



Rapportage gebrekenonderzoek

Betreft:	Onderzoek naar lekkage slaapkamer.
Deskundige:	Dick Verburg
Betreft adres:	Dorpsweg 20
Opdrachtgever:	De heer P. de Groot Dorpsweg 20 7352 HD Lutjebroek pdegroot@tmail.com
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer P. de Groot
Datum opname:	11-12-2021
Datum rapportage:	13-12-2021
Documentnummer:	202124

Inhoudsopgave

1.	Algemene gegevens	3
1.	Aanleiding.	4
2.	Waarnemingen.	4
3.	Beoordeling	4
4.	Hersteladvies.	5

1. Algemene gegevens

Onderzoek betreft:	Onderzoek naar lekkage slaapkamer.
Inspecteur:	Dick Verburg
Aanwezigen tijdens onderzoek:	De heer P. de Groot
Door opdrachtgever verstrekte documenten:	Niet van toepassing

GEGEVENS PAND:

Adres:	Dorpsweg 20
Plaats	Lutjebroek
Bouwjaar:	1990
Verbouwingsjaar:	2020.
Woningtype:	Twee onder één kap.
Gebruik:	De woning wordt bewoond.

1. Aanleiding.

De woning is door u twee jaar geleden aangekocht. Destijds was er naast de woning alleen een garage aanwezig. U hebt daarop een dakopbouw laten aanbrengen (foto 1) waarin een slaapkamer is gecreëerd. Aan de voorzijde van de slaapkamer (boven de overkapping) hebt u een kledingkast laten maken. Na enige tijd merkte u dat spullen in de kledingkast vochtig werden en de rand van de wand langs het dak vochtig werd.

2. Waarnemingen.

Tijdens het onderzoek heb ik de volgende waarnemingen gedaan. Daarbij wordt verwezen naar foto's. Die zijn terug te vinden in bijlage 1, behorend bij deze rapportage.

1. In de dakopbouw is op de bovenrand van de wand, langs het schuine dak een vochtplek zichtbaar (foto 2).
2. Het materiaalvochtpercentage in het vochtschadebeeld bedraagt ongeveer 80 tot 90 digits (foto 3). De wand is dus erg vochtig.
3. Aan de buitenzijde is de schoorsteen precies boven de natte muurdelen in de dakopbouw gesitueerd (foto 4). Het voegwerk in de schoorsteen is van matige tot slechte kwaliteit.
4. Na het optillen van twee loketten is condensvocht achter de loketten aangetroffen (foto 5 en 6).
5. Boven de loketten ontbreken open stootvoegen in het metselwerk. Vocht dat in de gevel op de loketten terecht komt kan niet uit de gevel lopen (foto 4-6).
6. Met een endoscoop is in de gevel van de schoorsteen gekeken. De loketten zijn niet doorgezet tot tegen het binnenspouwblad maar direct achter het buitenblad ongeveer 3 á 4 centimeter omhoog gezet (foto 7 tot en met 9). Een omhooggevouwen kopschot op het loket ontbreekt zowel aan de linkerzijde als de rechterzijde van de loketten.
7. In de spouw is geen isolatie aangetroffen (foto 8-11).
8. Het lood in de lintvoeg dat aansluit op het oudere deel van het dak is wel voorzien van open stootvoegen (foto 12) en dat lood is wel opgezet tot tegen het binnenblad van de spouw (foto 13, van onderaf bekeken met de endoscoop).
9. De loodloketten aan de andere zijde van de schoorsteen (boven het oudere deel van het dak) hebben wel een open stootvoeg op het loket (foto 14). Deze loketten hebben ook een opstaande rand aan de 'hoge zijde' van het loket (foto 15). Daardoor kan het vocht in de spouw aan de hoge zijde niet in de spouw van het loket aflopen. Deze loketten zijn, ook opgezet tegen het binnenblad (foto 16 en 17).
10. De schoorsteen is aan de zijde boven de dakopbouw gedurende een half uur besproeid met water (foto 18 en 19).
11. Na het besproeien is met de endoscoop weer in de spouw gekeken. Daarbij is bij meerdere loketten geconstateerd dat het vocht dat door het metselwerk heen dringt bij de loketten niet naar buiten afgevoerd wordt maar over de achterzijde van de loketten heen loopt (foto 20 tot en met 23).
12. In de dakopbouw was tijdens het besproeien het druppen te horen van vocht dat van de loketten afdrupt en neervalt op de betimmering boven de toegangsdeur van de slaapkamer in de dakopbouw.
13. De aansluiting tussen de verticale gevelbekleding en de schoorsteen staat open (foto 24). In de open naad kan regenwater lopen en achter het gevellood komen.

3. Beoordeling.

De gevel lekt vocht door naar de ondergelegen slaapkamer door de manier waarop de loketten in de gevel zijn aangebracht. De loketten horen tegen het binnenblad te zijn aangebracht en opgezet. Dat is niet gedaan. Aan de linker- en rechterzijde behoren de loketten een opstand te hebben zodat vocht dat in de spouw afloopt alleen aan de voorzijde van het loket af kan lopen. Deze opstaande randjes links en

rechts ontbreken. Voor de waterafvoer dient op het loket een open stootvoeg aanwezig te zijn. Deze open stootvoegen ontbreken.

Omdat de gevel op het westen is georiënteerd vangt deze veel regen op. De gevel neemt dit vocht op en dit loopt deels in de spouw naar beneden. De bedoeling is dat dit vocht door de loketten weer naar buiten wordt geleid. Bij langdurige regenval zal dit steeds tot lekkages binnen leiden. Daarbij is het voegwerk in matige kwaliteit en daardoor neemt de gevel extra gemakkelijk vocht op.

Wanneer alleen het gevelvoegwerk vernieuwd wordt én de gevel gehydrofobeerd wordt zal de lekkage sterk verminderen maar niet geheel afnemen en na verloop van meerdere jaren weer in omvang toenemen. Een baksteengevel is namelijk per definitie een poreuze constructie die altijd in mindere of meerdere mate vocht zal opnemen. Bovendien behoort een loodconstructie ook waterdicht te blijven wanneer het voegwerk verouderd.

4. Hersteladvies.

De lekkage kan het beste worden hersteld door de loketten te vervangen en deze aan te brengen volgens de richtlijnen van stichting bouwlood. Deze worden in het volgende filmpje uitgelegd en toegelicht: https://www.youtube.com/watch?v=p74v_oEaW3w. Dit betreft zowel de loketten in de schoorsteen als in de lagergelegen gevelaansluiting boven het dakvlak. Omdat de loketten in een bestaande situatie moeten worden aangebracht zullen om en om een aantal loketten tegelijk kunnen worden vervangen.

Een loket in de binnenhoek achter de gevelbetimmering kan alleen worden aangebracht wanneer de betimmering deels van de gevel wordt verwijderd. Een technisch voldoende resultaat zal vermoedelijk echter ook bereikt kunnen worden door het voegwerk in de aansluiting tussen schoorsteen en geveltimmerwerk te vervangen en daarna de open naad vanaf het hoogste punt tot op het lood geheel af te kitten.

Na het vervangen van de loketten is het aan te bevelen om de gevel opnieuw te voegen en daarna te hydrofoberen. De gevel zal daarna minder vocht vasthouden, beter opdrogen, en minder vervuilen. Het opnieuw voegen en hydrofoberen kan echter niet gezien worden als een methode om de lekkage te verhelpen.

Na droging van de vochtplek op de muur binnen kan worden beoordeeld of er blijvende kleurverschillen zijn ontstaan. Indien nodig zal de binnenmuur opnieuw moeten worden gesausd.

De inspecteur:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dick Verburg'.

Dick Verburg
Verburg Bouwkundige Inspecties

Bijlage 1: Foto's gebrekenonderzoek

Bijlage 1: Foto's gebrekenonderzoek.



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 9



foto 8



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16



foto 17



foto 18



foto 19



foto 20



foto 21



foto 22



foto 24



foto 23