

# ‘Donkere vlek in kelderkast’

In een benedenwoning uit 1900 en gelegen in het midden van het land, is al lange tijd een donkere vlek in de kelderkast waar te nemen. Er is geen sprake van een echte lekkage, maar van donkere vlekvorming. Na verschillende keren te hebben geprobeerd om de vlek te schilderen heeft de bewoner de bouwpatholoog verzocht om het probleem te onderzoeken.

Tekst: ing. S.J.A. Nomen  
Bureau voor Bouwpathologie BB  
www.bouwpathologie.nl

Tijdens de bespreking is door de bewoner aangegeven dat hij circa één jaar geleden de woning heeft gekocht. De vorige bewoners hebben tijdens de verkoop van de wo-

ning verteld dat er in het verleden lekkages zijn geweest die werden veroorzaakt door het balkon van de bovenburen. De donkere vlek in het plafond van de kelderkast zou het gevolg zijn van de toenmalige lekkage van de opstaande randen trad er in de benedenwoning een lekkage op tussen het plafond en de pui in de achtergevel van de benedenwoning (foto 3). Deze lekkage was nog niet bekend bij de bewoner. In overleg met de bewoner is toen besloten om het plafond van de kelderkast te verwijderen, om zo de achterliggende con-



Foto 1.

structie te bekijken. Tijdens het verwijderen van het plafond werd duidelijk dat op de gipsplaten dekens van minerale wol waren aangebracht. De dekens van minerale wol waren helemaal doorweekt van het

plafond van de kelderkast lag. De minerale wol op het plafond van de kelderkast heeft een absorberende functie en kan het water opnemen. Bij langdurige lekkage verzadigt de minerale wol en worden de gipsplaten



Foto 2.

en zou zijn verholpen. De kelderkast grenst aan de achtergevel, waar ook het balkon van de bovenburen zich bevindt. De huidige bewoner heeft de vlek geschilderd, maar de vlek bleef terugkomen en voelde klam aan (foto 1).

## Onderzoek

De bouwpatholoog heeft daarop, als eerste stap in het onderzoek, de vlek gemeten op vochtigheid. Hieruit bleek dat het plafond in de kelderkast vochtig tot nat was. Omdat er is aangegeven dat de lekkage afkomstig was van het balkon van de bovenburen is dit balkon eveneens onderzocht. Wat betreft het balkon zijn er op enkele plaatsen inwateringspunten aangetroffen. Deze inwateringspunten betroffen de opstaande randen van de dakbedekking van het balkon (foto 2). Bij het kunstmatig beregenen

vocht. Ook hing er boven het plafond een rioollucht. Vanuit de kelderkast was de vloerconstructie van de bovenwoning di-



Foto 3.

rect zichtbaar. Hierbij waren de waterleidingen, afvoerleidingen en cv-leidingen zichtbaar. Ook was er een oude gresbuis te zien, die een doorvoer had in de achtergevel van de woning. Uit het testen van de leidingen en afvoeren bleek dat de gresbuis de afvoer was van het toilet en dat deze bij het doorspoelen van het toilet van de bovenburen lekte (foto's 4 en 5).

## Conclusie

De oorzaak van de donkere vlek in het plafond van de kelderkast was terug te vinden in lekke gresbuis van de bovenwoning. Wanneer het toilet van de bovenwoning werd doorgespoeld lekte er water langs de buis op de ondersteuning en druppelde vervolgens op de minerale wol die op het

pogingen om de vlekken te overschilderen en door het continue lekken bij gebruik van de gresbuis, bleef de constructie vochtig tot nat waardoor de vlekken terug kwamen en de verf niet kon hechten.

De lekkage die door het balkon van de bovenwoning werd veroorzaakt trad op bij hevige regenval in combinatie met wind. Wanneer het hard regende en het water tegen de gevel werd gestuwd kwam het water onder de dakbedekking in de constructie. Het water stroomde via de constructie van het balkon de woning in waar het tussen het plafond en het kozijn de benedenwoning in kwam.

## Hersteladvies

Om van de problematiek te zijn verlost



Foto 4.

moet de oude gresbuis worden verwijderd. Aangezien de woning in begin 1900 is gebouwd is het raadzaam om zowel de gresbuis als de standleiding in het geheel te vervangen. Om dit herstel uit te kunnen

voeren moet een groot deel van het plafond van de woning worden geopend om de gresbuis te kunnen vervangen door een andere afvoer. Ook moet er bij de doorvoer naar buiten een nieuwe muurdoorvoer worden gemaakt. Dit houdt in dat de standleiding die langs de achtergevel loopt ook vervangen moet worden. Om de lekkage van het balkon te verhelpen moet de opstaande rand van de dakbedekking worden gedicht. Hiervoor moet er een nieuwe strook tegen de huidige opstand worden verkleefd. Ook is het raadzaam om het balkon vrij te maken, zodat het water makkelijk en snel naar de afvoeren kan worden geleid.



Foto 5.