Beste,

Het is hier vrijwel zeker vooral een probleem van condensatie. Vanuit de verwarmde binnenruimtes, die niet luchtdicht zijn afgesloten van de garage, kan relatief vochtige en warme lucht doordringen tot in de koude garage om daar dan te condenseren tegen de koudste vlakken zoals de onderkanten der buitenmuren en de aanwezige koudebruggen (boven de poort).

Door een “zogenaamde” deskundige wordt dan vaak een maaivelddichting aangeprezen wat hier totale onzin is en enkel dient om dure producten te kunnen verkopen. De koude condensvlakken blijven hierbij even koud en blijven dus condensatie aantrekken.

Ook het injecteren van buiten of binnenmuren is hier geen oplossing.

Uw eigen vermoeden dat ventilatie zou kunnen helpen klopt.

Uw idee om een buis door te trekken tot boven het dak is een goede ingreep die je zo nodig nog zou kunnen verbeteren met een plafondventilator of een buisventilator.

Je zegt dat de poort rondom is voorzien van goed sluitende rubberdichtingen. Welnu, ik zou die bovenste rubberdichting verwijderen zodat je een blijvende ventilatiespleet houdt boven de poort. En goed sluitende poort is enkel nuttig om energieverlies te beperken in geval de garage in het beschermde verwarmde volume van de woning zit. In dit geval is dat een nadeel ipv een voordeel.

Vermits de gipspleister tot op de chape is doorgetrokken kan inderdaad het vocht dat op de vloer terechtkomt via de pleister opstijgen tot boven de plinten. Maar first things first: je kan dat nog veranderen als blijkt dat het enkel met ventilatie niet opgelost geraakt en dat weet je pas na lange tijd. Vermijden dat er water op vloer tot tegen de plinten blijft staan is wellicht ook al afdoende.

Onafgezien hiervan zou ik wel nazien of dat ongeïsoleerde zoldergedeelte niet via het geïsoleerde zoldergedeelte in luchtverbinding staat met de verwarmde leefruimtes. In dat geval zou ik overwegen om ook dat zoldergedeelte te isoleren.