



Vochtige slaapkamer door lekkende dakserre

Een jaar na oplevering van de dakserre begint het in de ondergelegen slaapkamer te lekken. Bij bijna elke regenbui ontstaat lekkage. Onderzoek leert dat de afdichting van de roede op de metalen deklijsten aan de zijkanten van de dakserre water doorlaat.

De eigenaar van een appartement op de bovenste etage van een wooncomplex besluit zijn woning uit te breiden met een soort serre. Een grotendeels uit glas opgebouwd volume, dat op het platte dak van de ondergelegen woning wordt geplaatst. Ten behoeve van deze verbouwing neemt hij zowel een architect als een aannemer in de arm. De architect maakt het ontwerp; de aannemer voert het vervolgens uit.

Een jaar na oplevering begint de 'dakserre' behoorlijk te lekken. Ongeveer elke regenbui veroorzaakt een lekkage, die ook in omvang steeds verder toeneemt. Daarop worden de architect en de aannemer erbij gehaald om de problemen op te lossen. Tevergeefs. Beide partijen zijn van mening niets fout te hebben gedaan, een oorzaak wordt niet gevonden. De ingeschakelde bouwpatholoog wordt gevraagd de zaak te onderzoeken en aan te geven hoe de lekkage moet worden opgelost.

Onderzoek

Voorafgaand aan het onderzoek door de bouwpatholoog wordt de problematiek uitgebreid met de eigenaar, de architect en de aannemer besproken. Duidelijk

wordt wanneer de dakserre is geplaatst, op welke wijze dat is gebeurd, sinds wanneer de lekkage zich voordoet en onder welke omstandigheden. Bij het onderzoek is onder andere vanaf de binnenzijde de opbouw van de constructie bepaald. Vanaf de buitenzijde is de lekkage getracht op te wekken. Vervolgens is aan de binnen- en buitenzijde het waterverloop in kaart gebracht.

Details

De woning bevindt zich in een stedelijk gebied in het noorden van het land. De dakserre is op de vierde etage van het complex gesitueerd. Meer specifiek, aan de westkant van het gebouw op het platte dak van de ondergelegen woning. Het bouwwerk lekt voornamelijk aan de door wind belaste zijde.

De aansluiting van het glazen dak op de gevel is voorzien van een gezette metalen kap. Deze metalen kap zit net als het glas geklemd onder de roede van het dak. Met het verschil dat aan de zijde van het glas een rubberen afdichting tussen glas en roede aanwezig is, en aan de kapzijde een kitnaad is toegepast.

Ook blijkt dat de roede enigszins scheef ligt omdat de bovenzijde van de kap iet-

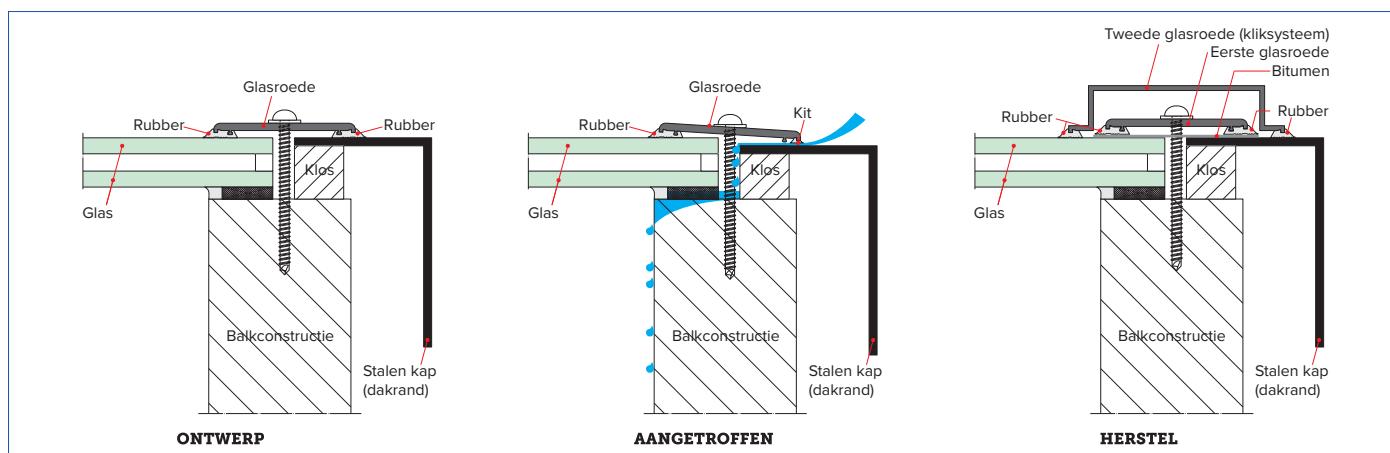
wat lager ligt dan de glasplaten. Wanneer de kitnaad met water wordt belast, is al snel duidelijk hoe de lekkage ontstaat. Het water treedt tussen de roede en het metaal door naar binnen, zakt over de bovenzijde van de houten constructie omlaag en loopt aan de onderzijde naar binnen.

Analyse en conclusie

De lekkage is het gevolg van een verweerde kitnaad tussen de metalen afdekkap en de glasroede. Men dacht deze naad waterdicht te kunnen maken door toepassing van kit. Deze kit is echter zeer onderhevig aan werking van de metalen kap. Doordat de kap ook nog eens donker is geschilderd en de dakserre op het westen is georiënteerd, ontstaat veel spanning tussen roede en kap. Als gevolg van inwerking door uv-light verliest de kitnaad zijn elasticiteit: de naad gaat openstaan.

Herstel

Het herstel zal volgens de bouwpatholoog moeten bestaan uit het op een andere wijze afdichten van de aansluiting. Het is feitelijk het beste om de aansluiting tussen glas en metalen kap middels een



dubbele afdichting af te werken. Ook is het van essentieel belang dat de kap op gelijke hoogte ligt met de bovenzijde van de glasplaat, zodat de roede recht ligt. Dit betekent dat de huidige roede – net als de metalen kap – moet worden gedemonteerd, de kap met vulhout op hoogte moet worden gebracht om hierna de naad af te werken.

De aannemer moet direct over de naad op het glas en de metalen kap een strook plakbitumen aanbrengen. Een smalle strook waar de roede overheen valt. De roede met aan weerszijden een rubberen strip moet vervolgens over de naad en over de bitumentape worden aange-

bracht en vastgezet. Om de rubbers tegen uitdroging en verweking te beschermen, is het raadzaam een lijst over de roede te klikken.

Meer informatie: bouwpathologie.nl

1 // Door vanaf de buitenzijde de lekkage op te wekken, kan de bouwpatholoog zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van de dakserre het waterverloop duidelijk in kaart brengen.

2 // De aansluiting van het glazen dak op de gevel is voorzien van een gezette metalen kap, die enigszins scheef ligt. Aan de glaszijde zit een rubberen afdichting tussen glas en roede, aan de kapzijde is een kitnaad toegepast.

3 // Het water treedt tussen de roede en het metaal door naar binnen, zakt over de bovenzijde van de houten constructie omlaag en loopt aan de onderzijde naar binnen. 4 // De aansluiting tussen glas en metalen kap moet met een dubbele afdichting worden afgewerkt om inwatering in de toekomst te voorkomen.

