

Inspectierapport 2019

Objectnummer: UT 3917
Object: Woonhuis
Straat: Donkerstraat 21
Pc en plaats: 3511 KB Utrecht



Monumentenwacht Utrecht
Adres: Koningsweg 133-C
Pc en plaats: 3582 GD Utrecht

Telefoon: 085-4854150
Email: info@monumentenwacht-utrecht.nl
Website: www.monumentenwacht-utrecht.nl

Objectgegevens

Objectnummer 3917
Object: Woonhuis
Straat: Donkerstraat 21
Postcode: 3511 KB
Plaats: Utrecht

Eigenaar: Mw. A. Mulder-Verbeek
Straat: Donkerstraat 21
Postcode: 3511 KB
Postbus:
Postcode:
Plaats: Utrecht
E-mail: Angelique.mulder@gmail.com

Monumentnummer: 1420
Monumenttype Gemeentelijk monument
Bouwjaar: 1600

Inspectiegegevens

Inspectienummer: UT_3917_2019_R_1
Rapport opgesteld door: H. van Hoeijen. Inspectie uitgevoerd: 19-08-2019. Team: 6

Algemeen

De tussen haakjes vermelde nummers in het rapport corresponderen met de nummers vermeld op de dakplategrond. De gevels zijn aangegeven met windrichtingen. Ter oriëntatie; de voorgevel is aan de oostzijde.

Bouwkundige staat en bereikbaarheid Woonhuis

De bouwkundige staat van het casco is redelijk.
De onderhoudsstaat is redelijk.
Het verloop van het onderhoud is gelijk.

De toegankelijkheid voor inspecties is goed.
De bereikbaarheid voor inspecties is redelijk.
De bereikbaarheid voor reparaties is redelijk.

Opmerkingen bouwkundige staat en bereikbaarheid

Gescheurd metselwerk:

De aanleiding van de bouwkundige (eerste) inspectie van 2017 waren de funderingswerkzaamheden die zijn uitgevoerd aan het naastgelegen pand aan de Donkerstraat 19 a t/m e.

Door ons is voorafgaand aan de funderingswerkzaamheden geen bouwkundige opname van het gebouw uitgevoerd. Het is daarom lastig om een goed oordeel te geven over de aanwezige scheuren in het muurwerk. Wel is het duidelijk dat er samenhang is van de funderingswerkzaamheden met de aanwezige scheuren in het muurwerk van het belendende pand.

In de zuidhoek van het belendende pand (Donkerstraat 19 a t/m e) en in het aangrenzende binnenmuurwerk is een verticale zettingsscheur aanwezig. De zettingsscheur, welke van de begane grond tot aan de vliering loopt, is vrij wel zeker ontstaan tijdens de funderingswerkzaamheden aan het naast gelegen pand. In het naast gelegen pand zijn nieuwe betonvloeren op de begane grond en in de kelder (fietsenstalling) aangebracht welke zijn ingekast in de fundering. Vermoedelijk is het gebouw zich opnieuw gaan zetten en zijn hierdoor de scheuren in het muurwerk ontstaan.

In de gevel aan de poortzijde zijn ook scheuren aanwezig. Vermoedelijk waren er in deze gevel al wat oude lichte zetscheuren aanwezig. Maar door de funderingswerkzaamheden aan de Donkerstraat 19 a t/m e zijn deze oude zetscheuren weer geactiveerd en verder (open) gescheurd. Mede hierdoor is ook het pleisterwerk plaatselijk losgeraakt en weggevallen.

Vermoedelijk heeft er een eenmalige zetting plaats gevonden maar is dit nog niet geheel gestabiliseerd. Het is wel verstandig om de scheuren te herstellen en het pleisterwerk opnieuw aan te brengen. (zie rubriek 1.2/1.3)

Bijlagen

- 1 Fotobijlage
- 1 Dakplattegrond

Uitgevoerde werkzaamheden door de Monumentenwacht

De lekgeraakte vergaarbak is door ons vervangen.

Een deel van het voetlood is vastgezet.

De voeg boven het lood is weer aangebracht.

Bouwkundige inspectie is uitgevoerd, rapport is geschreven, dakplattegrond is bijgesteld en fotobijlage is gemaakt.

Waar nodig zijn de goten schoongemaakt. Dit is om de doorgang van hemelwater te verbeteren en een bouwkundig oordeel over de goot te kunnen geven.

Verwerkte materialen

materiaal € 6,-

Onderhoudsgeschiedenis

Jaar van uitvoering: 2016

Omschrijving onderhoud: buitenschilderwerk

Kwaliteit uitvoering: goed

Uitgevoerd door: J.P.K. schilderwerken

Jaar van uitvoering: 2016

Omschrijving onderhoud: zinkbekleding bakgoten en bedekking dakkapel

Kwaliteit uitvoering: matig

Uitgevoerd door: Dakbedekking Brabant

Uit te voeren werkzaamheden in volgorde van prioriteit

Inspectienummer: UT_3917_2019_R_1

Woonhuis

0 - 1 jaar

5.1.1 urgent herstel

- Afvoer van het buurpand ontstoppen en vastzetten vergaarbak. (2.4.2)
- Bijplaatsen afvoer op het dak van de dakkapel. (2.5.1)
- Herstellen gebreken aan het metsel- en pleisterwerk. (1.2/1.3)
- Behandelen ijzeren muurankers en nieuw sauswerk aanbrengen. (1.2/1.3)
- Herstellen gebreken aan het binnenpleister- en sauswerk. (3.2.1)
- Opnieuw vastzetten hemelwaterafvoeren. (2.4.2)
- Vervangen stukgeraakte ruiten. (1.7)
- Afronden onderhoudsbeurt buitenschilderwerk poortzijde. (1.7.2.1)

1 - 3 jaar

5.1.2 onderhoud korte termijn

- Vervangen ijzeren latei/profiel in de voorgevel en herstellen scheuren. (1.2)
- Herstellen gebreken koekoeken voorzijde. (1.6.4)
- Herstellen gebreken aan de schoorstenen. (2.6)
- Afsolderen trotseerloddjes hoekkepers. (2.3)
- Aanbrengen veiligheidsvoorzieningen. (4.2.2)
- Verwijderen en herstellen houtrot in balkkop en trap kelder. (3.4)
- Uitvoeren algehele onderhoudsbeurt buitenschilderwerk. (1.7.2.1/2.5.1)

3 - 6 jaar

5.1.3 onderhoud op middellange termijn

- Vervangen zinkbekleding zakgoot. (2.4.1)

De prioriteiten zijn grijs weergegeven in het afdrukrapport.

Rubriek Woonhuis	Beoordeling	Toelichting	Objectnummer: UT 3917
1. GEVELS 1.1 Funderingen <u>1.1.0 Algemeen</u> - funderingsconstructie		Zonder graafwerkzaamheden is de kwaliteit van de fundering moeilijk te beoordelen. In de zuidhoek van het belendende pand (Donkerstraat 19 a t/m e) en in het aangrenzende binnenmuurwerk is een verticale zettingsscheur aanwezig. De zettingsscheur, welke van de begane grond tot aan de vlivering loopt, is vrij wel zeker ontstaan tijdens de funderingswerkzaamheden aan het naast gelegen pand. In het naast gelegen pand zijn nieuwe betonvloeren op de begane grond en in de kelder (fietsenstalling) aangebracht welke zijn ingekast in de fundering. In de kelder van de fietsenstalling zijn ook scheuren zichtbaar. Vermoedelijk is het gebouw zich opnieuw gaan zetten en zijn hierdoor de scheuren in het muurwerk ontstaan. Voor zover waarneembaar en gezien de kwaliteit van het opgaande muurwerk van de overige gevels zijn verder echter geen gebreken aan de funderingsconstructie te verwachten.	
1.2 Gevels <u>1.2.1 Baksteen</u> <u>1.2.1.1 Metselwerk</u> Voorgevel, Donkerstraat (oost) - metselwerk, baksteen	R	Boven de schuifvensters is het metselwerk plaatselijk licht gescheurd. Deze oude (zetting)scheuren zijn niet verontrustend en herstel is niet nodig. Op de gevel zijn resten van muurverf aanwezig. Op de begane grond onder het grote raam zijn enkele scheuren aanwezig (foto 01). Deze scheuren worden veroorzaakt door het oproesten van een ijzeren latei (profiel) die in het metselwerk aanwezig is. Oproestend ijzerwerk zet sterk uit waardoor er scheuren ontstaan in het metselwerk. Het roestproces is een langzaam voortschrijdend proces wat moeilijk te stoppen is. Hersteladvies: Vermoedelijk is het ijzeren profiel zo sterk door roest aangetast (en omdat niet alle zijden bereikbaar zijn) dat het behandelen/beschermen van het ijzer niet meer mogelijk is. Het is daarom aan te raden om tijdens de werkzaamheden aan de koekoeken of aan het wijzigen van de voorgevel het profiel te verwijderen en te vervangen.	
- voegwerk terugliggend, onder de lijst	G		

Rubriek Woonhuis	Beoordeling	Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- voegwerk snijvoeg, boven de lijst	R	Het voegwerk is plaatselijk verweerd/afgesleten. Herstel is niet nodig. Als toch herstel wordt uitgevoerd, is het aan te bevelen zeer behoedzaam te werk te gaan, slecht of verkeerd uitgevoerd herstel van voegwerk blijft altijd hinderlijk zichtbaar. Er moet rekening mee worden gehouden dat het uitvoeren van werkzaamheden en het maken van eventuele wijzigingen vergunningplichtig is. Voor inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Monumenten in uw gemeente.	
Zijgevel, poort (noord) - gepleisterd metselwerk	R	In het muurwerk zijn zetscheuren aanwezig. Een aantal van deze scheuren zijn oude lichte zetscheuren die vermoedelijk in het verleden mede zijn veroorzaakt door slecht houtwerk van kozijnen. Maar door de funderingswerkzaamheden aan de Donkerstraat 19 a t/m e zijn deze oude zetscheuren weer geactiveerd en verder (open) gescheurd. Mede hierdoor is ook het pleisterwerk plaatselijk losgeraakt en weggefallen. Hersteladvies: Eventueel kunnen "grote" scheuren worden hersteld m.b.v. rvs-helibarstaven. Het is aan te raden het muurwerk enige weken te laten drogen voordat het nieuwe pleisterwerk opgezet wordt. Zie ook informatieblad pleisterwerk.	
- schotelankers	M	Met name de bovenste schotelankers zijn door roest aangetast. Een schieter van een anker is door het roesten wat opengescheurd. Hersteladvies: Gelijktijdig met de werkzaamheden aan het pleisterwerk de schotelankers roestwerend behandelen. Het is verstandig om het ijzer tot diep in het muurwerk te behandelen.	
1.3 Buitenpleisterwerk <u>1.3.1 Pleisterlaag</u> Zijgevel, poort (noord) - pleisterwerk op metselwerk	S	Het pleisterwerk is plaatselijk losgeraakt en weggefallen. Vermoedelijk is dit mede ontstaan tijdens de funderingswerkzaamheden aan het naast gelegen pand. Ook is het pleisterwerk tijdens de bouwwerkzaamheden beschadigd. Het pleisterwerk bovendaks (topgevel onder de windveer) is verschaald. Door lekkage van de afvoer is het pleisterwerk groen geworden. De lekkage is door ons verholpen. Hersteladvies: Na het herstel aan het metselwerk nieuw pleisterwerk opzetten. De verdikking/aanzet in het muurwerk moet goed afwaterend afgewerkt worden.	
- sauswerk op pleisterwerk	M	Een deel van het pleisterwerk is gesaust. Na herstel van het pleisterwerk moet nieuw sauswerk worden aangebracht.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
1.4 Vensters					
<u>1.4.2 Hout</u>					
Voorgevel, Donkerstraat (oost)					
- raamkozijn, begane grond	G				
- lekdorpeltegels			M	Enkele tegels zijn stukgeraakt en de voegjes tussen de tegels zijn plaatselijk weggefallen (foto 02). Tijdens de herstelwerkzaamheden aan het metselwerk/koekoeken de tegels vervangen.	
- zinkafdekking lijst incl. muurlood, boven raam en deur	G				
- schuifvensters, 1ste verdieping	G			Van een raam zijn de touwen van het schuifmechanisme gebroken. Hersteladvies: Om de touwen te vervangen en om bij de gewichten te komen moeten aan de binnenzijde de belegstukken worden gedemonteerd.	
Zijgevel, poort (noord)					
- kozijn met kiepraam	G				
- schuifvenster, 1 ste verdieping	G				
<u>1.4.4 Overig</u>					
Zijgevel, poort (noord)					
- kunststof opdekk kozijn met ramen en bovenlicht, begane grond			R	Een deel van de loodaansluiting onder het kozijn is weg. Een hor in het kozijn is stukgeraakt. Tijdens de werkzaamheden aan het pleisterwerk de gebreken herstellen.	
- kunststof opdekk kozijn met ramen, 1ste verdieping			R	Een raam is aan een zijde gezakt.	
1.5 Deuren, poortjes, toegangen					
<u>1.5.2 Hout</u>					
Voorgevel, Donkerstraat (oost)					
- kozijn met deur en bovenlicht	G				
- hardstenen dorpel met neuten	G				
1.6 Uitpandige elementen					
<u>1.6.4 Kelderkoekoek</u>					
Voorgevel, Donkersraat (oost) 2x					
- metselwerk gepleisterd			S	Het metselwerk is gescheurd en wijkt naar binnen toe. Vermoedelijk is dit veroorzaakt door de druk van het verkeer wat over de koekoeken rijdt. Hersteladvies: Het metselwerk moet opnieuw worden opgemetseld. Gelijktijdig uitvoeren met de werkzaamheden aan het ijzeren profiel.	
- pleisterwerk op metselwerk			S	Het pleisterwerk is gescheurd en komt los. Hersteladvies: Na de herstelwerkzaamheden aan het metselwerk nieuw pleisterwerk opzetten.	
- hardstenen omranding			R	De omranding is verzakt en plaatselijk gescheurd.	
- ijzeren roosters			M	Het rooster is sterk door roest aangetast. Plaatselijk is het ijzer stukgeroest. Hersteladvies: Na de herstelwerkzaamheden aan de koekoeken de roosters herstellen en roestwerend behandelen.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- kelderramen	G			Voorzover zichtbaar. Een draadglasruit is gescheurd.	
1.7 Glas en schilderwerk					
<u>1.7.1 Beglazing</u>					
<u>1.7.1.1 Enkel glas</u>					
- enkel glas, algemeen	G			De ruiten van de voordeur en kelder zijn stuk (foto 03). De ruiten vervangen.	
<u>1.7.1.2 Isolatie glas</u>					
- beglazing, isolatieglas	G				
<u>1.7.2 Schilderwerk</u>					
<u>1.7.2.1 Buitenschilderwerk</u>					
- onderhoudsbeurt buitenschilderwerk, algemeen	G			Het schilderwerk verkeert nog in goede staat. Plaatselijk zijn wel enkele kleine gebreken, zoals scheurtjes, aanwezig. Om het schilderwerk in goede staat te houden moet het regelmatig schoongemaakt worden en moet over 2 tot 3 jaar een bijwerk/onderhoudsbeurt worden uitgevoerd. Voor schilderwerk moet een onderhoudscyclus van circa 3 jaar aangehouden worden. Als een onderhoudsbeurt is uitgevoerd moet circa 3 jaar daarna een vervolgsysteem worden aangebracht.	
Voorgevel, Donkerstraat (oost)					
- kelderraam			S	De kozijnen zijn niet geschilderd.	
- raamkozijn, begane grond	G				
- lijstwerk	G				
- schuifvensters, 1ste verdieping	G				
- goolijst	G				
Zijgevel, poort (noord)					
- kozijn met kiepraam			M	De reparatie in het kozijn schilderen en de loodaansluiting fatsoeneren.	
- schuifvenster, 1 ste verdieping	G			Het raam is vervangen en nieuw in de stopverf gezet. De stopverf moet nog geschilderd worden.	
- gootlijsten en windveer	G				
2. DAKEN					
2.1 Kapconstructies					
<u>2.1.1 Hout</u>					
Schilddak (1 t/m 4)					
- spanten met vliering- en muurplaten, eiken	G			In de kapconstructie zijn, voor zover bereik- en waarneembaar, geen ernstige gebreken of actieve aantastingen door insecten of schimmels/houtaantastende insecten aangetroffen.	
- sporen en dakbeschot, naalddhout	G			De kapconstructie is aan de binnenzijde voor een gedeelte afgewerkt met gipsplaten, waardoor ons oordeel niet volledig is.	
2.2 Dakbedekking					
<u>2.2.2 Dakpannen</u>					
Schilddak (1 t/m 4)					
- isolatiemateriaal	G				
- dakfolie		R		De folie is aan de onderzijde door uv - licht verweerd.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- panlatten	G			De latten zijn met nieten bevestigd. Doordat er geen tengels tussen de panlatten en dakfolie is aangebracht blijft er vuil achter de latten blijven steken. Ook ligt hierdoor de onderste panlat strak op het dak waardoor bij het ontbreken van een dakpan het water slecht naar de goot toe wegloopt.	
- oud-Hollandse dakpannen, rood (2)	G				
- strengpers dakpannen, rood (1,3 en 4)	G			Van de onderste rij dakpannen in dakvlak 4 is de onderlinge overlap krap. Lekkage is niet aanwezig en herstel is niet nodig.	
2.3 Loodaansluitingen					
<u>2.3.0 Algemeen</u>					
Schilddak (1 t/m 4)					
- nok- en hoekeperlood	G			De trotseerloodjes op het hoekeperlood zijn aan de bovenzijde niet afgesoldeerd. Bij gelegenheid de trotseerloodjes afsolderen.	
- muurlood (2 en 3)	G				
2.4 Goten en hemelwaterafvoeren					
<u>2.4.1 Goten</u>					
<u>2.4.1.2 Zink</u>					
Schilddak (1 t/m 4)					
- zinkbekleding bakgoot, voorzijde (1)		R		De achteropstand is plaatselijk met een asfaltnagel vastgenageld op de onderliggende constructie en er ontbreekt een waterkering. Doordat het zink is vastgenageld op de onderliggende constructie kan het zink niet goed werken en kunnen in de toekomst de solderingen makkelijk scheuren. De solderingen van de zinkbekleding zijn plaatselijk slecht uitgevoerd. Het oude voetlood onder de dakpannen is onder, in plaats van over, de achteropstand van de goot aangebracht. Bij het ontbreken van een dakpan dringt het water de onderliggende constructie in. Door de uitvoeringsgebreken is vervanging over 10 jaar vermoedelijk nodig.	
- zinkbekleding zakgoot (2)			M	De zinkbekleding van de zakgoot is aan de uiteinde door putcorosie aangetast. Hersteladvies: De zinkbekleding van de zakgoot moet op termijn (3 tot 6 jaar) vervangen worden. Op de uiteinde van de zakgoot voldoende ruimte in de bodem laten zodat er geen spanningen in het zink kunnen ontstaan. De achteropstanden hoog en met een waterkering uitvoeren. Bij vervanging moet de zinkbekleding op afschot worden aangebracht.	
- zinkbekleding bakgoten, poort (3 en 4)	G				
<u>2.4.2 Hemelwaterafvoeren</u>					
<u>2.4.2.2 Zink</u>					
Voorgevel, Donkerstraat (oost)					
- zinken afvoer met stalen ondereind			M	Aan de onderzijde van de afvoer zijn geen beugels aanwezig. Nu hangt de afvoer los en kan deze t.p.v. de bochten uit de verbinding raken (foto 04). Hersteladvies: De afvoer met beugels bevestigen.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling				Toelichting	Objectnummer: UT 3917
2.4.2.4 Pvc Zijgevel, poort (noord) - kunststof afvoer met vergaarbak - stalen onder eind Gevel buurpand (west) - kunststof afvoer met vergaarbak 2.5 Dakopeningen <u>2.5.1 Dakkapellen</u> Dakkapel aan de voorzijde (1) - kunststof opdekkozijn met ramen - overig houtwerk - schilderwerk - gemineraliseerde dakbedekking met zinken dekl ijsten - zinken zijwangen met loodaansluitingen - zinken onder aansluiting Dakkapel aan de poortzijde (3) - kozijn met ramen - overig houtwerk - schilderwerk - gemineraliseerde dakbedekking met zinken dekl ijsten - zijwangen met loodaansluitingen <u>2.5.3 Dakramen</u> Schilddak (2 en 4) - velux dakramen 2.6 Schoorstenen <u>2.6.1 Metselwerk</u> Schoorstenen in dakvlak (2) boven zakgoot - metselwerk, baksteen	G	R			Een beugels is stukgeraakt. S De vergaarbak is losgeraakt en het horizontale deel van de afvoer is verstopt. Het water klettert nu op de onder gelegen dakkapel (foto 05). Door het opspattende water is er lichte lekkage aanwezig. Hersteladvies: De gebreken aan de afvoer herstellen. Op het dak blijft aan een zijde veel water staan. Tijdens hevige regen is het mogelijk dat water naar binnen kan lopen (foto 06). Hersteladvies: Het is verstandig om op korte termijn een afvoer bij te plaatsen zodat het water beter kan weglopen. De zinken zijwang is opgebold. De loodaansluitingen zijn erg dun (15 kg/m²) en over het oude lood heen aangebracht. De loodaansluiting op het onder eind staat wat open. Van de meest westelijke schoorsteen zijn aan de westzijde de bakhuid van enkele bakstenen aangetast. Door het roesten van ijzer is het metselwerk van de oostelijke schoorsteen gescheurd. Hersteladvies: Het roestend ijzer in de schoorsteen verwijderen. De scheur dichtzetten met voegspecie.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- voegwerk, platvol			M	Met name de zuidelijke delen van de schoorstenen zijn uitgespoeld. Van de westelijke schoorsteen is het mogelijk dat door het uitspoelen van de voegspecie water naar binnen toe doorslaat. Hersteladvies: Aangetaste voegen uithakken en opnieuw aanbrengen met een voegspecie die qua samenstelling, hardheid, kleur en uitvoering in overeenstemming is met het bestaande, historisch juiste voegwerk.	
- specieafdekkingen	G			In de specieafdekking van de meest westelijke schoorsteen is een licht scheurtje aanwezig.	
- loodaansluitngen		R		In de zaling van de westelijke schoorsteen is een scheurtje met kit gedicht en is een uitgezakt deel van de loodaansluiting vastgezet. Het is mogelijk dat dit de oorzaak was van de lekkage aan de binnenzijde. Het uitgesleten voegwerk kan ook de oorzaak zijn.	
- asbest pijp (meest oostelijke)		R		Eventueel gelijktijdig vervangen met overige werkzaamheden.	
- rvs pijp (meest westelijke)	G				
Schoorsteen in dakvlak (4) poortzijde					
- metselwerk, baksteen	G				
- voegwerk, platvol	G				
- specieafdekking			M	De bovenzijde van de specielaag is verschaald. Water kan nu gemakkelijk in de specie dringen waardoor water in de schoorsteen kan dringen. Hersteladvies: De koppen van de schoorstenen moeten afwaterend worden afgesmeerd. Eventueel kan de speciekop worden behandeld met een bitumenlak, waarin zilverzand wordt gestrooid.	
- loodaansluitngen		R			
- asbest pijp		R			
2.7 Dakrandafwerking					
<u>2.7.1 Gootlijsten</u>					
- gootlijsten en wind- en dekveer	G			De dekplank is met zink bekleed.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling	Toelichting Objectnummer: UT 3917
3. INTERIEUR 3.0 Algemeen - constructief 3.2 Dragende constructies en vloeren <u>3.2.1 Dragende constructies</u> 3.2.1.2 <i>Steen</i> - binnenmuurwerk 3.4 Kelders Kelderruimte, toegang onder trap - metselwerk gepleisterd - gemetselde poeren	G G	Voor zover bereikbaar en zichtbaar zijn door ons in het constructieve gedeelte van het interieur geen ernstige dan wel noemenswaardige gebreken geconstateerd. In de zuidhoek, in het muurwerk van het belendende pand (Donkerstraat 19 a t/m e) en in het aanliggende binnenmuurwerk is een verticale zettingsscheur aanwezig. Ook zijn er lichte scheuren in het overige binnenmuurwerk (binnenwandje zolder en overloop 1ste verdieping) aanwezig. Deze zijn vermoedelijk door de trillingen ontstaan tijdens de funderingswerkzaamheden aan het naast gelegen pand. Door ons is vooraf geen bouwkundige opname van het gebouw uitgevoerd. Daarom is het voor ons lastig om een goed oordeel te geven van de aanwezige scheuren in het muurwerk. Wel is het duidelijk dat er een samenhang is met de funderingswerkzaamheden en de aanwezige scheuren in het muurwerk van het belendende pand. Vermoedelijk heeft er een eenmalige zetting plaats gevonden maar is dit nog niet geheel gestabiliseerd. Hersteladvies: Het is verstandig om de scheur welke op de eerste verdieping in de zuidwesthoek naar binnen toe doorloopt opnieuw met bakstenen in te boeten. Eventueel kunnen de overige scheuren worden hersteld m.b.v. rvs-helibarstaven. Het is aan te raden het muurwerk enige weken te laten drogen voordat het nieuwe pleisterwerk opgezet wordt. Als het muurwerk nog niet gestabiliseerd is kunnen de scheuren weer terug in het muurwerk komen. In de voor- en zijgevel zijn in het metselwerk enkele scheuren aanwezig. Het is mogelijk dat de scheuren zijn veroorzaakt door de funderingswerkzaamheden of door het roesten van het profiel in de voorgevel. Plaatselijk is het pleisterwerk los en weggevallen. In de noordoosthoek onder de schoorsteen komt het pleisterwerk plaatselijk wat los. Het is mogelijk dat vochtdoorslag door de specieafdekking van de schoorsteen door naar beneden slaat. (rubriek 2.6) De poeren zijn in het verleden aangebracht voor ondersteuning van de balken.

Rubriek Woonhuis	Beoordeling	Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- houten balkenlaag	R		
- cement dekvloer	R		
- houten trap, kelder	M		
4. DIVERSEN			
4.1 Technische installaties			
<u>4.1.0 Algemeen</u>			
- installaties			
4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid			
<u>4.2.2 Exterieur</u>			
<u>4.2.2.1 Nen 517 veiligheidsvoorzieningen</u>			
- bereikbaarheid dakvlakken en goten	R		
4.4 Hekwerken en toegangshekken			
- stalen toegangshek buurpand 19 a t/m e			

Rubriek Woonhuis	Beoordeling	Toelichting Objectnummer: UT 3917
5. SAMENVATTINGEN 5.1 Herstel- en onderhoudswerkzaamheden <u>5.1.1 Periode 0-1 jaar</u> - urgent herstel <u>5.1.2 Periode 1-3 jaar</u> - onderhoud korte termijn <u>5.1.3 Periode 3-6 jaar</u> - onderhoud op middellange termijn		Wij adviseren de hieronder genoemde onderdelen binnen 0 tot 1 jaar van onderhoud te voorzien. Hersteladvies: - Afvoer van het buurpand ontstoppen en vastzetten vergaarbak. (2.4.2) - Bijplaatsen afvoer op het dak van de dakkapel. (2.5.1) - Herstellen gebreken aan het metsel- en pleisterwerk. (1.2/1.3) - Behandelen ijzeren muurankers en nieuw sauswerk aanbrengen. (1.2/1.3) - Herstellen gebreken aan het binnenpleister- en sauswerk. (3.2.1) - Opnieuw vastzetten hemelwaterafvoeren. (2.4.2) - Vervangen stukgeraakte ruiten. (1.7) - Afronden onderhoudsbeurt buitenschilderwerk poortzijde. (1.7.2.1) Wij adviseren de hieronder genoemde onderdelen binnen 1 tot 3 jaar van onderhoud te voorzien. Hersteladvies: - Vervangen ijzeren latei/profiel in de voorgevel en herstellen scheuren. (1.2) - Herstellen gebreken koekoeken voorzijde. (1.6.4) - Herstellen gebreken aan de schoorstenen. (2.6) - Afsolderen trotseerloodjes hoekkepers. (2.3) - Aanbrengen veiligheidsvoorzieningen. (4.2.2) - Verwijderen en herstellen houtrot in balkkop en trap kelder. (3.4) - Uitvoeren algehele onderhoudsbeurt buitenschilderwerk. (1.7.2.1/2.5.1) Wij adviseren de hieronder genoemde onderdelen binnen 3 tot 6 jaar van onderhoud te voorzien. Hersteladvies: - Vervangen zinkbekleding zakgoot. (2.4.1)

Woonhuis



01 Op de begane grond aan de voorzijde onder het grote raam zijn enkele scheuren aanwezig. Deze scheuren worden veroorzaakt door het oproesten van een ijzeren latei (profiel) die in het metselwerk aanwezig is. (1.2.1)



02 Enkele tegels zijn stukgeraakt en de voegjes tussen de tegels zijn plaatselijk weggevallen. (1.4)



03 De ruit van de voordeur is stuk. (1.7.1)



04 Aan de onderzijde van de afvoer zijn geen beugels aanwezig. Nu hangt de afvoer los en kan deze t.p.v. de bochten uit de verbinding raken. (2.4.2)



05 De vergaarbak is losgeraakt en het horizontale deel van de afvoer is verstopt. Het water klettert nu op de onder gelegen dakkapel. (2.4.2)



06 Op het dak blijft aan een zijde veel water staan. Tijdens hevige regen is het mogelijk dat water naar binnen kan lopen. (2.5.1)