



12404/2018/B

BOUWKUNDIGE INSPECTIE MONUMENTENWACHT

Woning Guiette

Populierenlaan 32
2020 ANTWERPEN



**Provincie
Antwerpen**

DIENT ERFGOED
Team Monumentenwacht
T +32 3 360 52 34 | F +32 3 360 52 36
monumentenwacht@provincieantwerpen.be
www.provincieantwerpen.be | www.monumentenwacht.be

INHOUDSTAFEL

ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN	3
CONDITIE	4
GEHELE OBJECT	4
DAK	4
DAKWATERAFVOER	4
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	5
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	5
AFWERKING EN INRICHTING	5
SITE EN OMGEVING	5
ADVIEZENRAPPORT	6
DAK	6
DAKWATERAFVOER	12
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	14
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	18
AFWERKING EN INRICHTING	21
SITE EN OMGEVING	26

ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN

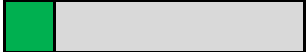
object	Woning Guiette
wettelijke bescherming	Beschermd monument https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/5765 Unesco werelderfgoed https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/15046
inventaris OE	https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/7467
huidige functie	Bewoning (eventueel met nering)
abonnee	Dhr. Robyn Patrick Bogaertsheide 2 2560 KESSEL
inspectiedata	23/05/2018
monumentenwachter	Bart De Busser Mathias Thyvelen
contact	03 360 51 13 bart.debusser@provincieantwerpen.be
totaal aantal manuren	6
uitgevoerde werken	Een aantal tapgaten werden vrijgemaakt. Een aantal gescheurde naden van de dakrand werden voorlopig hersteld
gebruikte materialen	Reparatiecoating 0.5 liter
vorige inspecties	2016
opmerkingen	Het gebouw verkeerd in een goede staat van onderhoud maar een aantal gebreken werden reeds tijdens de vorige inspectie opgemerkt en vragen om een snelle opvolging om vervolgschade te vermijden.

CONDITIE

De conditie van het erfgoed wordt voor het hele gebouw en per rubriek weergegeven op een 6-delige schaal, en dit voor 3 aandachtspunten:

bouwfysische toestand	<i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i> Dit is de conclusie van de huidige bewaringstoestand van alle geïnspecteerde onderdelen per rubriek. Het is een globale inschatting van de materiële staat van het erfgoed op het moment van de inspectie.
onderhoud	<i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i> Deze waarde is een inschatting van het uitgevoerde onderhoud en de manier waarop onderhoud, problemen en risico's worden opgevolgd. Worden daken en goten regelmatig schoongemaakt? Wordt snel ingegrepen als er een probleem is? Is er iemand verantwoordelijk voor het beheer die er regelmatig (vb. wekelijks) passeert en oog heeft voor problemen?
risico op gevolgschade	<i>geen- weinig - redelijk - aanzienlijk - verhoogd - acuut</i> Deze schaal geeft aan in welke mate er gevaar bestaat voor een versnelde materiële verwerking of verlies van erfgoedwaarde als de beheerder niet tijdig ingrijpt. Het kan gaan om allerlei mogelijke risico's, zoals ogenschijnlijk kleine problemen die voor ernstige gevolgschade kunnen zorgen, een verkeerd gebruik of beheer, verhoogd risico op calamiteiten, slechte klimatologische omstandigheden voor zeldzame onderdelen met een hoge historische waarde.

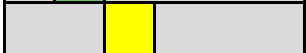
GEHELE OBJECT

bouwfysische toestand		uitstekend
onderhoud		uitstekend
risico op gevolgschade		weinig
toelichting	Het gebouw is in goede staat. De kwaliteit van de laatste restauratie-campagne overtuigt maar er is ruimte voor verbetering.	

DAK

bouwfysische toestand		goed
onderhoud		goed
risico op gevolgschade		weinig

DAKWATERAFVOER

bouwfysische toestand		goed
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting	De inpannige afvoeren vragen om een nauwgezet onderhoud. De diameter van een aantal afvoeropeningen zijn te klein en daardoor gevoelig voor verstopping.	
-------------	--	--

DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

bouwfysische toestand		uitstekend
onderhoud		uitstekend
risico op gevolgschade		weinig

toelichting Het roesten van de ijzeren lateien in de kelder geeft aanleiding tot zettingen. De keukenmuur wordt niet ondervangen met een zetting tot gevolg.

SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

bouwfysische toestand		uitstekend
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting Het verfsysteem wordt schraal waardoor het stalen schrijnwerk zal gaan roesten. Door het afbladderen van het verfsysteem is het deurblad van de terrasdeur sterk verweerd.

AFWERKING EN INRICHTING

bouwfysische toestand		uitstekend
onderhoud		goed
risico op gevolgschade		weinig

SITE EN OMGEVING

bouwfysische toestand		redelijk
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting De bomen en klimplanten dienen regelmatig gesnoeid te worden om schade aan het gebouw te vermijden.

ADVIEZENRAPPORT

DAK

A2018/01

Dak [1]: de blaasvorming herstellen en het plat dak tijdig vernieuwen.

Dak | plat dak | roofing

toestand

Het roofingdak is verweerd maar voldoet nog. Het dak vertoont plaatselijk lichte blaasvorming. Op deze plaats is er een verhoogde kans op een mechanische beschadiging. Ter hoogte van het tapgat blijft er water staan.

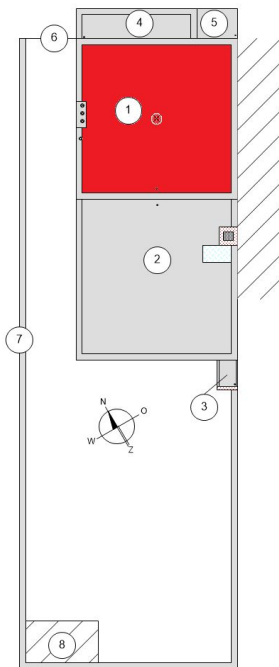
Een aantal naden hecht slecht, momenteel zonder zichtbare gevolgen.

toelichting advies

In afwachting van het vernieuwen van het dak de blazen kruisvormig insnijden. Eventueel drogen. Dichtbranden en een bijkomende slab voorzien. De slecht hechtende naden dichtbranden.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

1 SOG
Binnen het jaar
Eenmalig
Dakwerker



Verminderde hechting naden



Plas- en plooivorming

A2018/09

Muurbekroning: de gescheurde naden duurzaam herstellen door solderen en voldoende uitzetstukken voorzien en alle doorvoeringen duurzaam en waterdicht aanwerken.
Dak | muurbekroning | zink

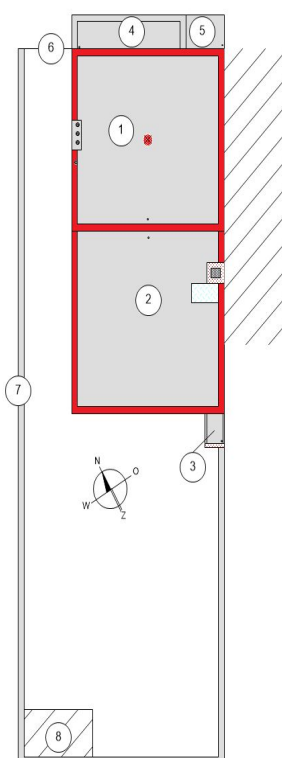
toestand

De muurkappen in zink hebben geen uitzetvoegen waardoor de soldeernaden scheuren. Verschillende hoeken en naden zijn ingescheurd en lek. Het is niet duidelijk of de roofing overal doorloopt onder de muurbekroning.

Een aantal herstellingen waren terug ingescheurd en werden voorlopig gedicht. De doorvoeringen van schoorstenen en verluchtingen werden niet overal waterdicht aangewerkt.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

Nader te bepalen
Dringend
Eenmalig
Dakwerker



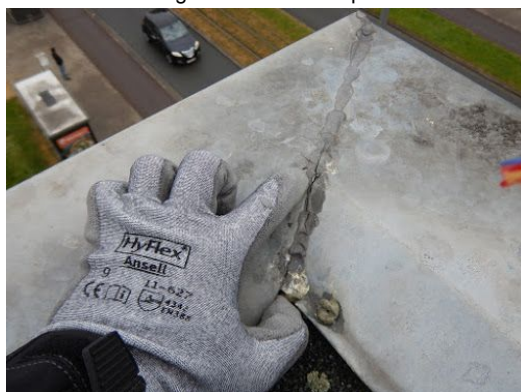
Gescheurde naad tussen twee muurkappen



Slechte aanwerking met schoorsteenpotten



Ingescheurde herstelling



Ingescheurde hoek



Verluchting niet waterdicht aangewerkt



Ingescheurde naad in aansluiting buurgebouw



Detail losgescheurde aansluiting met schoorsteen

Doorvoering schoorsteen niet waterdicht aangewerkt

A2018/07

Zonneterras [2]-rond raam: de gescheurde naad opkitten en de raamomlijsting bij de renovatie aanpassen.

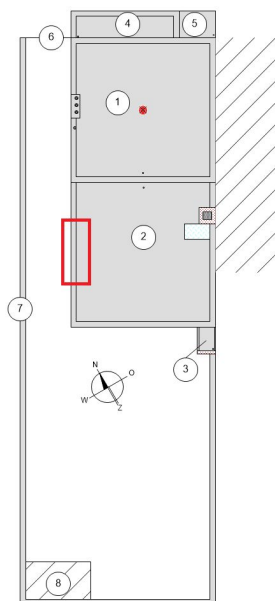
Dak | raam | staal

toestand

De las van de bekleding van de raamopening met de omlijsting scheurt in met schade aan de onderliggende gevelbepleistering tot gevolg. De drup is bovendien te klein met bijkomend vochtoverlast tot gevolg.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

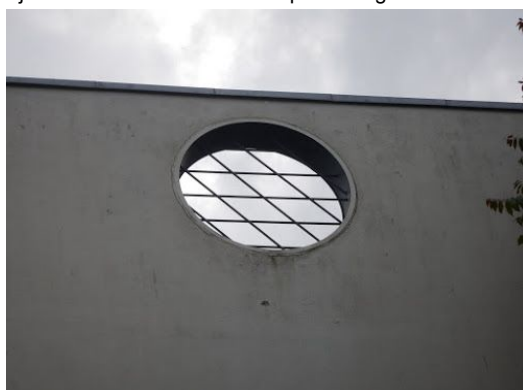
1 SOG
Binnen het jaar
Eenmalig
Lasser



Zijde terras: schade aan de bepleistering



Ingescheurde las en te kleine oversteek raamomlijsting



Rond terrasraam gezien langs de buitenzijde:
beschadigd pleisterwerk



Ingescheurde las



Vochtoverlast en beschadigd pleisterwerk

A2018/06

Zonneterras [2]: het effect van opspattend water temperen door bloembakken op de afzetvlakken te plaatsen.

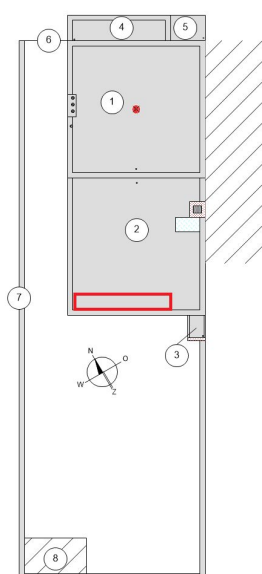
Dak | waterlijst | lood | beton

toestand

De afzetvlakken voor bloempotten zijn bekleed met lood en zijn in orde. Door het opspatten van het regenwater is de muurbepleistering plaatselijk sterker vochtbelast. Dit geeft aanleiding tot algengroei. Eventuele verdere nadelige gevolgen blijven momenteel beperkt.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

1 SOG
1-3 jaar
Eenmalig
Eigenaar



Opspattend regenwater en algenvorming



Afzetvlakken bloembakken

A2018/02

Luifel [5]: de metalen constructie herstellen en overal waterdicht aanwerken.

Dak | luifel | staal | roofing

toestand

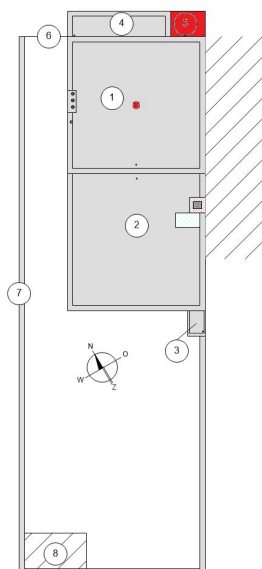
Op het moment van de inspectie was de luifel sterk vervuild door bladeren afkomstig van de klimplant. De luifel werd vrijgemaakt door Monumentenwacht.

De voegkit in aansluiting met de opstanden scheurt verspreid los met waterinsijpeling tot gevolg.

Hierdoor vertoont de luifelconstructie onderaan vochttaftekening en sterke roestvorming. De spuwertjes zijn beschadigd door roest. Door hun kleine diameter verstoppfen ze bovendien gemakkelijk.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

1 st
Dringend
Eenmalig
Smid



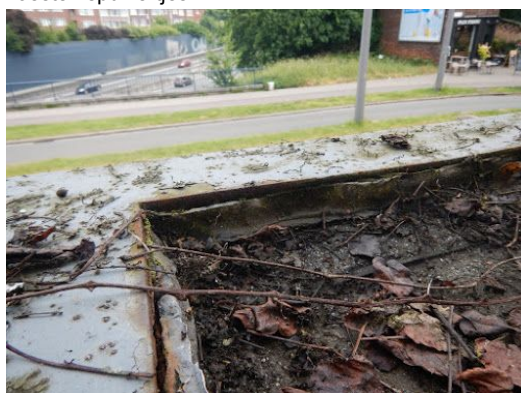
Luifel voordeur



Roesten spuwertjes



Roestvorming en vochttaftekening



Geloste aanwerking opstanden en sterke vervuiling

A2018/03

Zonneterras [2]-daklicht: alle aansluitingen waterdicht aanwerken en de ingerotte kader herschoeien.

Dak | daklicht | aansluitingen | hout | PVC

toestand

In aansluiting met de buitenmuur is een stijl van het daklicht ingerot. Op deze plaats is er waterindringing mogelijk. De aansluiting van de dakopstand werd koud opgetrokken en aangewerkt met een kit die losscheurt. De binnenafwerking vertoont verspreid waterschade (zie verder).

Op de sterk vochtbelaste delen van het daklicht is het verfsysteem beschadigd met verwering van het houtwerk tot gevolg. In aansluiting met de buitenmuur is de houten kader doorgerot met waterindringing tot gevolg.

toelichting advies

De slab bij voorkeur onder het daklicht laten doorlopen.

indicatieve hoeveelheid

1 SOG

prioriteit

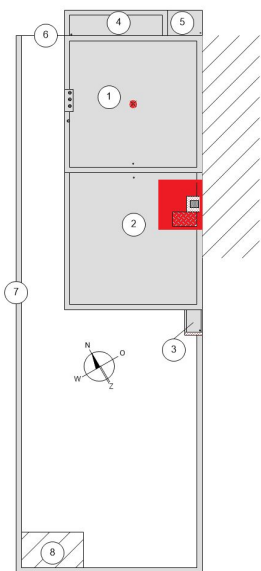
Dringend

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Dakwerker | Schrijnwerker



Daklicht zonneterras



Lekke aansluitingen



Doorgerotte raamkader daklicht



Beschadigd verfsysteem en lichte verwering sterk vochtbelaste delen schrijnwerk

DAKWATERAFVOER

A2018/04

Afvoerbuizen:

Dakwaterafvoer | tappgat

toestand

De afvoeren lopen in panding wat bij lekken of verstoppingen vlugger aanleiding zal geven tot problemen en schade aan het interieur. De afvoerbuizen zijn nog grotendeels in lood.

Ter hoogte van de doorvoering in de dakplaten vertoont de binnenaafwerking plaatselijk lichte vochtschade vermoedelijk ten gevolge van condensatie. Het is niet duidelijk of de doorvoering geïsoleerd is.

De afvoer van het zonneterras heeft een vrij kleine diameter wat vraagt om een consequent onderhoud. Het putdeksel ligt niet verzonken wat een goede afwatering stremt. De positionering van de buiten-unit van de airconditioning stremt een vlotte waterafvoer en houdt vuil vast. De afvoer van het balkon aan de voorzijde zit in de binnenopstand en is gevoelig voor verstopping.

toelichting advies

Stem de diameter van de afvoeren af op de benodigde afvoercapaciteit.

Voorzie in een consequent onderhoud van alle tappgaten om verstoppingen te voorkomen.

indicatieve hoeveelheid

3 st

prioriteit

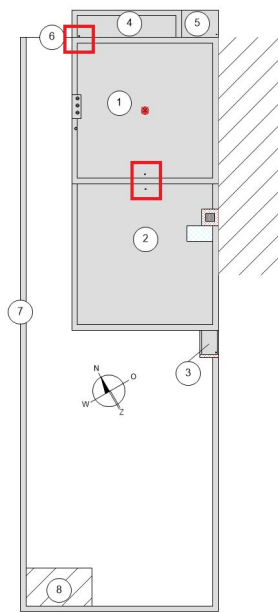
1-3 jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Loodgieter



Dak [1]: afvoeropening



Inpandige afvoer dak [1]



Stremmen goede afwatering door opstelling airco-unit



Zonneterras [2]: inpandige afvoer met lichte vochtschade rond de doorvoering



Balkon [4]: afvoeropening in de binnenopstand



Zonneterras [2]: tappgat verloopt naar kleinere diameter

A2018/05

Zonneterras [2]: de vloerafwerking in imitatiebetontegels (solar) duurzaam restaureren in de geest van het oorspronkelijk concept.

Dakwaterafvoer | plat dak | terras | beton

toestand

Het dak in imitatie betontegels (Solar dak) is in slechte staat. Deze afwerking werd aangebracht tijdens de laatste restauratie-campagne.

De betontoepassing vertoont verspreid scheurvorming met waterinfiltratie en verdere schade door opstuwing en vorst tot gevolg. Mogelijk zijn er onvoldoende dilatatievoegen voorzien of is de drainage van de waterkerende lagen ontoereikend. In de scheuren ontwikkelen zich planten. Naar verluidt werd er onder het beton een dakbedekking in PVC aangebracht. Er zijn in het interieur geen sporen van lekken.

Het is niet duidelijk of de minimale hoogte voor de dakopstanden werd gerespecteerd. Dit kan bij sneeuw aanleiding geven tot vochtdoorslag.

Door het gebruik van te lange panden scheuren de loodslabben.

toelichting advies

Een duurzame oplossing veronderstelt het verwijderen van de huidige afwerking. Mogelijk kan een zwevende terrasvloer uitkomst bieden. Deze werken veronderstellen het voorafgaandelijk akkoord van het agentschap Onroerend Erfgoed.

indicatieve hoeveelheid

30 m²

prioriteit

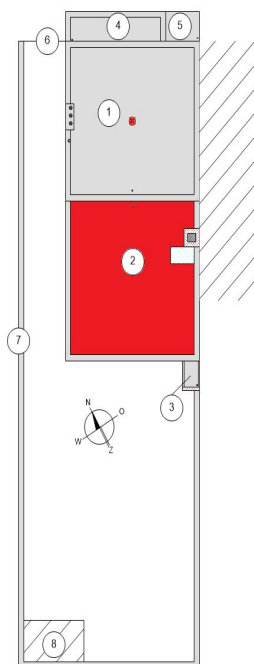
Binnen het jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Restauratie-architect | restauratie-aannemer



Zonneterras [2]



Slechte afwatering en gescheurde afwerking



Scheuren loodslabben en onvoldoende minimumhoogte dakopstanden?



Plantengroei in de gescheurde imitatie betontegels

DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

A2018/10

Balkon [3]: de aansluiting en de borstwering herstellen en regelmatig alle vervuiling wegnemen.

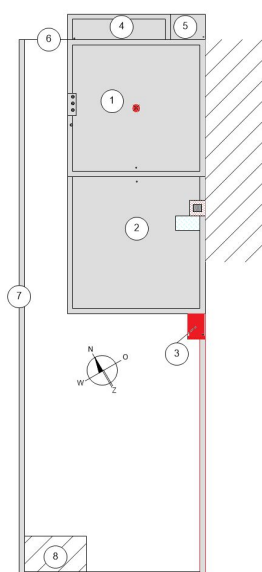
Draagstructuur en overspanning | balkon

toestand

Op het moment van de inspectie was de vloer sterk verontreinigd door bladeren. Alle vervuiling werd door Monumentenwacht weggenomen. De aansluiting van de balkonvloer met de borstwering is ingescheurd en staat open met vochtindringing tot gevolg. De gemetselde borstwering is beschadigd door het roesten van de balustrade.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

1 SOG
Dringend
Eenmalig
Algemene aannemer



Openstaande aansluiting gemetselde borstwering en vervuilde vloer



Losgescheurde aansluiting gemetselde borstwering



Beschadigde gemetselde borstwering

A2018/18

Noordwestgevel-raampartij 2e verdieping: verder onderzoek naar de oorzaak van de vochtschade.

Draagstructuur en overspanning | raam

toestand

De dagkanten van het raam op de 2e verdieping vertonen belangrijke vochtschade. De hoekpijlen roesten en de bepleistering is beschadigd. De ramen klemmen en laten zich slecht openen.

Op deze plaats vertoont de muurbekroning gebreken waardoor er mogelijk water achter de gevelisolatie doorloopt tot aan het raam van de 1e verdieping.

Hetzelfde schadebeeld veruiterlijkt zich nog op een aantal plaatsen zei het minder uitgesproken. Een tweede meer voor de hand liggende oorzaak is dat de stalen raamkaders niet thermisch onderbroken zijn en/of de dagkanten onvoldoende geïsoleerd werden wat resulteert in een koudebrug. Aangezien er op de meeste plaatsen dubbel glas werd geplaatst is de kader het koudste element in de ruimte waardoor er condensvorming kan ontstaan. Door middel van een infraroodcamera kan men in principe deze oorzaak al dan niet uitsluiten.

Waterinfiltratie via het terras is niet aannemelijk aangezien er geen schade is aan de plafondafwerking.

toelichting advies

Verder onderzoek door middel van een infraroodcamera en/of lekdetectie.

indicatieve hoeveelheid

1 SOG

prioriteit

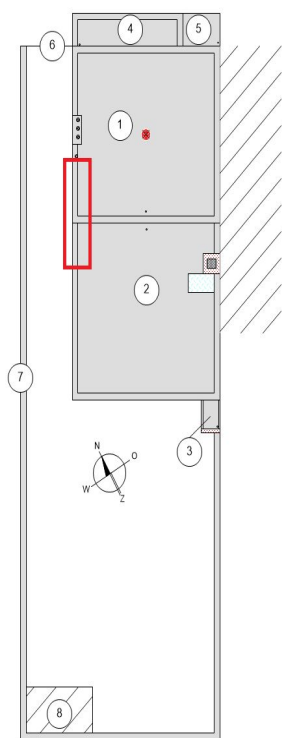
Binnen het jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Specialist



Noordwestgevel



Opgestuwde afwerkklagen en sporen oorspronkelijke verflagen



Vochtschade en roesten hoekpijlers



Beschadigde afwerking raam tablet wat resulteert in klemmen opengaande vleugels

A2018/14

Kelders: de zettingen opvolgen en in de mate van het mogelijke consolideren. Alle vochtbronnen wegnemen.

Draagstructuur en overspanning | kelder | staal | baksteen

toestand

Het roesten van de oplegging van de stalen lateien geeft op verschillende plaatsen aanleiding tot scheurvorming in de keldermuren en het opdrukken van de vloerconstructie. Roestend ijzer zet tot zevenmaal uit waardoor het metselwerk scheurt en vloerafwerkingen worden opgedrukt (zie ook advies vloeren).

Ter hoogte van een aantal doorvoeringen van afvoeren is de vloerconstructie beschadigd. Mogelijk zijn een aantal aansluitingen nog altijd lek met schade aan de vloerconstructie tot gevolg. Verder onderzoek is aangewezen om lekken uit te sluiten.

In de kelderruimte aan de straatzijde werd er een voegwapening aangebracht tussen de vloerpotten, vermoedelijk om een vrijdragende constructie te creëren. De wapening is roestig met schade aan de vloerpotten tot gevolg. Vermoedelijk was de vloerplaat verzwakt met zettingen tot gevolg. Om de zetting te stabiliseren werd een hulpconstructie aangebracht. Deze constructie blinkt niet uit door zijn esthetiek maar voldoet.

De keukenmuur wordt niet ondervangen in de keldervloer waardoor hij scheurt. Dit heeft een zetting tot gevolg.

toelichting advies

Het ontroesten van ingemetselde ijzeren constructies vraagt veel breekwerk en is vaak ingrijpend.

Door vochtbronnen weg te nemen kan men het roestproces vertragen. Het roestproduct is in de mate van het mogelijk te verwijderen. Door een roestwerende verf aan te brengen kan men het roestproces consolideren. Voorzien in een permanente al dan niet gestuurde verluchting van de kelder.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

1 SOG
> 6 jaar
Eenmalig
Algemene aannemer



Beperkte schade door opstijgend vocht



Verspreid schade door roesten ijzeren lateien



Opgedrukt metselwerk en scheurvorming



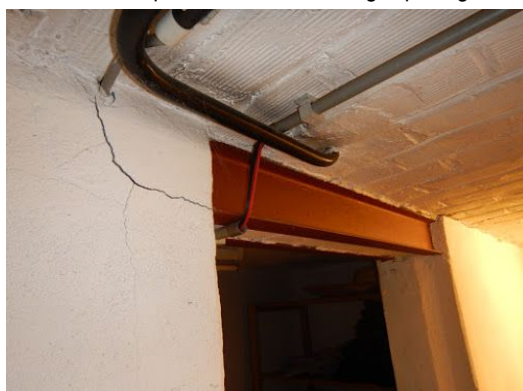
Later aangebrachte hulpconstructie vloerplaat



Verzwakte vloerplaat door roesten voegwapening



Vochtschade



Schade door roesten oplegging deurlatei



Beschadigd plafond door lekkende afvoer?

A2018/08

IJzeren onderdelen: het roestig ijzerwerk grondig voorbereiden en een roestwerende afwerking aanbrengen.

Draagstructuur en overspanning | borstwering | hang- en sluitwerk | kolom

toestand

Het verfsysteem van de ijzeren onderdelen is schraal waardoor het roest. Roestend ijzer zet tot zevenmaal uit met schade aan steen-of metselwerk tot gevolg.

De verankering van de borstwering van balkon [3] roest waardoor het metselwerk wordt opgedrukt en scheurt.

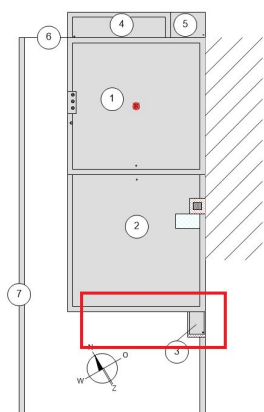
toelichting advies

De bewegende delen regelmatig smeren.

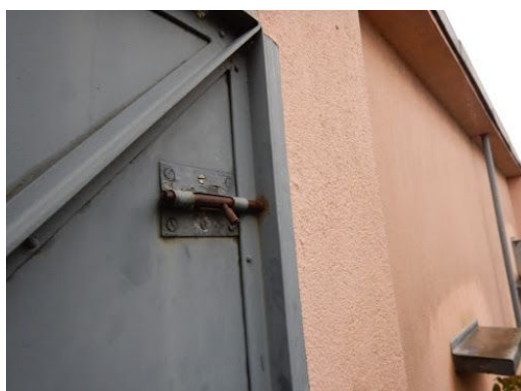
De roestige onderdelen bij voorkeur uithalen en grondig voorbereiden in een atelier, eventueel metalliseren en een roestwerend verfsysteem aanbrengen.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

1 SOG
Binnen het jaar
Eenmalig
Schilder



Roestige verankering steun bloemen-nis zonneterras [2]



Roestige schuifgrendel deur naar balkon [3]



Roestige verankering borstwering balkon [3]

SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

A2018/13

Terrasdeur: de deurdorpel duurzaam bevestigen en het houtwerk grondig voorbereiden en schilderen.

Schrijnwerk en beglazing | deur | hout

toestand

Het verfsysteem bladdert af met verwerking van het houtwerk tot gevolg. De vernageling van de deurdorpel lost waardoor de dorpel zal wegvallen.

toelichting advies

De ondergrond grondig voorbereiden en een duurzaam opgebouwd ademend verfsysteem aanbrengen. Vermijdt het gebruik van dampdichte verfsysteem die een aantasting door zwam in de hand werken.

indicatieve hoeveelheid

4 m²

prioriteit

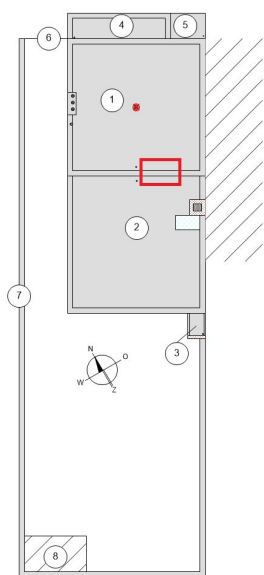
Dringend

frequentie

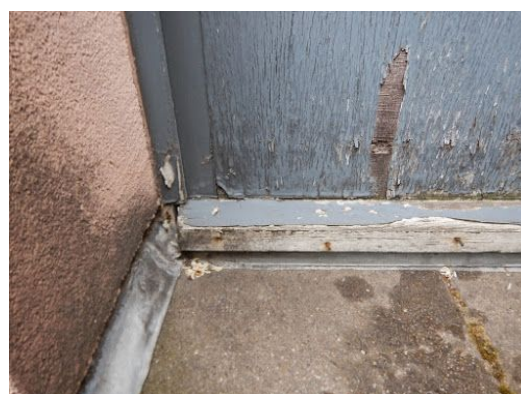
Eenmalig

uit te voeren door

Schilder | Schrijnwerker



Afbladderend verfsysteem



Losse vernageling deurdorpel

A2018/11

balkon [4]: deurdorpel aanpassen en de condensafvoertjes consequent onderhouden.

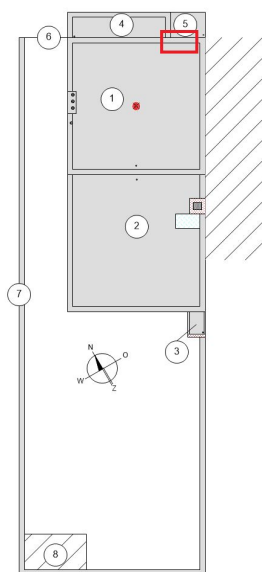
Schrijnwerk en beglazing | deur | deuromlijsting | staal

toestand

De deurkader en de -dorpel werden slecht geconcepieerd en/of de condensafvoertjes zitten verstopt waardoor er water achter de aanslag loopt. Dit geeft aanleiding tot schade aan de binnenafwerking.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

1 SOG
Dringend
Eenmalig
Restauratie-architect | Smid



balkon [4]: deurdorpel sluit niet waterdicht aan op de deurkader



Schade aan de binnenafwerking



verkeerde detaillering condensgootje

A2018/12

Stalen buitenschrijnwerk : het buitenschrijnwerk tijdig schilderen.

Schrijnwerk en beglazing | buitenschrijnwerk | buiten | hout | staal

toestand

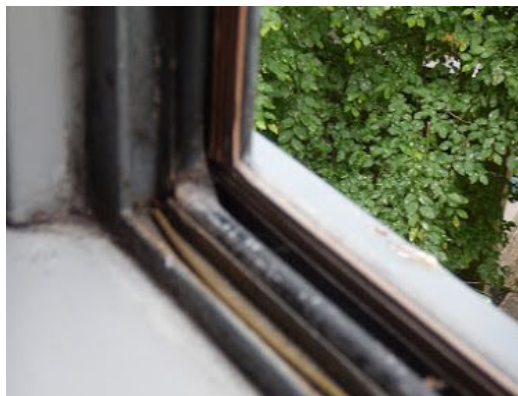
Het verfsysteem van het ijzeren buitenschrijnwerk wordt schraal waardoor het zal beginnen roesten. Het is niet duidelijk of de stalen kaders gegalvaniseerd werden. Plaatselijk barst de stopverfaanwerking af waardoor er waterindringing mogelijk is. In de keuken is er een ster in het raam in de voorgevel. Eén van de grepen van de smalle hoge ramen in de keuken ontbreekt. Plaatselijk komen de tocht- en dichtingsstrips los waardoor tochtlekken ontstaan en de condensafvoer wordt kortgesloten.

toelichting advies

De ondergrond grondig voorbereiden. Waar nodig de stopverfzomen herstellen en een duurzaam roestwerend verfsysteem aanbrengen. De stopverfzomen meeschilderen. Alle condensafvoertjes vrijmaken. De tocht- en dichtingsstrips controleren en waar nodig vervangen. Het gebroken glas vervangen door gelijkaardig glas. De ontbrekende raamkruk vervangen.

indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

1 SOG
Binnen het jaar
Achtjaarlijks
Schilder



Lossen tochtstrips



Schraal verfsysteem



Ster in het keukenraam in de voorgevel



Slechte condensafvoer met vochtschade tot gevolg.



Beschadigd verfsysteem



AFWERKING EN INRICHTING

A2018/25

De waardevolle interieurafwerking eventueel laten inspecteren door Monumentenwacht Interieur.

Afwerking en inrichting

toestand

Het vast meubilair en het roerend meubilair onroerend door bestemming wordt niet door Monumentenwacht bouwkunde geïnspecteerd. Voor een gedetailleerd onderzoek van de waardevolle interieurafwerking en de roerende voorwerpen verwijzen wij graag door naar onze gespecialiseerde interieurafdeling (tel: 03 360 52 05).

Een interieurinspectie kan zelfstandig worden uitgevoerd of in combinatie met een volgende bouwkundige inspectie.

indicatieve hoeveelheid

5 u

prioriteit

3-6 jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Monumentenwacht

A2018/16

Binnenafwerking daklicht: de afwerking herstellen na het wegnemen van de vochtbronnen.

Afwerking en inrichting | daklicht

toestand

Door de lekkende aansluitingen (zie advies daklicht) is de binnenafwerking beschadigd.

indicatieve hoeveelheid

1 SOG

prioriteit

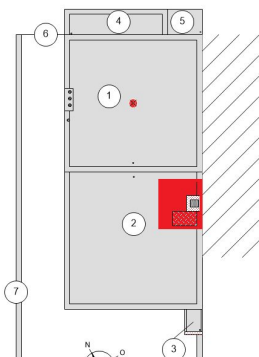
> 6 jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Aannemer pleisterwerken



A2018/15

Badkamer: een geforceerde verluchting voorzien.

Afwerking en inrichting | verluchting

toestand

De plafdondafwerking is beschimmeld door een slechte verluchting.

toelichting advies

Schimmel is schadelijk voor de gezondheid.

indicatieve hoeveelheid

1 st

prioriteit

Dringend

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Loodgieter



Schimmelvorming plafond badkamer

A2018/20

Pleisterwerk gevels: waar nodig de bepleistering plaatselijk herstellen en het schilderwerk retoucheren of de gevels opnieuw schilderen.

Afwerking en inrichting | gevelbekleding | pleister | isolatie

toestand

Het pleisterwerk op een superstructuur is in goede staat. Plaatselijk is het pleisterwerk sterker vochtbelast met beperkte schade tot gevolg. Er werd een wapeningsnet aangebracht onder de pleisterlaag waardoor eventuele schade sterk beperkt blijft.

toelichting advies

Het pleisterwerk herstellen met een compatibele pleister en schilderen met een ademend mineraal verfsysteem.

indicatieve hoeveelheid

Nader te bepalen

prioriteit

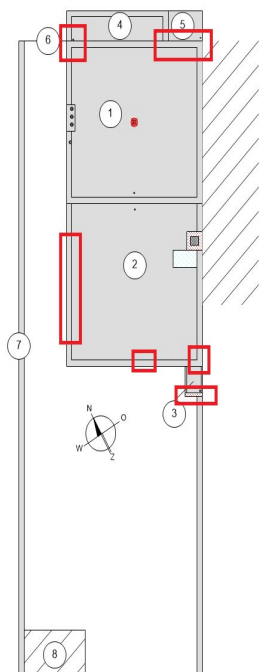
3-6 jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Aannemer pleisterwerken | Schilder



Lichte scheurvorming bovenaan de doorgang naar balkon [3]



Hechtvoetjes wingerd



Beschadigd pleisterwerk ter hoogte van rond raam



Zonneterras [2]: beschadigd pleisterwerk onderaan de muur



Balkon [4] lichte blaasvorming door roesten hoekprofiel?



Balkon [3]: lichte aftekening aanzet isolatieplaten



Beschadigd pleisterwerk borstwing



Balkon [4]: algengroei en lichte vochtschade ter hoogte tapgat door opspattend water

A2018/17

Vloer- en wandtegels: losse tegels fixeren en droog reinigen

Afwerking en inrichting | trap | wandafwerking | vloerafwerking | keramische tegels | beton

toestand

Op een aantal plaatsen worden er tegels opgedrukt waardoor ze komen los te liggen (zie ook advies kelder). Dit kan aanleiding geven tot gebroken tegels of een onveilige situatie.

De betegelde traptreden hebben een ijzeren profiel als neus. Door het belasten van het profiel komen er hier en daar tegels los te liggen waardoor er breuken kunnen optreden.

In de keuken dreigen een aantal wandtegels weg te vallen door een zetting in de tussenmuur. Deze muur wordt niet ondervangen op kelderniveau met een zetting tot gevolg. Ze werden tijdelijk gefixeerd met kleefband maar er dient werk gemaakt te worden van een duurzame herstelling.

toelichting advies

Stabiliseer de ondergrond en plaats de tegels terug met een compatibele mortel. Vermijd het gebruik van kuiswater. Neem op met een uitgewrongen microvezeldoek.

indicatieve hoeveelheid

1.5 m²

prioriteit

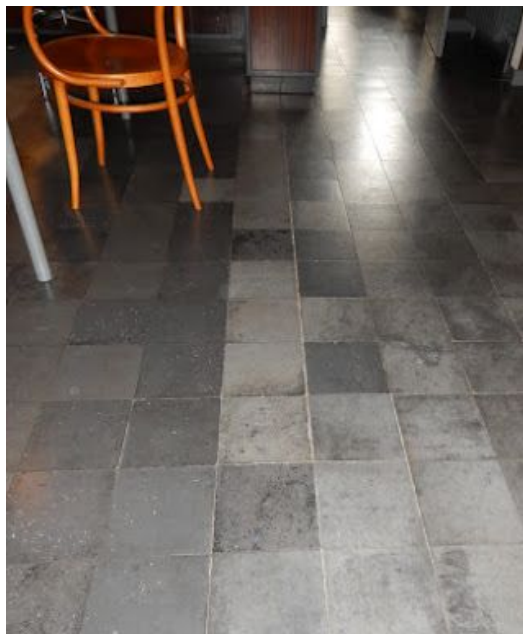
Binnen het jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

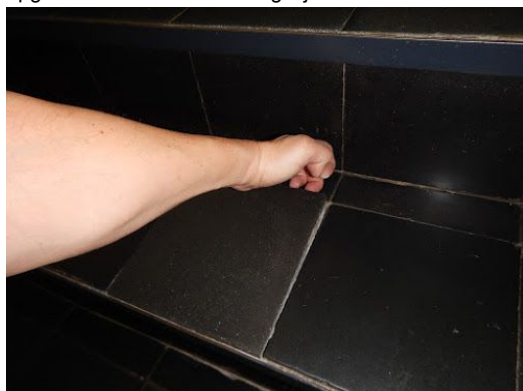
Algemene aannemer



Opgedrukte vloer leefruimte gelijkvloers



Loshangende tegels keuken



Losliggende tegel trap door hoger stekende neus

A2018/21

Zonneteras [2]-bloembakken: de scheurvorming herstellen en de detaillering van het lood en de opstanden evalueren en desgevallend aanpassen.

Afwerking en inrichting | borstwering | cement | lood | baksteen | PVC

toestand

De gecementeerde bloembakken zijn in relatief goede staat. De rand van de bakken werd bekleed met lood.

De loden afdekking heeft geen drup met een hogere vochtbelasting en het scheuren van de cementering tot gevolg.

Naar verluidt loopt de dakfolie volledig door onder de cementafwerking van het terras.

Vermoedelijk werd er een bijkomende slab koud opgetrokken tegen de borstwering. Onderaan de borstwering tekent zich over de volledige lengte horizontale scheurvorming af. Voor zover zichtbaar heeft dit momenteel geen nadelige gevolgen.

Naar verluidt werd de binnenzijde van de bloembakken eveneens bekleed met een folie.

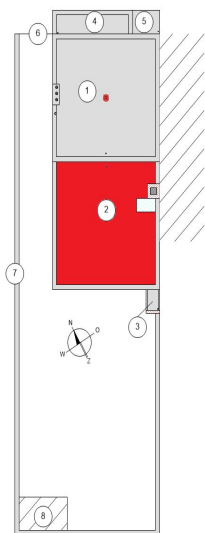
indicatieve hoeveelheid
prioriteit
frequentie
uit te voeren door

Nader te bepalen

3-6 jaar

Eenmalig

Aannemer pleisterwerken | Restauratie-architect



Bloembakken terras



Hoge vochtbelasting borstwering



Bloembakken terras: aftekening opstanden dakfolie (donkere rand op de borstwering)



Gescheurde cementbepleistering onder de loden afdekking van de borstwering

SITE EN OMGEVING

A2018/24

De bomen en klimplanten regelmatig snoeien.

Site en omgeving

toestand

De tuinmuur verdwijnt onder de klimplanten. Op een aantal plaatsen reiken de takken van de bomen bijna tot tegen het gebouw. Zwiepende takken kunnen bouwmaterialen beschadigen. Woekerende klimplanten kunnen materialen opdrukken.

Tegen de zijgevel groeit er een wingerd. Deze klimplant veroorzaakt weinig schade maar de hechtvoetjes dienen mechanisch verwijderd te worden.

toelichting advies

Regelmatig snoeien voorkomt schade aan gevoelige oppervlakken of verstoppingen.

indicatieve hoeveelheid

Nader te bepalen

prioriteit

Binnen het jaar

frequentie

Jaarlijks

uit te voeren door

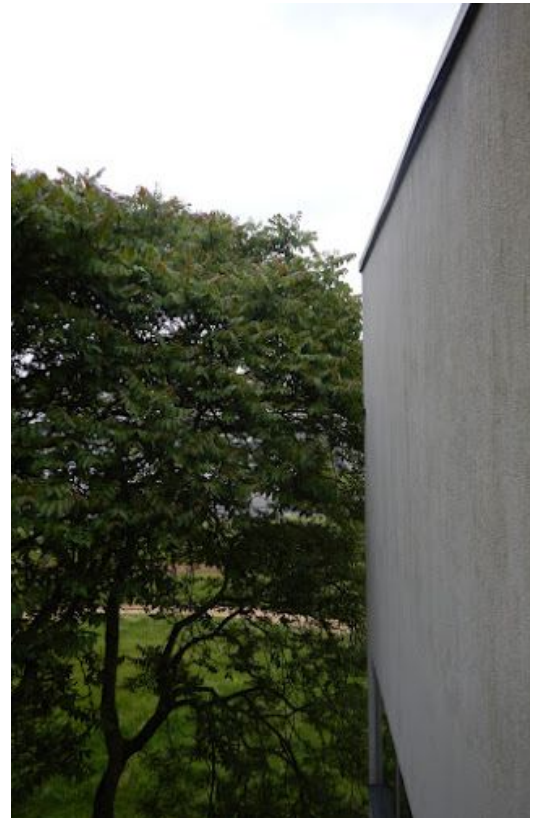
Boomverzorger



Deels overwoekerde tuinmuur.



Oostelijke hoek gebouw



Westelijke hoek van het gebouw



Hechtvoetjes wingerd

A2018/23

Tuinmuur: de scheurvorming inbinden met een voegwapening en opvoegen. De scheurvorming opvolgen.

Site en omgeving | omheining | baksteen

toestand

De tuinmuur is gescheurd naar verluidt door omgevingswerken. Bovendien staan er bomen te dicht tegen de muur waardoor de muur weggedrukt wordt. Voor zover zichtbaar door de begroeiing komt de standzekerheid niet in het gedrang.

toelichting advies

De gevelbegroeiing snoeien.

indicatieve hoeveelheid

Nader te bepalen

prioriteit

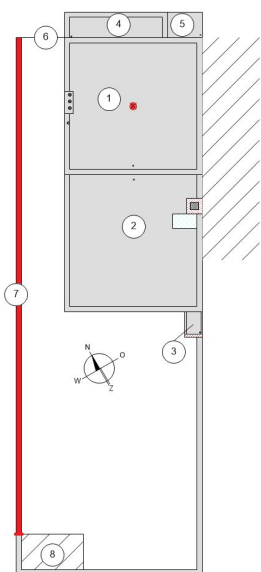
3-6 jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Metser



A2018/22

Keldergaten: de oversteek van de afdekplaten plaatselijk vergroten.

Site en omgeving | kelder | raam | lood | blauwe hardsteen | staal

toestand

De afdekplaat van de keldergaten werd mooi gedetailleerd en laat een goede verluchting toe. Door een te kleine oversteek van de afdekplaat kan er bij hevige regen water in het keldergat lopen van het tweede keldergat geteld vanaf de straatzijde. Op deze plaats is de drainerende werking van de verharding bovendien ontoereikend wat aanleiding geeft tot plasvorming en opspattend water. In de kelder is de binnenafwerking beschadigd en het raam ingerot.

De kettingen van de kelderroosters hangen niet vast waardoor ze inbraakgevoelig zijn.

toelichting advies

De drainage onderaan de muur verbeteren.

indicatieve hoeveelheid

1 SOG

prioriteit

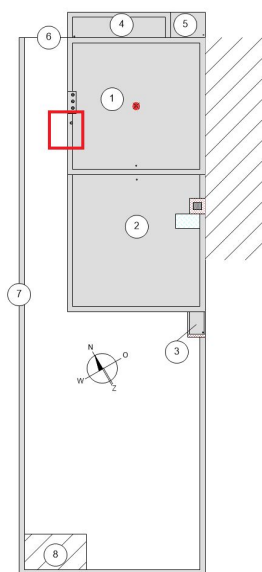
Dringend

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

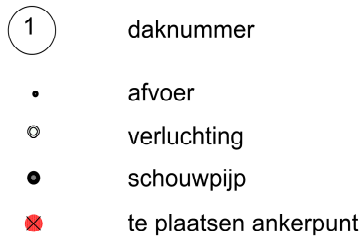
Aannemer bestrating | Dakwerker



vochtschade kelderraam



[illegible]

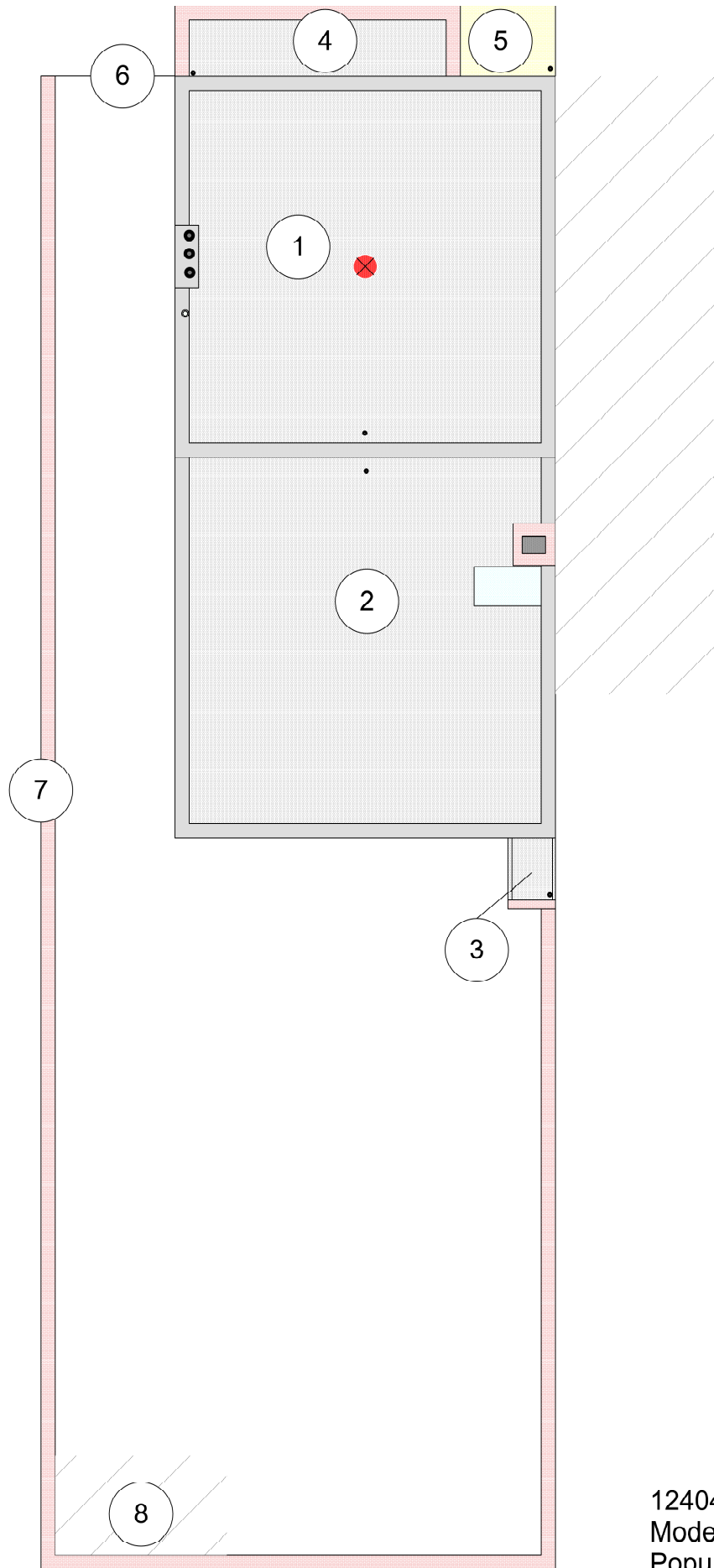
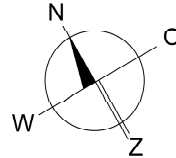


De plaatsaanduiding van ladderhaken, ankerpunten, ladders, ... is enkel informatief.
De exacte plaatsbepaling moet bij de montage op het gebouw worden bekeken.

0 +5 m



AFMETINGEN EN VORMEN ZIJN BENADEREND



12404
Modernistische woning
Populierenlaan 32
2020 ANTWERPEN