandaag met het aanpassen van de dorpels. Hij ziet het echter niet zitten om de schuiframen op te spieën, de dorpels onderuit te breken, een waterdichting eronder te schuiven en de nieuwe (reeds gemaakte) dorpels eronder te schuiven, vooral dan voor wat betreft de 2 grote schuiframen van V1. Daarbij komt dat de rand van de dorpel lager komt te zitten, waardoor ook heel de terrasvloer moet zakken en die ligt als zeer dicht bij de roofing op het hoogste punt (2-3 cm). Met tegeldragers van 1 cm kan daar echter wel wat gezakt worden.

19.2

Bij het wegnemen van de terrastegels op V1R bleken er grote waterblazen onder de roofing te zitten. Dit is net boven de hoek rechtsachter van de leefruimte Verhulst gelegen, waar nog steeds grote waterinfiltraties voorkomen.

19.3

Er werd daarom afgesproken dat Dhr Cools de dakdekker, Van Loock, ter plaatse laat komen om te herstellen. Dit herstellen moet bestaan uit het wegnemen van de terrasvloeren (dit kan telkens in helften gebeuren omdat het hoogste punt van de waterdichting eronder in het midden zit), het vervangen van de roofing en het terugplaatsen van de terrasvloeren op tegeldragers (niet meer op zakjes). Bovenop branden van een extra laag is geen optie omdat we dan nog meer hoogte verliezen en waardoor het vocht onder de huidige roofing niet weggehaald wordt. Rest dan nog de vraag hoe de isolatie eruit zal zien, doch ook die zal wellicht vol water zitten, zeker ter hoogte van de blazen.

19.4

De eigenaars benadrukken dat er gewerkt moet worden met kwalitatieve producten, vooral voor wat betreft de roofing. Er zijn 3 goede roofingmembranen op de markt: Derbigum, Deborek & Polygum. Er moet dus met 1 van deze 3 gewerkt worden. De tegeldragers moeten voorzien worden van een afgeronde rand, onderaan, zodat er geen scherpe indrukkingen in de roofing gemaakt worden, en moeten afgesteld kunnen worden in hoogte of stapelbaar zijn.

19.5


Ter hoogte van de dorpels wordt de nieuwe roofing aangesloten (op de voorkant van de dorpels) met een band Alsan of Teknotan of ...

19.6

Als na deze ingreep de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen, wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.

Ondertekend door:

de architect



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

20^{ste} Werfverslag 2017.1381

25 mei 2020 – 13:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|------------------|----------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Dhr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Van Loock | Dakwerken Jennes | aannemer-dakwerken |
| Dhr Jennes | Dakwerken Jennes | aannemer-dakwerken |
| Dhr Verschueren | | aannemer-natuursteen |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken. Het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal ook moeten vervangen worden.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- dorpels onder de schuifraam uithalen, de waterdichting doortrekken tot onder & achter het buitenschrijnwerk, nieuwe dorpels plaatsen met opstand onder het buitenschrijnwerk. Als de dorpels of het schrijnwerk dan nog lekken dan wordt het opgevangen en afgevoerd (dit is de enige correcte manier van werken)
- de roofing van het dakterras van V2 nakijken: er werden in een vroeger onderzoek gaten in gemaakt om te zien of er water onder de roofing zat, wellicht werden deze gaten niet goed dicht gewerkt
- de hoeken tussen de achterste dekstenen en de tuinmuren terug open maken en de waterdichtingen van beide elementen verbeteren
- de spouwmuur rechts van het schuifraam van appartement V1L terug open maken om te zien wat hier schort aan de afvoer van het spouwwater
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.

- Er werd daarom afgesproken dat de waterdichting van de dakterrassen hersteld wordt. Dit herstellen moet bestaan uit het wegnemen van de terrasvloeren (dit kan telkens in helften gebeuren omdat het hoogste punt van de waterdichting eronder in het midden zit), het vervangen van de roofing en het terugplaatsen van de terrasvloeren op tegeldraggers (niet meer op zakjes). Bovenop branden van een extra laag is geen optie omdat we dan nog meer hoogte verliezen en waardoor het vocht onder de huidige roofing niet weggehaald wordt. Rest dan nog de vraag hoe de isolatie eruit zal zien, doch ook die zal wellicht vol water zitten, zeker ter hoogte van de blazen.
- De eigenaars benadrukken dat er gewerkt moet worden met kwalitatieve producten, vooral voor wat betreft de roofing. Er zijn 3 goede roofingmembranen op de markt: Derbigum, Deborek & Polygum. Er moet dus met 1 van deze 3 gewerkt worden. De tegeldraggers moeten voorzien worden van een afgeronde rand, onderaan, zodat er geen scherpe indrukkingen in de roofing gemaakt worden, en moeten afgesteld kunnen worden in hoogte of stapelbaar zijn.
- Ter hoogte van de dorpels wordt de nieuwe roofing aangesloten (op de voorkant van de dorpels) met een band Alsan of Teknotan of ...
- Als na deze ingreep de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen, wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.



20.1

Vandaag werd met de aannemer-dakwerken afgesproken ter plaatse om het herstellen/vervangen van de waterdichting van de dakterrassen te bekijken. De aannemer stelde terecht dat niemand onvolledig werk zal willen uitvoeren, laat staan enige garantie geven, als niet de waterdichting in zijn geheel vervangen wordt, inclusief het doortrekken van de waterdichting tot onder en achter de dorpels en onder de dekstenen. Dit moet dan ook gebeuren.

20.2

Ook de isolatie zal moeten vervangen worden. Immers, de huidige roofing zit erop vast gebrand. Bij verwijdering van de roofing zal de isolatie kapot getrokken worden. Eventueel kan met een minder dikke isolatie gewerkt worden (zoals van het type Coolterm van Kingspan). Wel op letten dat geïsoleerd wordt volgens de geldende EPB-normen.

20.3

De architect stuurt info door naar Dakwerken Jennes om offerte te maken. Hij vraagt ook aan andere dakwerkers om offerte. Jennes gaf immers reeds aan dat zij al tot volgend voorjaar vol geboekt zitten, wat veel te lang is voor de eigenaars.

Ondertekend door:

de architect



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

21^{ste} Werfverslag 2017.1381

20 augustus 2020 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|-----------------|--------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Paul Willemsen | Wilbo Dakwerken | aannemer-dakwerken |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken. Het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal ook moeten vervangen worden.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- dorpels onder de schuifraam uithalen, de waterdichting doortrekken tot onder & achter het buitenschrijnwerk, nieuwe dorpels plaatsen met opstand onder het buitenschrijnwerk. Als de dorpels of het schrijnwerk dan nog lekken dan wordt het opgevangen en afgevoerd (dit is de enige correcte manier van werken)
- de hoeken tussen de achterste dekstenen en de tuinmuren terug open maken en de waterdichtingen van beide elementen verbeteren
- de spouwmuur rechts van het schuifraam van appartement V1L terug open maken om te zien wat hier schort aan de afvoer van het spouwwater
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.
- Er werd afgesproken dat de waterdichting van de dakterrassen hersteld wordt. Dit herstellen moet bestaan uit het wegnemen van de terrasvloeren (dit kan telkens in helften gebeuren omdat het hoogste punt van de waterdichting eronder in het midden zit), het vervangen van de roofing en het terugplaatsen van de terrasvloeren op tegeldragers (niet meer op zakjes).

- De eigenaars benadrukken dat er gewerkt moet worden met kwalitatieve producten, vooral voor wat betreft de roofing. Er zijn 3 goede roofingmembranen op de markt: Derbigum, Deborek & Polygum. Er moet dus met 1 van deze 3 gewerkt worden. De tegel dragers moeten voorzien worden van een afgeronde rand, onderaan, zodat er geen scherpe indrukkingen in de roofing gemaakt worden, en moeten afgesteld kunnen worden in hoogte of stapelbaar zijn.
- Ter hoogte van de dorpels wordt de nieuwe roofing aangesloten (op de voorkant van de dorpels) met een band Alsan of Teknotan of ...
- Als na deze ingreep de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen, wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.



21.1

De aannemer-dakwerken is bezig met het vervangen van de waterdichting van de dakterrassen. Aan weerszijden van de dorpels onder de schuiframen moet zeker goed aangesloten worden in de hoek met het buitenschrijnwerk. Op V2 stonden deze hoeken ver open. Mogelijks was dit een extra oorzaak van lekkage.

21.2

Onder de deksteen van V1 zit een uitsteeksel, wellicht een spie van het herplaatsen van de dekstenen. Wilbo slijpt dit nog weg bij het plaatsen van hun C-profiel.

21.3

De vloerder, die Dhr Cools engageerde, meldde zich ziek, waardoor gezocht moet worden naar een vervanger. Als die niet tijdig gevonden wordt om aan de andere helft van de dakterrassen te beginnen, dan moet de nieuwe roofing goed afgedekt worden met platen, zodat er geen beschadigingen kunnen gebeuren bij het verplaatsen van het materiaal van de ene naar de andere helft.

Ondertekend door:

de architect



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

22^{ste} Werfverslag 2017.1381

25 augustus 2020 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|--------------|--------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Wilbo Dakwerken | | aannemer-dakwerken |
| Erik Vleugels | | hoofdaannemer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken. Het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal ook moeten vervangen worden.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.
- Er werd afgesproken dat de waterdichting van de dakterrassen hersteld wordt. Dit herstellen moet bestaan uit het wegnemen van de terrasvloeren (dit kan telkens in helften gebeuren omdat het hoogste punt van de waterdichting eronder in het midden zit), het vervangen van de roofing en het terugplaatsen van de terrasvloeren op tegel dragers (niet meer op zakjes).
- De tegel dragers moeten voorzien worden van een afgeronde rand, onderaan, zodat er geen scherpe indrukkingen in de roofing gemaakt worden, en moeten afgesteld kunnen worden in hoogte of stapelbaar zijn.
- Ter hoogte van de dorpels wordt de nieuwe roofing aangesloten (op de voorkant van de dorpels) met een band Alsan of Teknotan of ...
- Als na deze ingreep de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen,

wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.

- Aan weerszijden van de dorpels onder de schuiframen moet de nieuwe dakdichting zeker goed aangesloten worden in de hoek met het buitenschrijnwerk. Op V2 stonden deze hoeken ver open. Mogelijks was dit een extra oorzaak van lekkage.



22.1

Wilbo is bezig met de linker helft van de dakterrassen op V1 & V2. Op V2 bleek het linker tapstuk ook verkeerd af te wateren, waardoor ik dit vervangen werd. Best wordt dan ook het tapgat van V1L vervangen, dan kan daar ook zeker niets mis mee gaan.

22.2

Ook op de linker zijde van V2 bleek de waterdichting niet aan te sluiten tegen het buitenschrijnwerk. Op V1L was dit nog niet zichtbaar omdat de overhangslabben daar nog niet omhoog geplaatst werden.

22.3

Vandaag ging een verzekeringsexpertise door in het kader van de blokpolis. Dhr Linotte, verzekeringsexpert, kende een vergoeding toe aan de VME voor de gevolgschade, andere dan die veroorzaakt door lekkages vanuit de spouwmuren. Dhr De Wispeleir trad op als verzekeringsexpert voor de VME. Hoe en hoe groot de gedekte vergoeding wordt bepaald en aan wie ze wordt uitbetaald en/of verhaald is voor de eigenaars niet echt van belang. Voor hen moeten de herstellingen en de gevolgschade vergoed worden door de bouwpromotor/bouwheer, de nv Coma.

22.4

Blijkbaar is er nog steeds geen vloerder gevonden om de terrasvloeren terug te plaatsen op tegeldragers. De architect nam de diktematen van enkele tegels, waaruit bleek dat die varieert van 29 tot 31 mm. Als er dus ter hoogte van een kruising, op een tegeldrager, zulke dikteverschillen voorkomen, dan moeten de hoeken van de dunnere tegels ondervuld worden met een stukje rubber, roofing of een spie in hardhout. Ook in het midden onder te tegels moet een tegeldrager geplaatst worden omdat de tegels in Vietnamees arduin blijkbaar gemakkelijk breken. Als de dakwerken klaar zijn en de vloerder niet aansluitend kan afwerken, dan moeten op de waterdichting platen geplaatst worden, zodat de bewoners toch tenminste van hun terras kunnen genieten, ook al is dit nog niet afgewerkt.

Ondertekend door:

de architect



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

23^{ste} Werfverslag 2017.1381

8 september 2020 – 14:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

Aanwezig: Voor: Functie:

| | | |
|--------------------------|---------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Dhr & Mevr De Weirdt | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssens | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken. Het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal ook moeten vervangen worden.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.
- Het terugplaatsen van de terrasvloeren gebeurt op tegeldragers, die voorzien moeten worden van een afgeronde rand, onderaan, zodat er geen scherpe indrukkingen in de roofing gemaakt worden, en moeten afgesteld kunnen worden in hoogte of stapelbaar zijn.
- Als na het vervangen van de roofing de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen, wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.
- De architect nam de diktematen van enkele tegels, waaruit bleek dat die varieert van 29 tot 31 mm. Als er dus ter hoogte van een kruising, op een tegeldrager, zulke dikteverschillen voorkomen, dan moeten de hoeken van de dunnere tegels ondervuld worden met een stukje rubber, roofing of een spie in hardhout. Ook in het midden onder te tegels moet een tegeldrager geplaatst worden omdat de tegels in Vietnamees arduin blijkbaar gemakkelijk breken. Als de dakwerken klaar zijn en de vloerder niet aansluitend kan afwerken, dan moeten op de waterdichting platen geplaatst worden, zodat de bewoners toch tenminste van hun terras kunnen genieten, ook al is dit nog niet afgewerkt.



23.1

De roofingwerken werden beëindigd. Er zijn echter verschillende opmerkingen op deze werken. Zo werd de rand van de dorpels slordig afgewerkt met de Alsan. Die werd bestrooid met kwartszand, maar de bovenste witte rand blijft op onregelmatige wijze in het zicht. Dit moet verbeterd worden, want dit blijft in het zicht zitten, ook als de terrastegels op hetzelfde niveau als de dorpels geplaatst worden.

23.2

Hoeken links en rechts van de dorpels zijn niet in orde. Op verschillende plaatsen staat de waterdichting open, werd de overhangslab beschadigd, werd niet afgewerkt met Alsan zoals afgesproken, ... Hierbij bleek dat ook de nieuwe overhangslab niet correct aansluit op het buitenschrijnwerk. Deze hoeken (8 st) moeten opnieuw gebeuren waarbij de slab, die uit de spouw komt, recht gezet moet worden tegen de zijkant van het buitenschrijnwerk, en over de opstand van de terrasdichting hangt. Om volledig waterdicht te zijn moet deze opstand ook links en rechts van de dorpels doorgetrokken worden tot tegen het buitenschrijnwerk. Ook dit gebeurt best met Alsan omdat er anders te veel dikte wordt gemaakt, waardoor de rails van de vliegenramen niet meer passen.

23.3

Onder de dekstenen van de balustrades werd de roofing met C-profielen mechanisch bevestigd. Dit gebeurde zeer slordig en met grote dikteverschillen, waardoor er nooit fatsoenlijk een plintje overheen geplaatst kan worden in geplooid aluminium. Op sommige plaatsen op V1 komt het C-profiel zelfs van onder de rand van de deksteen, terwijl op deze verdieping alles werd weggehaald. Blijkbaar zitten hier dan toch nog oude lagen achter de opstand. Er werden ook recuperatie C-profielen gebruikt.

23.4

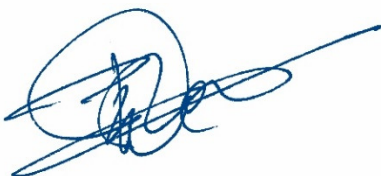
Het vergaarbakje van V2L werd geblutst en scheef terug geplaatst. De regenwaterafvoerbuïs van dit bakje is te lang (stopt maar net boven de roofing van V1L). De tapgaten werden dicht geschuimd. Dhr Cools meldde dat hier nog een gevelsteen in geplaatst zou worden.

23.5

De roofing werd op V1L op verschillende plaatsen beschadigd door er bij heet weer door te trappen. Dit moet hersteld worden door de roofing terug warm te maken en met een zware rol terug te effenen.

Ondertekend door:

de architect



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

24^{ste} Werfverslag 2017.1381

24 september 2020 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|-----------------|--------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Mevr de Kort | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Leo Cools | nv Coma | bouwheer |
| Dhr Paul Willemsen | Wilbo Dakwerken | aannemer-dakwerken |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken. Het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal ook moeten vervangen worden.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.
- Het terugplaatsen van de terrasvloeren gebeurt op tegel dragers, die voorzien moeten worden van een afgeronde rand, onderaan, zodat er geen scherpe indrukkingen in de roofing gemaakt worden, en moeten afgesteld kunnen worden in hoogte of stapelbaar zijn.
- Als na het vervangen van de roofing de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen, wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.
- De architect nam de diktematen van enkele tegels, waaruit bleek dat die varieert van 29 tot 31 mm. Als er dus ter hoogte van een kruising, op een tegel drager, zulke dikteverschillen voorkomen, dan moeten de hoeken van de dunnere tegels ondervuld worden met een stukje rubber, roofing of een spie in hardhout. Ook in het midden onder de tegels moet een tegel drager geplaatst worden omdat de tegels in Vietnamees arduin blijkbaar gemakkelijk breken. Als de dakwerken klaar zijn en de vloerder niet aansluitend kan afwerken, dan moeten op

de waterdichting platen geplaatst worden, zodat de bewoners toch tenminste van hun terras kunnen genieten, ook al is dit nog niet afgewerkt.

- De roofingwerken werden beëindigd. Er zijn echter verschillende opmerkingen op deze werken. Zo werd de rand van de dorpels slordig afgewerkt met de Alsan. Die werd bestrooid met kwartszand, maar de bovenste witte rand blijft op onregelmatige wijze in het zicht. Dit moet verbeterd worden, want dit blijft in het zicht zitten, ook als de terrastegels op hetzelfde niveau als de dorpels geplaatst worden.
- Hoeken links en rechts van de dorpels zijn niet in orde. Op verschillende plaatsen staat de waterdichting open, werd de overhangslab beschadigd, werd niet afgewerkt met Alsan zoals afgesproken, ... Hierbij bleek dat ook de nieuwe overhangslab niet correct aansluit op het buitenschrijnwerk. Deze hoeken (8 st) moeten opnieuw gebeuren waarbij de slab, die uit de spouw komt, recht gezet moet worden tegen de zijkant van het buitenschrijnwerk, en over de opstand van de terrasdichting hangt. Om volledig waterdicht te zijn moet deze opstand ook links en rechts van de dorpels doorgetrokken worden tot tegen het buitenschrijnwerk. Ook dit gebeurt best met Alsan omdat er anders te veel dikte wordt gemaakt, waardoor de rails van de vliegenramen niet meer passen.
- Onder de dekstenen van de balustrades werd de roofing met C-profielen mechanisch bevestigd. Dit gebeurde zeer slordig en met grote dikteverschillen, waardoor er nooit fatsoenlijk een plintje overheen geplaatst kan worden in geplooid aluminium. Op sommige plaatsen op V1 komt het C-profiel zelfs van onder de rand van de deksteen, terwijl op deze verdieping alles werd weggehaald. Blijkbaar zitten hier dan toch nog oude lagen achter de opstand. Er werden ook recuperatie C-profielen gebruikt.
- Het vergaarbakje van V2L werd geblutst en scheef terug geplaatst. De regenwaterafvoerbuis van dit bakje is te lang (stopt maar net boven de roofing van V1L). De tapgaten werden dicht geschuimd. Dhr Cools meldde dat hier nog een gevelsteen in geplaatst zou worden.
- De roofing werd op V1L op verschillende plaatsen beschadigd door er bij heet weer door te trappen. Dit moet hersteld worden door de roofing terug warm te maken en met een zware rol terug te effenen.



24.1

Samen met Paul Willemsen werden opmerkingen omtrent de dakwerken overlopen. De C-profielen worden verbeterd en aangevuld en worden lager geplaatst: 1 cm onder de dekstenen, zodat er nog een plintprofieltje kan tussen geschoven worden. De witte randen aan de dorpels worden bijgewerkt. De plekken waar bij heet weer de roofing vervormd werd worden terug glad gemaakt. De regenwaterafvoerbuis in de hoek linksvoor van V1L wordt ingekort en het vergaarbakje wordt recht tegen de muur vastgehangen. De hoeken naast de schuifdeuren worden beter afgewerkt, tenminste voor zover de dakwerker dit kan. Als de vochtlabben in de spouwmuur niet goed aansluiten op het buitenschrijnwerk, dan is dit voor Vleugels om bij te werken. Of alles daar droog blijft moet afgewacht worden, maar de architect wil hier toch enig voorbehoud stellen.

24.2

Maandag begint de vloerder met het terugplaatsen van de terrasvloeren (op tegel dragers en op hetzelfde niveau als de dorpels). Dhr Willemsen spreekt met hem af voor het gebruik van de kraan en het verplaatsen van de stapels tegels, zodat hij zijn C-profielen kan afwerken.

24.3

De plintjes rondom de terrassen worden dan geplaatst tot net op de terrasvloeren. Dit kan best in aluminium plooiplaat uitgevoerd worden, in een kleur naar wens, wellicht hetzelfde als het buitenschrijnwerk.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, sweeping horizontal stroke that ends in a small loop.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

25^{ste} Werfverslag 2017.1381

13 oktober 2020 – 10:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

Aanwezig: Voor: Functie:

| | | |
|--------------------------|-----|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Mevr de Kort | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssen | VME | eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken. Het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal ook moeten vervangen worden.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot tegen de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden. Dhr De Weirdt bedoelt daarmee dat er terug een plintje onder de deksteen moet geplaatst worden om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.
- Als na het vervangen van de roofing de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen, wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.
- De roofingwerken werden beëindigd. Er zijn echter verschillende opmerkingen op deze werken. Zo werd de rand van de dorpels slordig afgewerkt met de Alsan. Die werd bestrooid met kwartszand, maar de bovenste witte rand blijft op onregelmatige wijze in het zicht. Dit moet verbeterd worden, want dit blijft in het zicht zitten, ook als de terrastegels op hetzelfde niveau als de dorpels geplaatst worden.
- Het vergaarbakje van V2L werd geblutst en scheef terug geplaatst. De oude tapgaten werden dicht geschuimd. Dhr Cools meldde dat hier nog een gevelsteen in geplaatst zou worden.
- De plintjes rondom de terrassen worden na de plaatsing van de terrasvloeren geplaatst tot net op de terrasvloeren. Dit kan best in aluminium plooiplaat uitgevoerd worden, in een kleur naar wens, wellicht hetzelfde als het buitenschrijnwerk.



25.1

De terrasvloer van V2 werd geplaatst. Van die van V1 ontbreekt nog een deel omdat de tegels op waren. Er moeten er bij besteld worden. De randen werden echter op verschillende plaatsen slordig afgewerkt. Er komen gekartelde randen voor, verspringende randen (zowel horizontaal als verticaal) en de tegels zitten niet overal mooi even hoog als de dorpels, waardoor er struikelgevaar voorkomt. Op sommige tegels zit ook vervuiling met bitumen. Dit moet nog gereinigd worden.

25.2

De dakwerken werden hier een daar verbeterd, doch het C-profiel onder de balustrade van V1 is niet aanvaardbaar. Dit golft niet enkel in verticale richting, doch ook in horizontale richting. De roofing komt ook van onder de deksteen en werd langs boven afgekit/afgesmeerd. Dit is geen vakkundige oplossing. Hier kan ook nooit een rechtlijnige aluminium plint overeen geplaatst worden. Dit zullen Vleugels en Wilbo toch samen moeten in orde brengen door de roofing terug los te maken, het metselwerk onder de deksteen recht en ver genoeg af te kappen en de roofing terug te plaatsen met een rechtlijnig C-profiel op 1 cm onder de deksteen. Pas daarna kan afgewerkt worden met een plintprofieltje in aluminium plooiplaat met afgeschuinde bovenzijde en onderzijde (zie principeschets in bijlage).

25.3

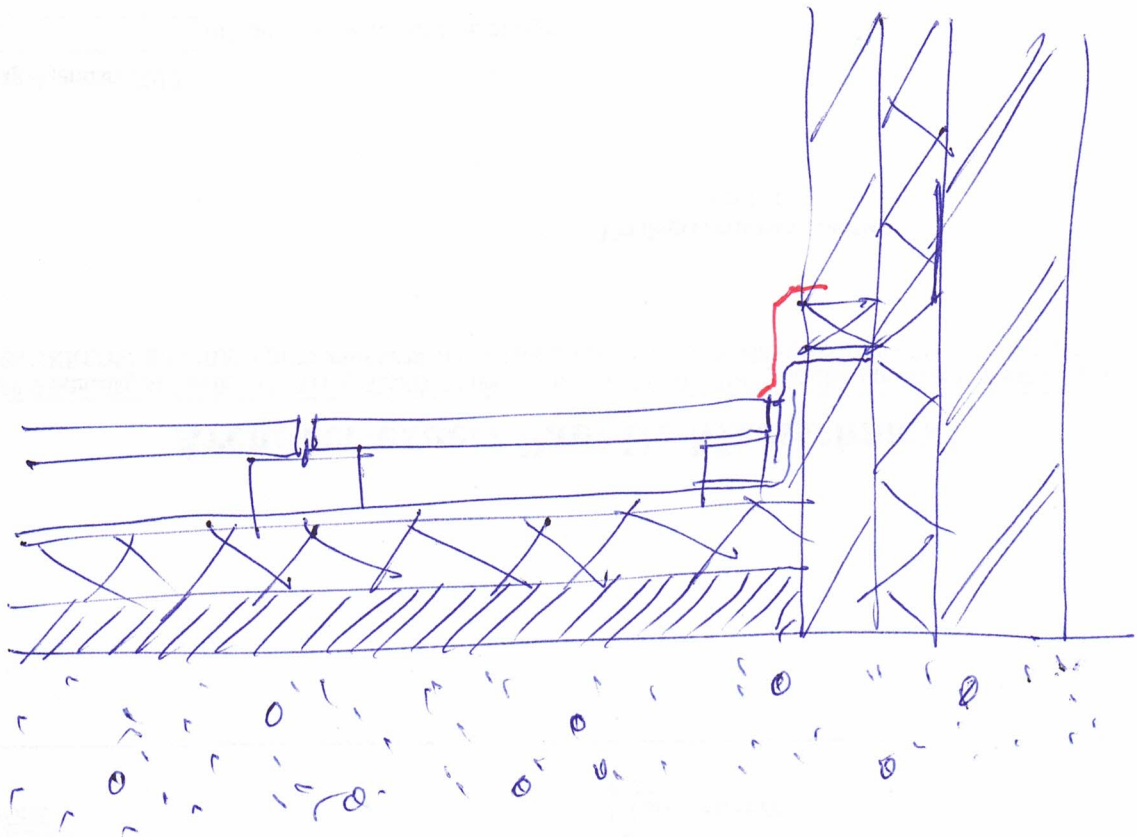
Aan weerszijden van de schuifdeuren zijn nog slordige hoeken, die het plaatsen van de plinten niet mogelijk maken. Dit moet verbeterd worden. Ook de randen van de dorpels zijn nog niet helemaal netjes afgewerkt met de bezanding. Er moet ook nog een sealer over de bezanding geplaatst worden. Het vergaarbakje op V1L moet nog recht gemaakt en recht gehangen worden.

Ondertekend door:

de architect



U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.



PLINT # ———

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

26^{ste} Werfverslag 2017.1381

3 december 2020 – 14:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

| <u>Aanwezig:</u> | <u>Voor:</u> | <u>Functie:</u> |
|--------------------------|--------------|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Mevr de Kort | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssen | VME | eigenaar |
| Dhr Van Goethem sr | VME | vader - eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De marmer van het raam van de leefruimte van V2 is er niet heel uit geraakt. Dhr Cools laat de oorspronkelijke steenkapper een nieuwe maken. Het tablet van het linker schuifraam op V2 niet kon opgeschuurd en gepolierd worden. Dit zal ook moeten vervangen worden.
- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot over de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden door terug een plintje onder de deksteen te plaatsen om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners.
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.
- Als na het vervangen van de roofing de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen, wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.
- De plintjes rondom de terrassen worden na de plaatsing van de terrasvloeren geplaatst tot net op de terrasvloeren. Dit kan best in aluminium plooiplaat uitgevoerd worden, in een kleur naar wens, wellicht hetzelfde als het buitenschrijnwerk.
- Van het terras van V1 ontbreekt nog een deel van de tegels omdat ze op waren. Er moeten er bij besteld worden.
- De randen van de terrassen werden echter op verschillende plaatsen slordig afgewerkt. Er komen gekartelde randen voor, verspringende randen (zowel horizontaal als verticaal) en de tegels zitten niet overal mooi even hoog als de dorpels, waardoor er struikelgevaar voorkomt. Op sommige tegels zit ook vervuiling met bitumen. Dit moet nog gereinigd worden.

- De dakwerken werden hier en daar verbeterd, doch het C-profiel onder de balustrade van V1 is niet aanvaardbaar. Dit golft niet enkel in verticale richting, doch ook in horizontale richting. De roofing komt ook van onder de deksteen en werd langs boven afgekit/afgesmeerd. Dit is geen vakkundige oplossing. Hier kan ook nooit een rechtlijnige aluminium plint overeen geplaatst worden. Dit zullen Vleugels en Wilbo toch samen moeten in orde brengen door de roofing terug los te maken, het metselwerk onder de deksteen recht en ver genoeg af te kappen en de roofing terug te plaatsen met een rechtlijnig C-profiel op 1 cm onder de deksteen. Pas daarna kan afgewerkt worden met een plintprofieltje in aluminium plooiplaat met afgeschuinde bovenzijde en onderzijde (zie principeschets in bijlage).
- Aan weerszijden van de schuifdeuren zijn nog slordige hoeken, die het plaatsen van de plinten niet mogelijk maken. Dit moet verbeterd worden. Ook de randen van de dorpels zijn nog niet helemaal netjes afgewerkt met de bezanding. Er moet ook nog een sealer over de bezanding geplaatst worden. Het vergaarkakje op V1L moet nog recht gemaakt en recht gehangen worden.



26.1

Vandaag werd nogmaals het vocht gemeten. Nu het reeds geruime tijd regenweer is en het stookseizoen begonnen is moet het effect van de herstellingswerken duidelijk worden. Op het GVR bleek alles droog te zijn, behalve 2 punten, waar vroeger een maximale vochtigheid gemeten werd en waar nu een vochtigheid van 70-80 gemeten werd (vochtig, niet nat). Op het GVL was ook alles droog, behalve 1 punt achter het lichtpunt boven de eettafel, waar ook een vochtigheid van net geen 80 gemeten kon worden.

26.2

Op V1L was ook alles droog, behalve 1 punt rechtsvoor het rechter lichtpunt. Hier kon ik nog een vochtigheid meten rond 100 (nat) in het centrum van het vochtplekje. Errond is alles droog. Ook de balk onder het schuifraam was nog vochtig ter hoogte van het midden van het raam. Hier kon niet alles nagemeten worden omdat de voorlopige omkasting vast zat in het PU-schuim dat onlangs aangebracht werd.

26.3

Op V1R was alles droog. Ook hier kon ik de voorlopige omkasting niet wegnemen. Die zat volledig vast geschuimd.

26.4

Op V2 was alles droog, behalve de rechter dagkant van het slaapkamerraam. Dit heeft wellicht te maken met condensatie doordat de spouwmuur hier ongeïsoleerd open staat en de slaapkamer zelf nooit verwarmd wordt.

26.5

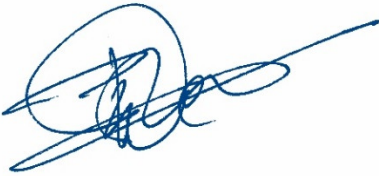
Omtrent de afwerking van de terrassen werd door de eigenaars/bewoners geklaagd over het feit dat Dhr Cools niet meer van plan is om dit esthetisch in orde te brengen, behalve het schilderen van de loodslabben en het C-profiel, doch daardoor wordt het slordig uitzicht van deze elementen niet opgelost. De eigenaars/bewoners staan erop dat er plintprofieltjes over geplaatst worden en dat ook de andere opmerkingen over waterdichting en terrasvloer worden opgelost.

26.6

Tijdens dit plaatsbezoek was een ontstopper druk bezig met het trachten ontstoppen van de riolering in de kruipruimte. Dit euvel komt naar verluidt geregeld voor. Blijkbaar zijn er 5 sifons in de rioleringsbuizen aangebracht, die daar niet thuishoren en die telkens opnieuw verstopten. Bijkomend probleem is dat de leiding achter de sifon hoger ligt dan die ervoor. Het gewoon weghalen van de sifons is dus niet mogelijk omdat dan een tegenpeil zou gerealiseerd worden. Best wordt dan (als voorlopige maatregel) telkens ter hoogte van een sifon een Y-stuk in de leiding geplaatst met een schroefdeksel erop, zodat bij verstopping gemakkelijker ontstopt kan worden. Dit kan echter niet beletten dat bij verstopping telkens de douchekuipen van de gelijkvloerse appartementen overlopen met beerwater. Wat eigenlijk moet gebeuren is het herplaatsen van de volledige riolering in de kruipruimte, zodat die naar behoren functioneert en blijft functioneren.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264.html U vindt daar ook de werffoto's.

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

27^{ste} Werfverslag 2017.1381

20 januari 2021 – 14:00

Betreft: herstellen van vochtproblemen aan een appartementsgebouw
Ligging: 2940 Hoevenen, Antwerpse Steenweg, 62-64
Opdrachtgever: bvba Janssen & Janssen

Aanwezig: Voor: Functie:

| | | |
|---------------------------|-----|------------------|
| Arch Paul De Maesschalck | | architect-expert |
| Mevr de Kort | VME | eigenaar |
| Dhr & Mevr Verhulst | VME | eigenaar |
| Dhr Mark Janssen | VME | eigenaar |
| Mevr Sarah Van Goethem sr | VME | eigenaar |

Ter herinnering uit vorige werfverslagen:

- De roofing onder de arduinen dekstenen werd enkel in een baan bovenop de gevels gebrand. Beter ware het geweest om de roofingbaan door te trekken naar beneden toe, tot over de opstand aan de binnenzijde van de terrassen.
- De terrassen moeten ook terug in hun oorspronkelijke staat gebracht worden door terug een plintje onder de deksteen te plaatsen om de opstand van de roofing weg te steken. Er werd voordien reeds gesteld dat ook de slordige loodslabben onderaan de spouwmuren afgedekt zouden worden met een plintprofiel in een kleur naar keuze van de bewoners.
- Ter hoogte van de aansluiting tussen de linker scheimuur en de linker nabuur beginnen de zelfklevende loodstrippen en leien los te komen. De hoeken moeten hier ook afgewerkt worden zoals bovenaan aan de schouw: met een hoekprofiel in aluminium of zink.
- De mangaten van de kelder moeten (water)dicht gemaakt worden en er moet een mangat met deksel in de doorrit gemaakt worden als toegang tot de kruipruimte. De kelderdeuren zijn allemaal reeds aangetast door vocht en ze sluiten allemaal slecht. Dit moet hersteld worden.
- De achtergevels moeten gereinigd worden en geïmpregneerd met siloxanen.
- Als na het vervangen van de roofing de lekkages stoppen moeten de dorpels niet van onder de schuiframen gehaald worden. Blijft er toch nog lekkage voor te komen, dan wordt dit toch nog aangepakt, doch grondig: uithalen schuiframen, wegnemen dorpels, waterdichting doortrekken tot onder en achter de dorpels, nieuwe dorpels erin, schuiframen er terug in. Enkel op deze manier kan Vleugels goed werk leveren.
- De plintjes rondom de terrassen worden na de plaatsing van de terrasvloeren geplaatst tot net op de terrasvloeren. Dit kan best in aluminium plooiplaat uitgevoerd worden, in een kleur naar wens, wellicht hetzelfde als het buitenschrijnwerk.
- De randen van de terrassen werden echter op verschillende plaatsen slordig afgewerkt. Er komen gekartelde randen voor, verspringende randen (zowel horizontaal als verticaal) en de tegels zitten niet overal mooi even hoog als de dorpels, waardoor er struikelgevaar voorkomt.
- De dakwerken werden hier een daar verbeterd, doch het C-profiel onder de balustrade van V1 is niet aanvaardbaar. Dit golft niet enkel in verticale richting, doch ook in horizontale richting. De roofing komt ook van onder de deksteen en werd langs boven afgekit/afgesmeerd. Dit is geen vakkundige oplossing. Hier kan ook nooit een rechtlijnige aluminium plint overeen geplaatst worden. Dit zullen Vleugels en Wilbo toch samen moeten in orde brengen door de roofing terug los te maken, het metselwerk onder de deksteen recht en ver genoeg af te kappen en de roofing terug te plaatsen met een rechtlijnig C-profiel op 1 cm onder de deksteen.

Pas daarna kan afgewerkt worden met een plintprofieltje in aluminium plooiplaat met afgeschuinde bovenzijde en onderzijde (zie principeschets in bijlage).

- Aan weerszijden van de schuifdeuren zijn nog slordige hoeken, die het plaatsen van de plinten niet mogelijk maken. Dit moet verbeterd worden. Ook de randen van de dorpels zijn nog niet helemaal netjes afgewerkt met de bezanding. Er moet ook nog een sealer over de bezanding geplaatst worden. Het vergaarbakje op V1L moet nog recht gemaakt en recht gehangen worden.



27.1

Vandaag werd nogmaals het vocht gemeten. Op V1L bleek op sommige plaatsen nog vocht te zitten in de balk onder het schuifraam. Ook het plekje tussen het rechter lichtpunt in de leefruimte en de hoek rechtsvoor was nog nat, alsook het plekje in het plafond op de hoek linksachter van de gang. De rest is droog.

27.2

Op V1L werd het tablet onder het schuifraam vervangen, doch dit ligt scheef. Links ligt het tablet 4 mm maar naar achter toe dan ter hoogte van de voeg tussen de 2 meest linkse delen van het tablet. Aan de rechter zijde zit het tablet meer naar achter dan aan de linker zijde en zit het aan de rechter zijde zeer dicht tegen het schuivend gedeelte van het raam. Dhr Janssen vreest dat in de zomer, bij warm weer, het raam zal uitzetten en tegen dit tablet zal schuiven. Het tablet ligt ook veel te hoog ten opzichte van de onderregels van het schuifraam. De voeg tussen tablet en raam kan zo nooit volledig afgekit worden.

27.3

De openingen in de dagkanten van het schuifraam links en rechts werden voorafgaand aan de plaatsing van het tablet niet opgevuld met isolatie. Dit moet zeker nog gebeuren om koude bruggen te vermijden.

27.4

De kwestie van het beschadigde vliegenraam van dit schuifraam is ook nog steeds niet uit de voeten.

27.5

Dhr Janssen wees op het terrasschutsel dat nog moet herplaatst worden tussen zijn terras en dat van Dhr Cools. De kunststoffen kokerpanelen, die beglazing vormen hiervan, zijn beschadigd bij het uitnemen en zitten vol water en vuil. Deze kunnen niet herbruikt worden en moeten dus vervangen worden door nieuwe. Beter ware het om hier gelaagd melkglas te voorzien, wat langer mooi blijft en gemakkelijker reinigbaar is. Ook de glaslatten van het terrasschutsel werden beschadigd bij het uitnemen en moeten vervangen worden waar nodig.

27.6

De terrastegels van V1 werden aangevuld. Op het terras van Dhr Cools werden de nieuwe tegels in een rechthoek in het midden geplaatst, zodat het tintverschil een soort van tapijt vormt, doch bij Dhr Janssen zit nu 1 tegel met een andere tint naast zijn schuifdeur. Dit is geen esthetische oplossing. Deze tegel moet verwisseld worden.

27.7

Op V2 bleek alles droog te zijn, behalve de rechter dagkant van het linker schuifraam, wellicht doordat deze dagkant nog altijd open staat, en niet geïsoleerd werd en de linker zijde van de balk onder dit schuifraam. Deze gaten moeten nog afgewerkt worden.

27.8

In het nieuwe tablet van de rechter schuifraam op V2 zit een matte plek. Dit moet eruit gehaald worden door een gepaste polierpasta te gebruiken. Als het niet lukt moet het tablet opnieuw vervangen worden.

27.9

In de traphal moet het gat in de achterste wand ook nog terug dicht gewerkt worden door eerst isolatie aan te vullen tegen de achterzijde van de terrasdichting, dan een snelbouwsteen erin te metselen en dan terug dicht te pleisteren.

27.10

Op het GVR resten nog steeds 3 vochtplekken, telkens ter hoogte van een barst in het beton: 2 in de hoek rechtsachter en 1 rechtsachter de kolom. De rest allemaal droog.

27.11

Op het GVL was alles droog.

Ondertekend door:

de architect

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

U kan steeds alle werfverslagen nalezen op www.arcopolo.com/20171381VMEAntwerpsestwg6264 U vindt daar ook de werffoto's.