

Inspectierapport gevel

De opdrachtgever

Naam : Blossse Onderwijs
Contactpersoon: Dhr. R. Koning
Adres : Postbus 271
Plaats : 1700 AG Heerhugowaard
Locatie : De Vlindertuin
Adres : C. van Arkeldijk 24
Plaats : 1705 NP Heerhugowaard
Bouwjaar : 2002



BOUWKUNDIG ADVIES EN ONTWERP | VASTGOEDBEHEER

ADRES HET MAALWATER 13 1852 RH HEILOO KVK 37079416 BTW NL 0850.90.116.B.01 IBAN NL80 RABO 0120510251

TELEFOON (072) 5321721 E-MAIL INFO@DOMEINVESTGOED.NL INTERNET WWW.DOMEINVESTGOED.NL

Opdracht:

Op 2 september 2020 het verzoek van Blossse Onderwijs ontvangen om een rapport te maken over het loslaten van gevelplaten bij de Vlindertuin op bovengenoemd adres. In de zomervakantie van de school is een Trespa gevelplaat naar beneden gevallen. Bij inspectie door de opdrachtgever bleken enkele gevelplaten los te zitten, omdat het achterhout verrot was. In 2016 is na overleg met de gemeente (dhr. G. Vis) een spoed reparatie uitgevoerd. Deze reparatie is weer los gekomen. Rechts van deze reparatie is een plaat naar beneden gekomen.



Voor en achter zijde van de school zijn bekleed met gele Trespa panelen.

Visuele inspectiedatum van opname: 15 september 2020.

Uitgevoerd door: M. Jonkman, Jelle Loos van Blossse Onderwijs en P. Jonker van Domein Vastgoedadvies.

Inleiding:

De omschrijving van de onderdelen is tot stand gekomen na een visuele inspectie ter plaatse. Bij de beoordeling van de gevel zijn enkele gevelplaten losgehaald en tijdelijk verwijderd. Daar waar onderdelen aan het oog onttrokken waren, is een afgeleid oordeel gegeven op basis van symptomen die erop wijzen dat er iets mis zou kunnen zijn.

Visuele inspectie:

Aan de voorgevel zijn enkele panelen die los zitten verwijderd.

De platen zijn verlijmd op verticale regels van 28x96 mm. en op iedere hoek van elke plaat zit een rvs schroef.

De constructie is als volgt van binnen naar buiten opgebouwd:

1. Gipsplaat
2. Dampdichte folie
3. Stijl en regel werk 71 x 121 mm.
4. 120 mm glaswol
5. 9 mm underlayment of OSB plaat
6. Dampopen folie.
7. Verticale regels 28 x 96 mm.
8. Trespa beplating



Verwijderde panelen.

De verticale regels direct achter de gevelplaat vertonen houtrot. Hierdoor is de verlijming los gaan laten en is rond de schroeven onvoldoende gezond hout. Achter de dampopen folie is de WBP of OSB plaatselijk rot en met de hand te verwijderen. Het isolatie materiaal voelt droog aan. Het houten stijl en regelwerk vertoont plaatselijk houtrot. Met name langs de randen en aan de onderzijde, langs het metselwerk en langs de verticale grijze strook. Enkele oren van de kozijnen vertonen houtrot. Ook als de oren geen houtrot vertonen constateren we hierachter houtrot in de verbinding van de kozijnstijl met de dorpel. Ook zien we dat de meranti regel langs de kozijnen rot is. Achter de grijze verticale strook tussen de twee gele vlakken zit maximaal 30 mm isolatie.



Houtrot achter gevelplaat.



Schimmel en houtrot



Houtrot in verticale regel.



Houtrot in lat langs kozijn.



Houtrot in OSB plaat en achterhout.



Houtrot achter kozijn oor.



Houtrot in stijl en regelwerk.

Conclusie:

Doordat er te weinig ventilatie achter de Trespa panelen aanwezig is dringt het vocht achter de platen in de achterliggende constructie.

De oren van de kozijnen zitten wisselend vrij van tot strak tegen de gevel, waardoor er vuil gaat zitten en het vocht onvoldoende weg kan en wordt opgenomen door het achterhout. Door onvoldoende isolatie achter de grijze verticale strook is er een onbalans wat condens geeft in de constructie. Omdat de beplating achter de dampopen folie zo nat en rot is, lijkt het mij niet verstandig om deze OSB / underlayment beplating terug te brengen.

Oplossing:

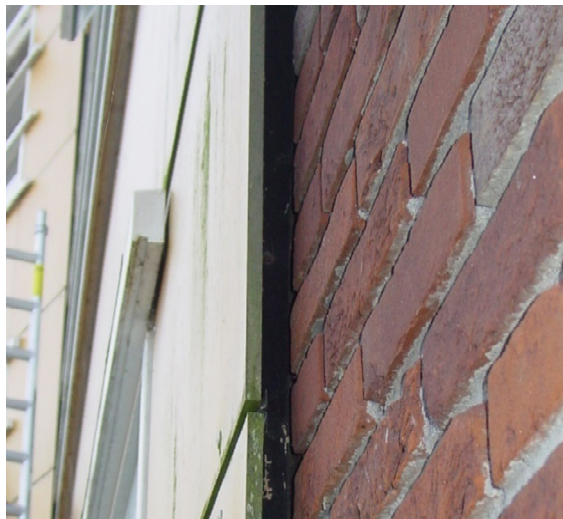
1. Het verwijderen van alle Trespa panelen en deze aan beide zijden reinigen.
2. Het verwijderen van de kozijn oren.
3. Het verwijderen van de dampopen folie.
4. Het verwijderen van de meranti latten langs de kozijnen.
5. Het verwijderen van de underlayment en OSB beplating.
6. Herstellen van houten stijl en regelwerk waar houtrot is.
7. Achterhout behandelen met middel tegen zwam.
8. Herstel van houtrot in de kozijnen.
9. Herstellen van isolatie.
10. Aanbrengen van nieuwe dampopen folie.
11. Aanbrengen van nieuwe gewolmaniseerde regels die dikker zijn dan de huidige regels om meer ventilatie ruimte verkrijgen.
12. Het aanbrengen van nieuwe meranti regels langs de kozijnen.
13. Boven de begane grond kozijnen het plafond opsmallen en een ventilatie strip plaatsen.
14. Het gele Trespa terug plaatsen d.m.v. lijmen en schroeven.
15. De verdiepte verticale grijze strook (midden tussen de gele panelen) naar voren brengen en hier achter dikker isolatie aanbrengen. Tevens de noodoverloop en daktrim vervangen cq. aanpassen.
16. Doordat de verticale grijze strook naar voren komt, kunnen de panelen langs de kozijnen iets voor de kozijnstijl komen waardoor de meranti lat mee beschermd wordt. Bij de aansluiting met het gevel metselwerk steekt het paneel ook voor de gevel langs, zodat ook hier het paneel voor de kozijnstijl kan komen.
17. Schilderwerk herstellen en opnieuw afschilderen.



Kozijn oor is weg gerot.



Ventilatie ruimte tussen paneel en aftimmering te smal



Paneel voor metselwerk.



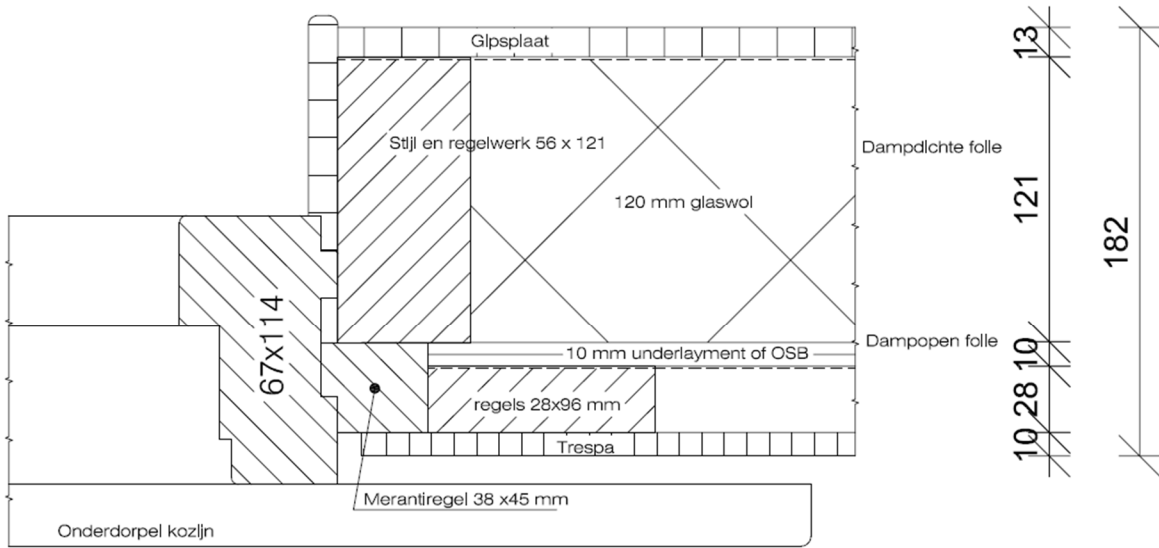
Onderzijde deel van een stijl van regelwerk verrot.



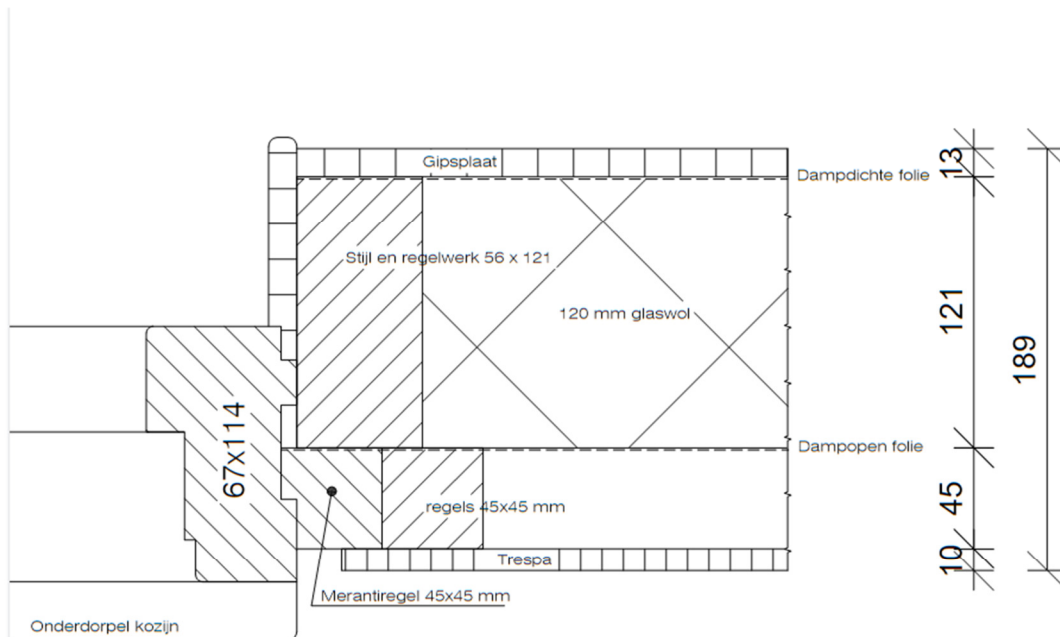
Houtrot in verbinding.



Is overgang HSB wand metselwerk voldoende geïsoleerd?



Huidige situatie



Te maken situatie

Bijlage:

1. Begroting