

# Logboek Dakbedekking, Valbeveiliging, kitnaden en lekkages

## Dakbedekking

### Algemene informatie dakbedekking

- Jaarlijks worden dakbedekking en valbeveiliging gecontroleerd door de firma Mastum. Hiermee hebben we een contract.
- Inspectie veelal in december.
- Inspectierapporten per jaar opslaan onder documenten, bestuur en techniek onder 03.  
Dakbedekking en valbescherming
- In de rapportage staat hoe lang de dakbedekking naar verwachting nog meegaat.
- In de MJOB staat voor jaar 2042 renovatie/vernieuwing van de dakbedekking opgenomen.

### Uit mjob

Twee daken te onderscheiden: op de hoogbouw en de daken/dakterrassen voor de 2 woningen Christoffelkruidstraat 4 en Ridderspoorweg. Hoogbouw

Na 25 jaar wordt er een nieuwe bitumenlaag op geplakt. Na 50 jaar wordt de gehele laag vernieuwd.

Dan wordt in de mjob ook rekening gehouden met:

- het gebruiken van een huiskraan
- het ook vervangen van de tegels van het dakterras
- het vervangen van de valbeveiliging
- het tijdelijke verwijderen en herplaatsen van de Zonnepanelen (zie zonnepanelen)

Overwegingen/waarmee rekening houden?

- als je toch een huiskraan moet huren, kijk of je dat kunt combineren met andere werkzaamheden.
- afwegen gelijktijdig vervangen van de zonnepanelen.
- het kan zeer goed zijn dat daken langer meegaan. Door het feit dat er zonnepanelen op het dak staan zou het bijvoorbeeld kunnen dat het dak langer meegaat.
- onze daken worden jaarlijks geïnspecteerd door Mastum. Zij geven aan wat de conditie is en of er wat moet gebeuren. De jaarlijkse rapporten staan in Convect

Laagbouw Is hier wat ingewikkelder.

- betreft ook sedum dak, tegels en nog een lichtkoepel.
- Aandachtspunt hierbij zijn de kitnaden en de aansluitingen tussen de verschillende bouwdelen die ook met een soort kit/teerlaag waterdicht zijn gemaakt.
- Bij beide woningen is in het verleden al diverse malen lekkage geweest op deze punten. Zie ook documentatie in Convect.
- Ook hier, net als bij gewone dak 25 en 50 jaar. Advies: apart behandelen, klachten in de gaten houden en periodiek kitnaden, aansluitingen tussen bouwdelen en naden tussen bitumen delen in de gaten houden.
- Mastum expliciet vragen om daar naar te kijken

## Bekende klachten

- Lekkage in Christoffelkruidstraat 4 en Ridderspoorweg 107 al enkele malen terug gekomen. Naar het lijkt op dezelfde plek
- Lekkage in bovenste garage bij hemenwater afvoer. Alleen als het lange tijd geregend heeft
- Lekkage op nr. 119 noordgevel. Al langdurig. Drie maal naar gekeken, niets gevonden. Doet zich soms voor. Lijkt erger te worden. Wellicht doorslag van noordgevel/niet goed aansluiten raamkozijnen?

## Vergoeding waterschade door verzekering

De vervolgschade van de eerste lekkages zijn vergoed door de verzekering.

Bij de laatste lekkage (2023) werd het vergoeden van de gevolgschade afgewezen. Onderstaand de motivatie.

Belangrijk: let op de omschrijving van de uitgevoerde reparatie ivm de beoordeling door de verzekering.

Op onze site bij documenten, bestuur en techniek, contracten, verzekeringen, staan de verzekeringsvoorwaarden.

*Uit de ontvangen informatie is het volgende gebleken:*

*1. Christoffelkruidstraat 4, Amsterdam: De monteur geeft aan dat de lekkage door een andere bedrijf al eerder zou verholpen zijn maar na eenzijdig weer terugkeert. Ze hebben een gleuf gemaakt op het prefab balkon om het water weg te laten lopen, waarbij het bij heftige regen naar binnen loopt. Omdat de lekkage dus niet vanuit en gebrek aan de dakbedekking komt, kunnen wij deze werkzaamheden niet verrichten en adviseren wij u om een bouwkundig bedrijf in te schakelen. De monteur heeft ook nog wat vervuiling bij de afvoer gevonden, welke hij ter plaatsen heeft schoon gemaakt*

*2. Ridderspoorweg 107, Amsterdam: Onze monteur heeft een aantal losse naden gevonden welke hij heeft hersteld.*

*Van toepassing zijn de NBZB 2006 artikel 2.2 staan de gedekte gevaren/gebeurtenissen.*

*2.2.8.5 Schade door vochtdoorlating van muren, constructiefouten of slecht onderhoud van het gebouw is uitgesloten.*

*Inzake is er ons inziens sprake bij nummer 1 van een constructiefout inzake de gemaakte gleuf die waarbij bij heftige regen waardoor het water naar binnen liep.*

*Bij nummer 2 zijn losse naden aangetroffen waardoor de water schade is ontstaan. Ons inziens is er sprake van een onderhoudskwestie komt de oorzaak niet voor in de opgesomde lijst van gedekte gebeurtenissen.*

## Logboek dakreparaties en waterschade

- 11 jan 2021: Mastum Aansluiting metselwerk / dakbedekking afgekit. Nr. 119 € 182
- 25 januari 2022 Lekkage badkamer Christoffelkruid 4; GeelRonitz: lekkage onderzocht, geen lekkage kunnen waarnemen dit komt van dak, advies dakdekker of lekdetectie € 148
- 28 februari 2022 Lekkage Christoffel nr 4: GeelRonitz € 320  
Kitnaden tussen twee plafonddelen van ons balkon lekt weer, Dit is al eens gemaakt maar blijktbaar is het weer gaan lekken. Uitgevoerde werkzaamheden L 15-11 21: kitnaden nagekeken en deze zijn in orde, 24 jan 2022: gleuf in het balkon gefreest. De plas blijft niet meer in die hoek liggen en komt in de goot terecht.

- 10 oktober 2022 Leckage HWA buis in garage GeelRponitz € 1340  
Leckage bestaat nog steeds. Herstellen zou erg veel geld kosten. Vlinderstruik in daktuin is ooit aangewezen als oorzaak; wortels. Vlinderstruik is verwijderd. Volgens anderen kan dit niet omdat daktuin professioneel is aangelegd. Onderstaand omschrijving van aannemer.  
Leckage hwa buis  
  
Uitgevoerde werkzaamheden:  
Oorzaak lekkage; hoofdoorzaak nog niet gevonden maar hoogstwaarschijnlijk zijn de planten die op het dak geplant zijn de oorzaak van lekkage. Vermoedelijk dat de wortels door de dakbedekking heen zijn gegroeid, om dit te onderzoeken zouden de alle planten verwijderd moeten worden. Daarnaast zullen we een deel van de afvoer in de parkeergarage vervangen omdat die beschadigd is, maar we verwachten niet dat daarmee de lekkage verholpen is.  
  
- Leckage onderzocht parkeergarage  
- Rapport en bevindingen gemaakd naar Munnik, graag eerst alle planten verwijderen voordat we verder onderzoek kunnen doen aan dakbedekking op parkeergarage  
- Afvoer die stuk is in de garage vervangen, voor deze afspraak bewoners verzocht om auto's te verplaatsen
- Mede naar aanleiding van deze rekening en rekening voor kitnaden waarbij we hebben geconstateerd dat ze veel te veel uren schreven hebben we besloten niet meer met GeelRontiz te werken.
- 19 januari 2023 Firma Mastum: onderzoek naar lekkage. Goot gecreëerd op prefab balkon. Hierdoor loopt water beter weg naar de afvoer. Aan de prefab dakbedekking zelf geen lekkagepunten kunnen vinden. Afvoer was wel vervuild. Dit gelijk schoongemaakt. Toelichting in mail Kees: De medewerker van Mastum heeft op één van de plekken waar lekkage is geweest opnieuw gekit. Ik hoop dat dit blijvend effect heeft (deze plek is ca. 1,5 jaar geleden (8/11/2021) ook gekit: na lekkage in oktober 2021).  
Daarnaast constateerde hij dat de kit die is aangebracht tussen de balkondelen (aangebracht na lekkage in juni 2019) aan vervanging toe is. Dit betreft zo'n grote naad dat dit door een gespecialiseerd kitbedrijf zou moeten gebeuren (is destijds aangebracht door Everseal).  
Toelichting in mail Maarten: Mijn naam is Maarten van den Heuvel en woon aan de Christoffelkruidstraat 4. We maken onderdeel uit van de VVE PUUUR BSH. Ik heb onlangs een lekkage + schade gemeld. Leckage komt voor over lengte van de kitnaad. De schade is te zien in onze badkamer. Deze zelfde lekkage + schade heb ik eerder gemeld en is toen opgelost. Dat blijkt nu van tijdelijke aard te zijn geweest. Er is na melding iemand langs geweest en heeft geconstateerd de constructie niet deugdelijk is en het niet aan de dakbedekking ligt. Kortom het probleem is toen niet verholpen en ook de schade is nog zichtbaar. Onze burens Kees (op CC) en Joanne ervaren dezelfde problemen. Hun huis is gespiegeld van het onze en bevindt zich aan de achterzijde. Onze tuinen grenzen aan elkaar. Exact dezelfde kitnaad die twee betonnen platen met elkaar verbindt zorgt ook bij hen voor lekkage + schade.
- 12 december 2023 Tijdens ALV besloten om in voorjaar lekdetectie in te schakelen i.v.m. terugkerende klacht Christoffelkruidstraat 4.12

## Kitnaden

### Uit mjob

- Vloerafwerking, kitwerk vervangen
- Kitwerk droogt uit en moet periodiek worden vervangen.
- Onderscheid hierbij het kitwerk op de galerijen en het kitwerk op de balkons.
- Galerij ligt op het Noorden, met weinig zon en hoeft dus minder snel vervangen te worden. Daarbij is het handig om alles in één keer te vervangen, je kunt er namelijk zo bij.

- Balkons er zijn al diverse klachten en kitreparaties geweest. Overweeg om hier gewoon uit te gaan van repareren o.b.v. klachten. Het gebruik kan per bewoner verschillen (bijvoorbeeld bij houten vlonders) en voor vervanging moet een bewoner aanwezig zijn en meewerken.
- Advies t.z.t. galerijzijde collectief vervangen, rest o.b.v. klachten en opvangen binnen jaarbegroting. Let op met uitzondering van 2 losse appartementen, hier leidt lekken direct tot vervolgschade: zie paragraaf Daken voor verzekering.

### **Bekende klachten**

- Balkons lopen niet goed af. Blijft water op staan en bij een kier in de kitnaad loopt dit naar beneden.

### **Logboek kitnaden**

- Januari 2023, Papaverweg 97, mail: Zoals ik afgelopen week mondeling al heb aangegeven, heb al enige jaren last van regenwater dat tussen de betonplaten van het balkonplafond van mijn appartement heen komt. Op de plekken waar de kitnaden lopen. Voornamelijk bij langdurige regen en wind gericht op de balkons. De lekkage komt op diverse plekken voor. Vink Bouw heeft een paar jaar geleden een aantal kitnaden vervangen, maar dit heeft niet geholpen. Wellicht treden deze lekkages op meerdere plekken in het gebouw op en kunnen we als collectief kijken naar een oplossing
- 2 maart 2023 GeelRonitz, vervangen 2 dilletatievoegen nr. 119 € 653. Hebben te veel uren geschreven. Is tegen geprotesteerd, maar geen resultaat. Besloten GeelRonitz, ook vanwege eerdere ervaringen, niet meer in te huren.

## **Valbeveiliging**

### **Algemene informatie**

- Jaarlijks wordt de valbeveiliging gecontroleerd door de firma Mastum. Hiermee hebben we een contract.
- Inspectie veelal in december.
- Inspectierapporten per jaar opslaan onder documenten, bestuur en techniek onder 03. Dakbedekking en valbescherming