Duyts bouw
cons
truc
ties

Duyts Bouwconstructies BV
Van Slingelandtstraat 28
1051 CH Amsterdam
Telefoon: 020 684 74 75
E-mail: info@duyts.nl
Internet: www.duyts.nl

10.2.e
10.2.e
1017 CC AMSTERDAM

10.2.e @ksbedrijfsmakelaars.nl

Amsterdam, 28 september 2021
Deze brief: 221547 _ BRIEFRAPPORT _ 01
Project: 10.2.e te Amsterdam
Projectnummer: 221547

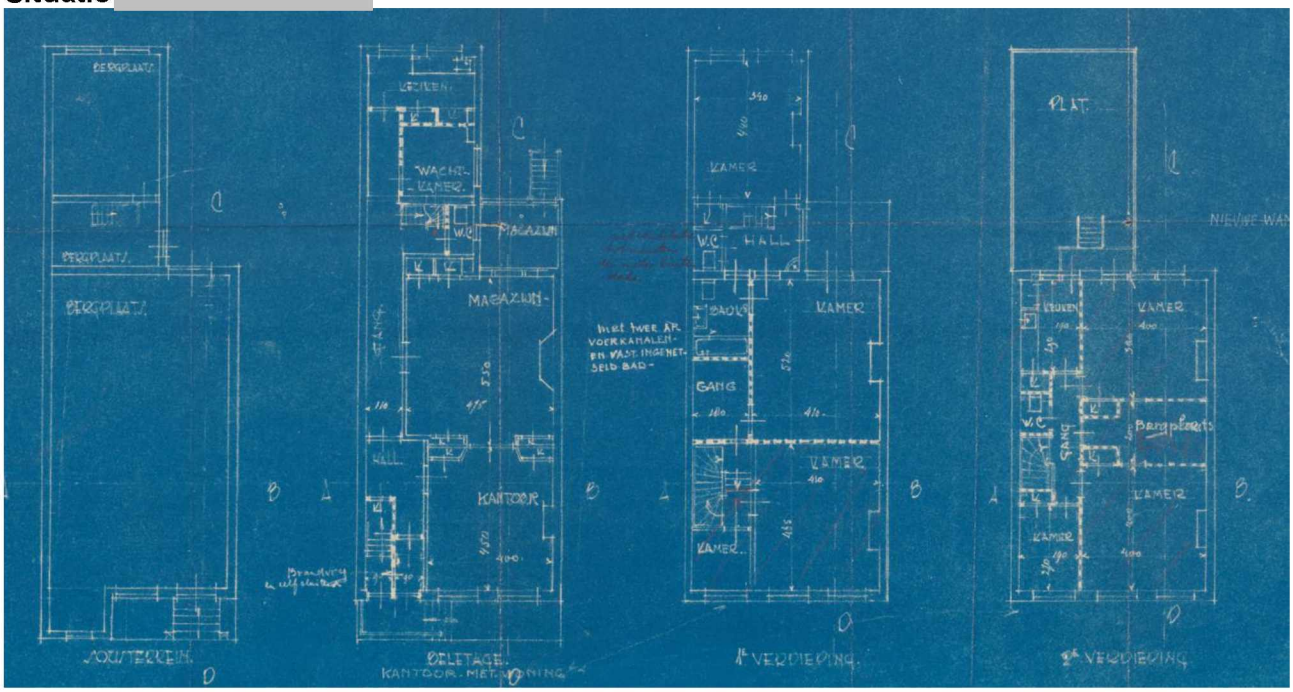
Betreft: kwaliteitsklasse Fundering

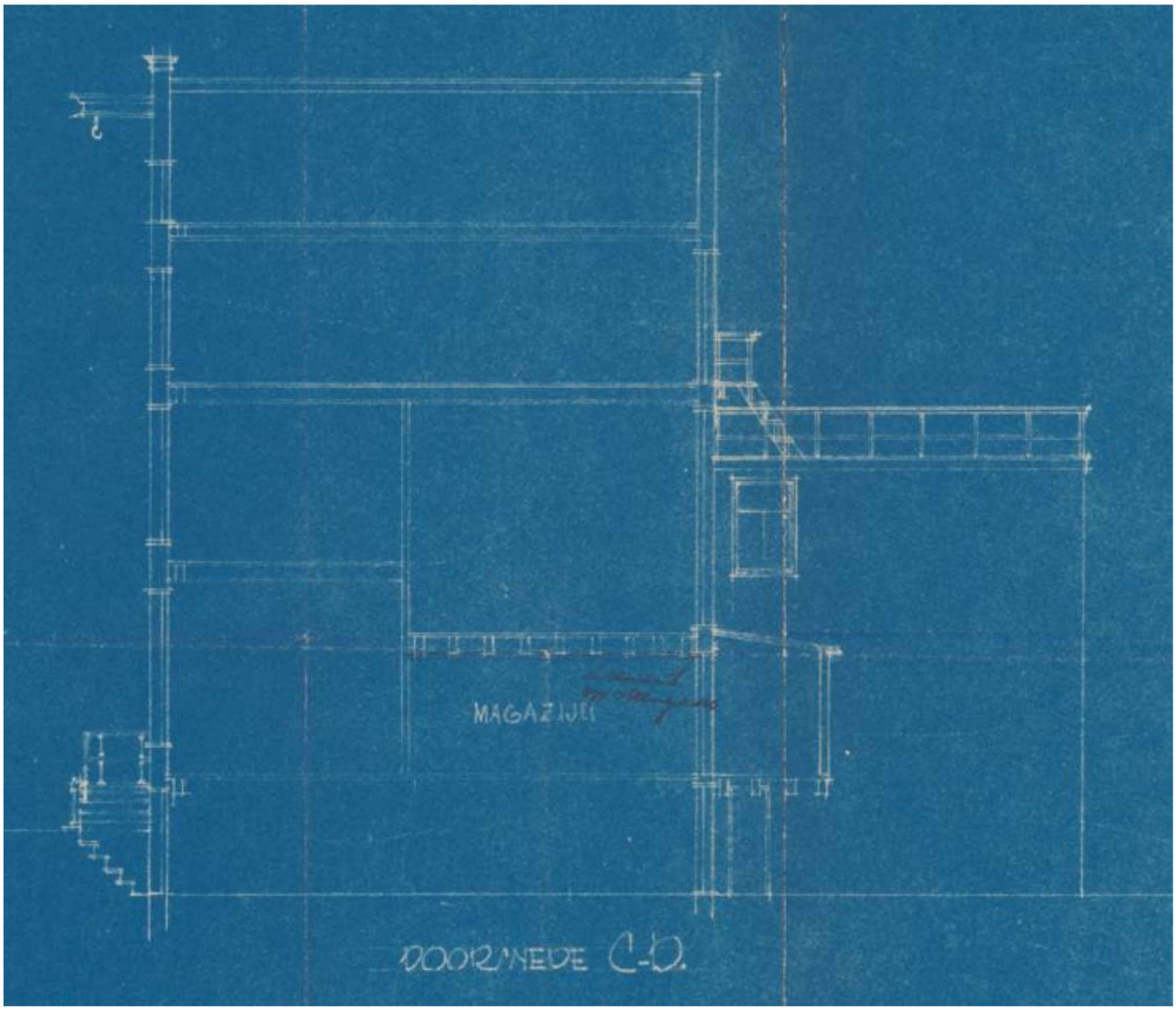
Geachte 10.2.e

Wij hebben van u opdracht gekregen om de kwaliteitsklasse van de fundering 10.2.e vast te stellen.
Aanleiding van het onderzoek is uw voornemen om de gescheurde en lekke keldervloer te renoveren.

Inleiding
Voor deze opdracht hebben wij de beschikbare archiefstukken en de door u beschikbaar gestelde constructiegegevens van beide buurpanden beoordeeld.
Tevens hebben wij een opname van het pand uitgevoerd en is er lintvoeg- en vloerwaterpassing uitgevoerd.

Situatie 10.2.e

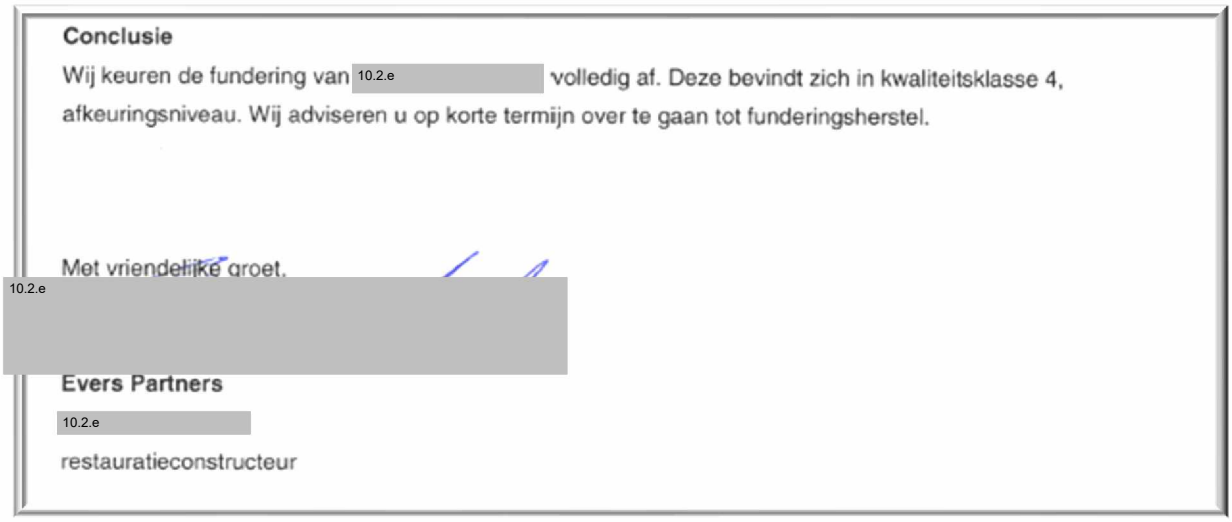

KAMER
W.C.
HALL
BAD
GANG
KAMER
KAMER
KAMER



Onder het hele pand is een souterrain aanwezig; Hierboven in het voorhuis nog vier verdiepingen en bij de keukenuitbouw twee bouwlagen.
Zowel links als rechts zijn de bouwmuren gemeenschappelijk.

10.2.e

Voor dit heeft Ingenieursbureau Evers en Partners 27 maart 2013 een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de fundering.
Hieronder een afdruk van de conclusie:



Conclusie

Wij keuren de fundering van 10.2.e volledig af. Deze bevindt zich in kwaliteitsklasse 4, afkeuringsniveau. Wij adviseren u op korte termijn over te gaan tot funderingsherstel.

Met vriendelijke groet,

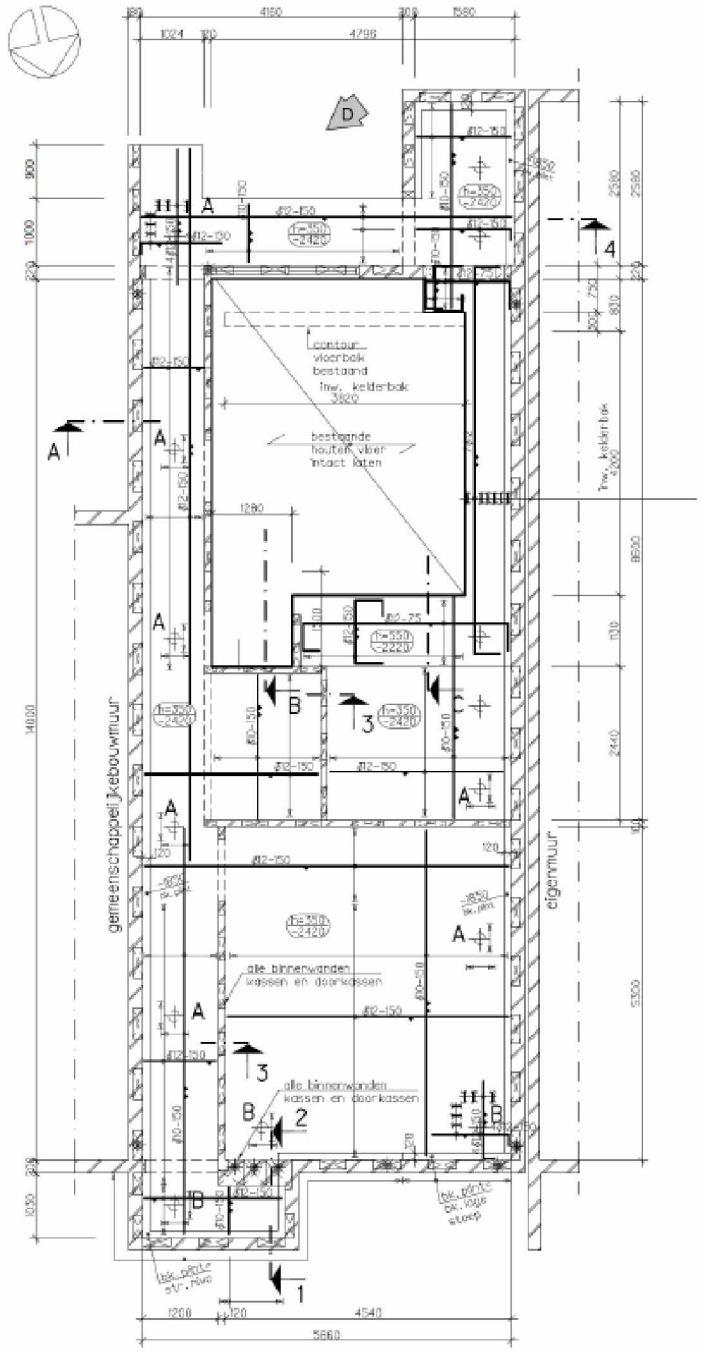
10.2.e

Evers Partners

10.2.e

restauratieconstructeur

Naar aanleiding van dit onderzoek is de fundering van het pand hersteld. Hierbij is tevens de fundering van de gemeenschappelijke bouwmuur 10.2.e hersteld



Fundering op souterrain niveau
boven wapening

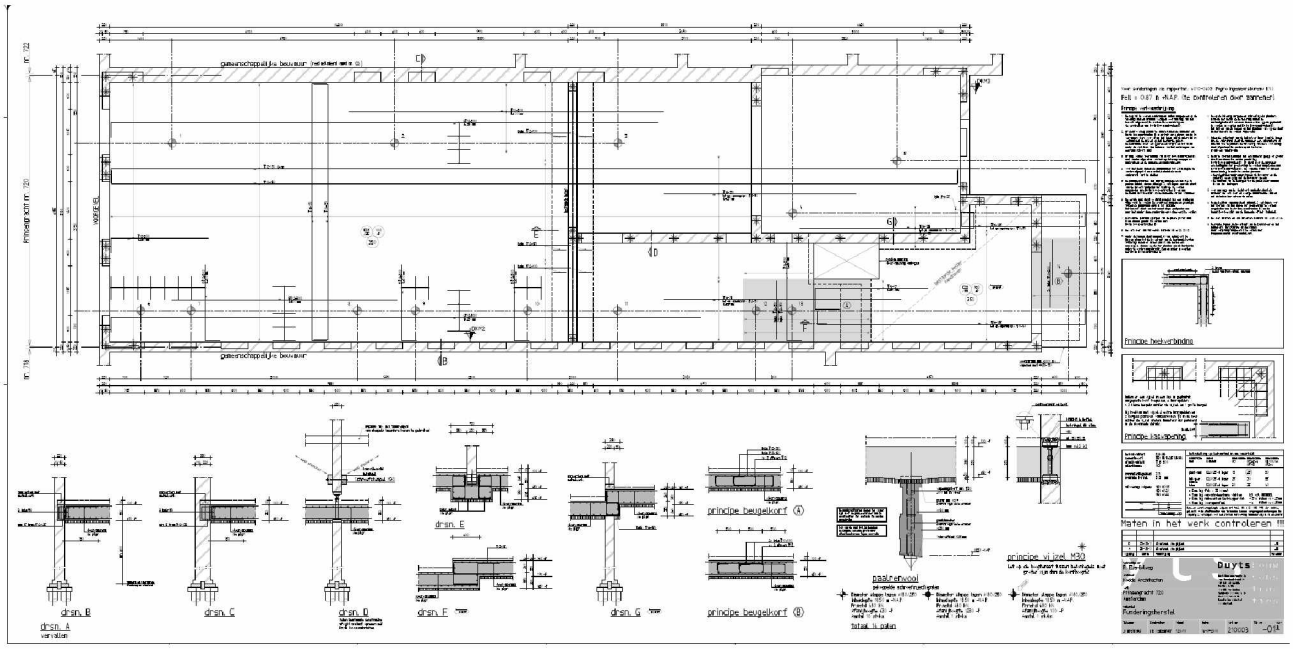
Funderingsherstelplan 10.2.e door Evers en Partners

10.2.e

Op 21-01-2010 is er in het pand 10.2.e een inspectieput gegraven aan de gemeenschappelijke bouwmuur 10.2.e.
Onder de bouwmuur is een Rotterdamse houten paalfundering aangetroffen. Er zijn vier palen en één plaat waargenomen.
Het metselwerk van de bouwmuur verkeert in slechte staat. Het metselwerk is gedeeltelijk losgeraakt/verbrijzeld.
De plaat is ter plaatse van paal 2 en 3 doorgezakt en gebroken (zowel in langs- als in dwarsrichting). Beide palen zijn door de plaat geponst. Doordat het bovenliggende metselwerk is losgeraakt, staan beide palen nog slechts voor de helft onder het metselwerk.
Paal 1 staat nog juist onder het metselwerk. Paal 4 staat gecentreerd onder het metselwerk. Beide palen zijn ver in de plaat gedrukt.
Met een pilodyn is de hardheid van het funderingshout (met uitzondering van paal 4) gemeten. Hieruit blijkt dat de het funderingshout matig is aangetast.
Omdat de bouwmuur zich ter plaatse van de inspectieput in een labiel evenwicht bevond, is slechts een korte opname uitgevoerd en is het nemen van houtmonsters achterwege gelaten.

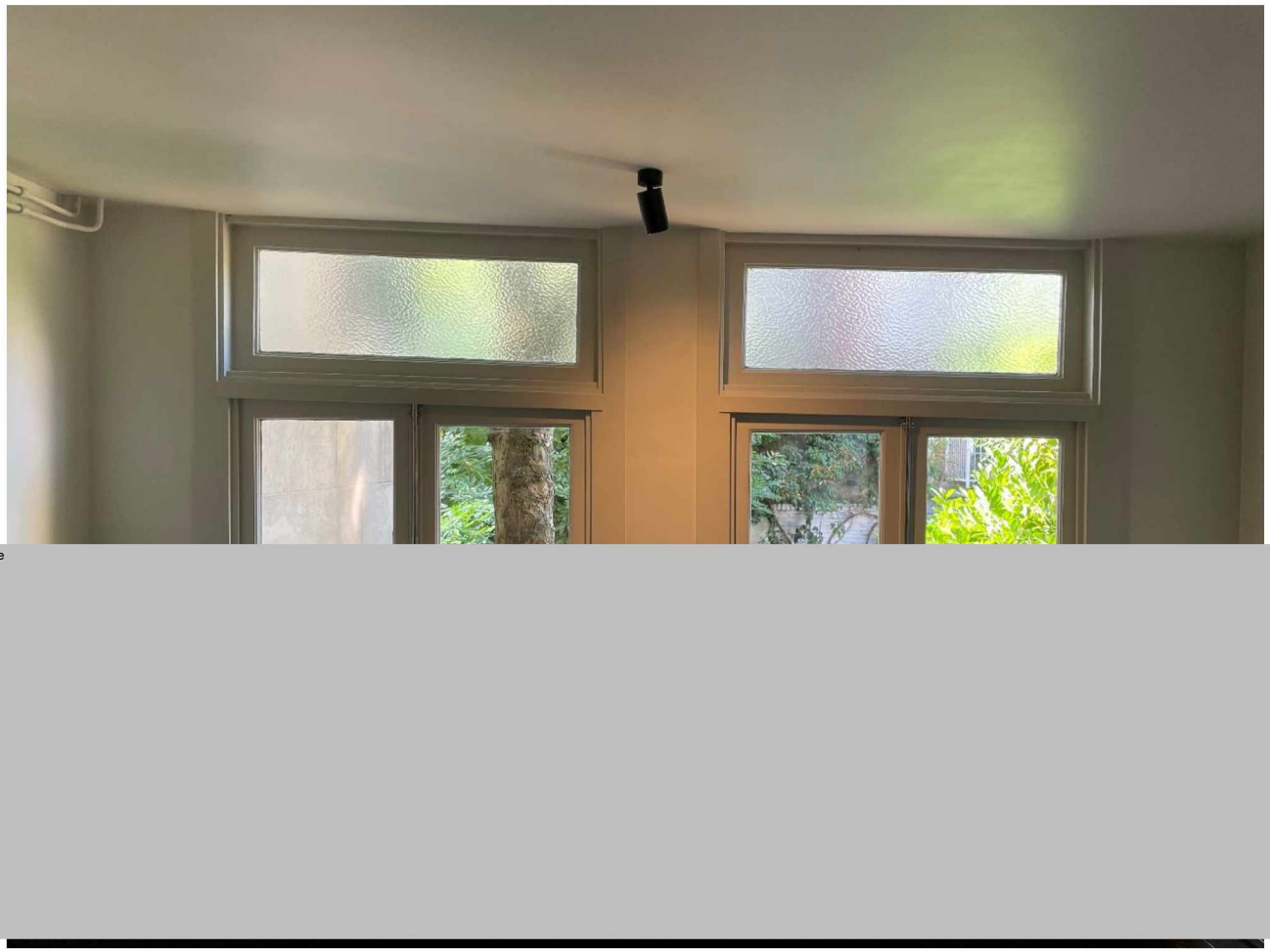
De conclusie van het onderzoek uit 2010 is dat de fundering in kwaliteitsklasse IV ingedeeld dient te worden.

Naar aanleiding van het onderzoek heeft de 10.2.e besloten de fundering van het pand 10.2.e te herstellen.
Bij dit herstel is ook de gemeenschappelijke bouwmuur met 10.2.e hersteld.
Het herstel is in de zomer van 2011 daadwerkelijk uitgevoerd.



Funderingsherstelplan 10.2.e door Duyts Bouwconstructies BV

Opname 14 september 2021.
In de voorgevel zijn geen recente scheuren zichtbaar.
In de achtergevel van het hoofdhuis zijn (vanuit de achtertuin gezien) geen scheuren aanwezig.
In de achtergevel van de keukenuitbouw is een scheefstand van diverse centimeters zichtbaar, waarbij de zijgevel meer is gezakt dan de bouwmuur 10.2.e
Medio 2019 zijn enkele stenen vervangen, welke nu opnieuw zijn gescheurd.
De kelder van het voorhuis heeft een vrije hoogte van circa 1,8 m. De betonachtige keldervloer is op diverse plaatsen gerepareerd en wederom gescheurd. Regelmatig loopt er een laagje water in de kelder.
In de zichtbare metselwerkwanden zijn geen scheuren waargenomen.
De beletage alsmede de eerste verdieping zijn medio april 2021 gerenoveerd, waarbij de wanden opnieuw zijn gestuct. De eigenaar heeft aangegeven dat er voor de renovatie wel scheuren aanwezig waren in de tussenmuur en bij de aansluitingen met de bouwmuren.
In de keuken in de keukenuitbouw is duidelijk te zien dat de zijgevel van de keukenuitbouw diverse centimeters meer is gezakt dan de bouwmuur 10.2.e.
De keukenvloer is uitgevlakt.
Ter hoogte van de achtergevel van het hoofdhuis zijn enkele gerepareerde scheuren zichtbaar in de bouwmuur 10.2.e

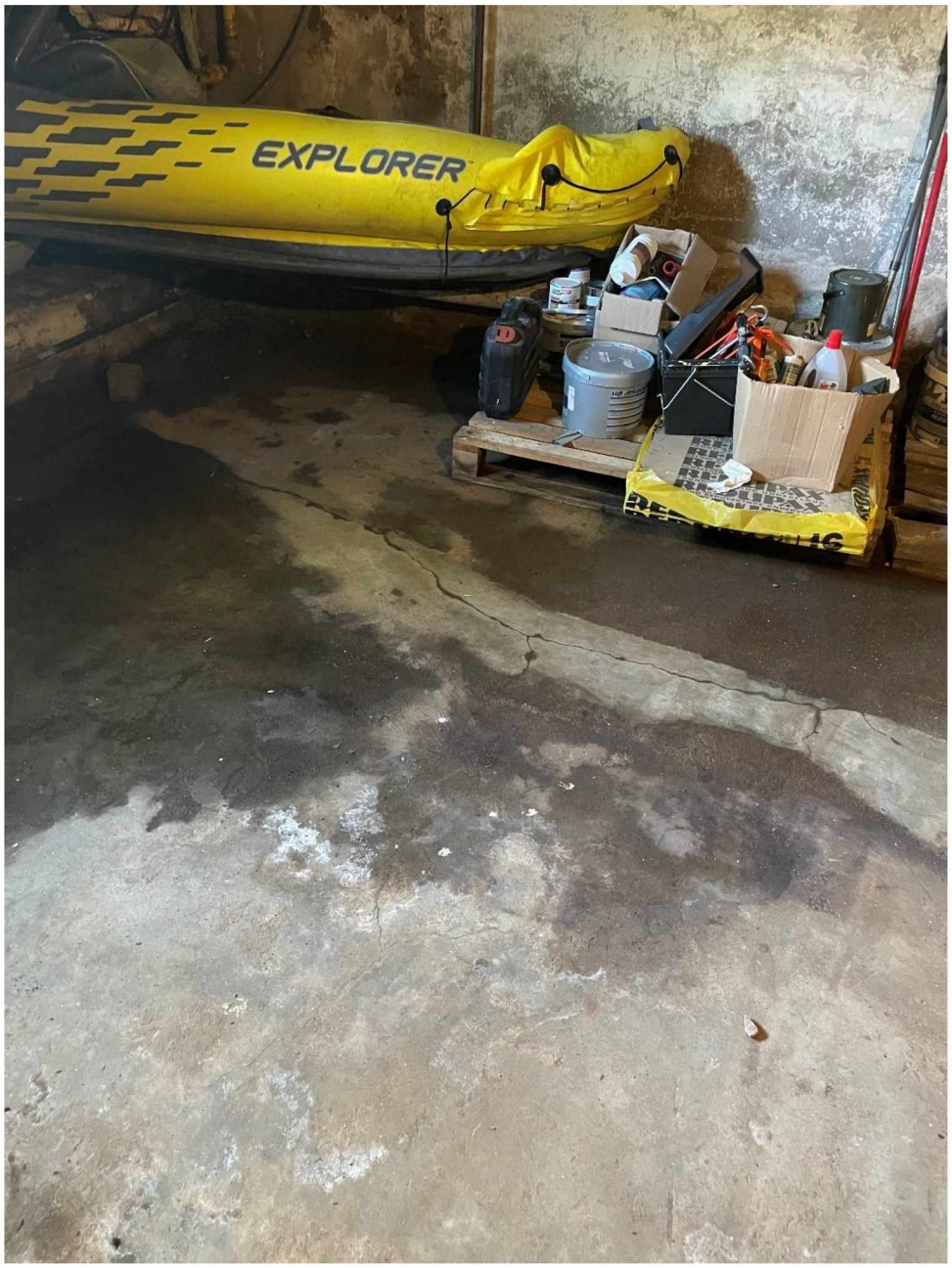


10.2.e

In de keukenuitbouw is duidelijk te zien dat de achtergevel scheef staat.



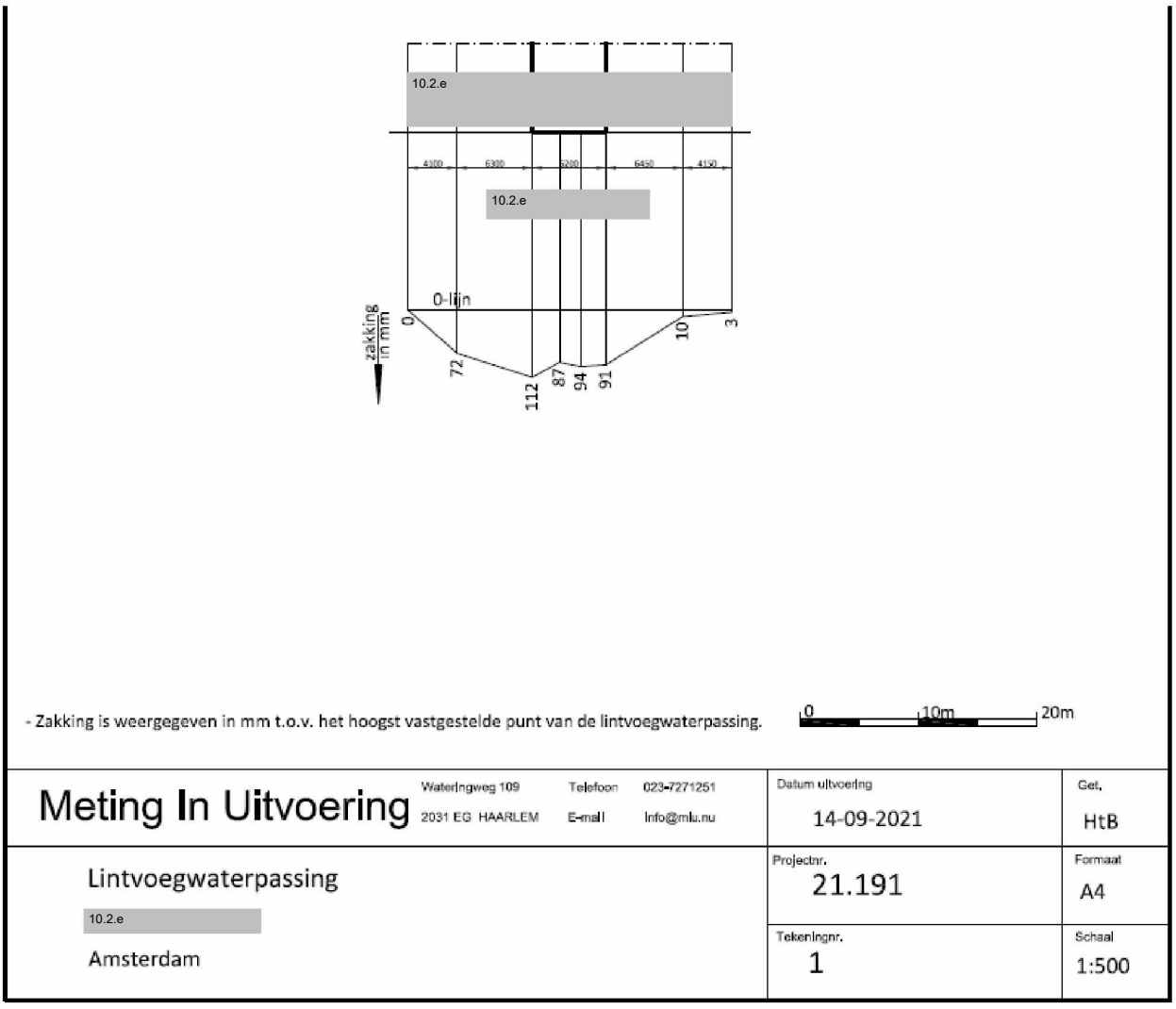
Vervangen metselwerkstenen in de achtergevel van de keuken uitbouw opnieuw gescheurd.



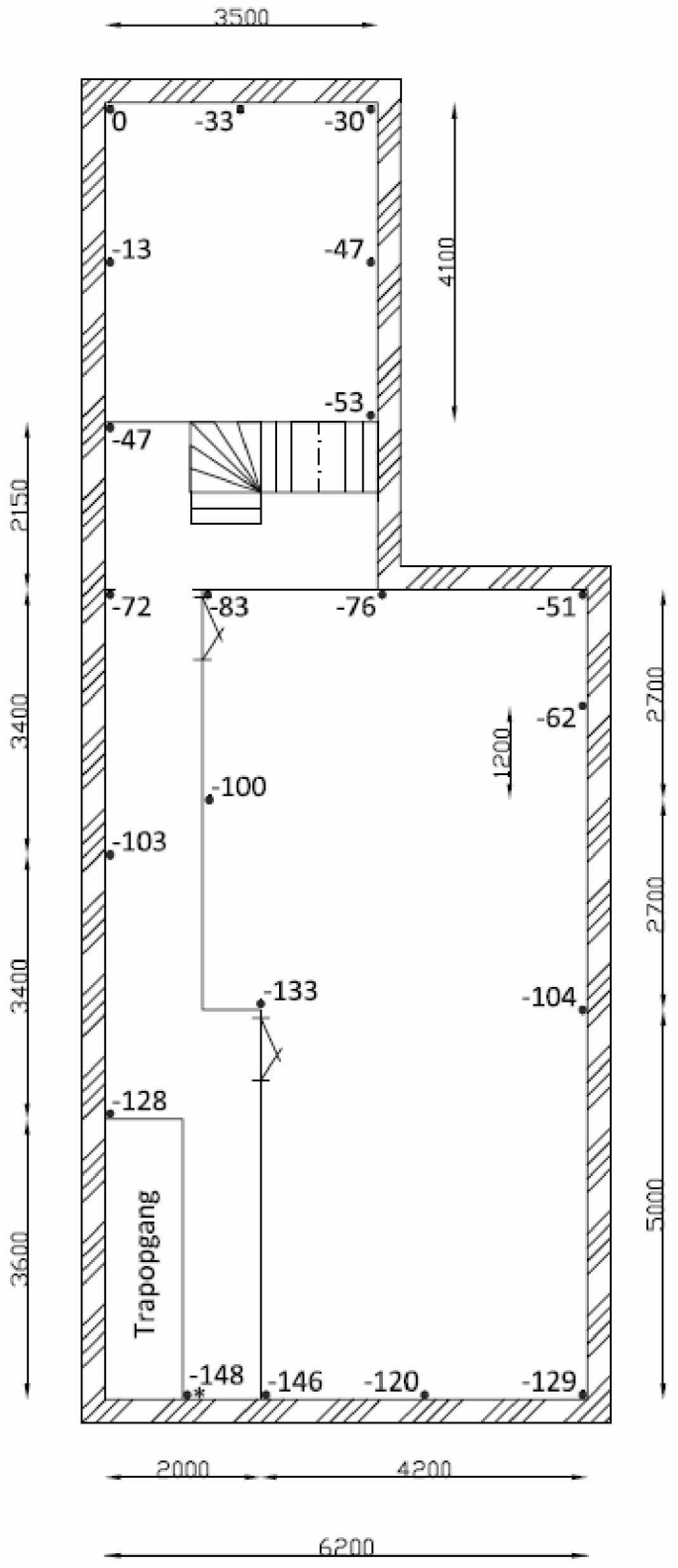
Souterrainvloer gescheurd. Lekkage zichtbaar

Waterpassing

Op 22 september 2021 heeft Meting in uitvoering een lintvoegwaterpassing en een vloerwaterpassing uitgevoerd.



Uit de lintvoegwaterpassing blijkt dat zowel 10.2.e als 10.2.e naar 10.2.e toe zijn gezakt. Het meest gezakte punt is gemeten ter hoogte van de bouwmuur 10.2.e



Uit de vloerwaterpassing blijkt dat er weinig verschil is tussen de linker en de rechter bouwmuur van het voorhuis.
Omdat er geen dragende tussenmuur in het voorhuis aanwezig is, geven de waardes in het midden van het pand geen informatie over de fundering.
De keukenuitbouw zakt naar rechts en naar voren.
De achtergevel van het voorhuis is in het midden het meest gezakt.

Beoordeling:

Van beide gemeenschappelijke muren is bij eerdere onderzoeken vastgesteld dat de fundering ingedeeld diende te worden in kwaliteitsklasse IV.
Dezelfde bouwmuren zijn inmiddels via een compleet funderingsherstel vanuit de buurpanden voorzien van een nieuwe fundering.
De voor- en achtergevel van het hoofdhuis alsmede de zij- en achtergevel van de keukenuitbouw van 10.2.e staan nog op de oorspronkelijke fundering.

Door middel van de waterpassingen is vastgesteld dat deze onderdelen van het casco vergelijkbaar zijn gezakt met de gemeenschappelijke bouwmuren.
Het opnieuw scheuren van de gerepareerde gevelkstenen in de achtergevel van de keukenuitbouw is een signaal dat keukenuitbouw aan een doorgaande zakking onderhevig is.

Conclusie en advies:

Aan de hand van de metingen en de opname kunnen wij bevestigen dat de voor- en achtergevel van het hoofdhuis alsmede de zij- en achtergevel van de keukenuitbouw van 10.2.e van vergelijkbare kwaliteit zijn als de via de buurpanden inmiddels herstelde muren waren.

De bijbehorende kwalificatie is hiermee Kwaliteitsklasse IV. Dit is het afkeuringsniveau, waarbij herstel van de fundering binnen 5 jaar wordt geadviseerd.

Wij adviseren bij de renovatie van de kelder tevens de fundering van het pand te herstellen. Hiermee rekening te houden met de reeds herstelde delen van het pand.

Wij vertrouwen er op u voldoende geïnformeerd te hebben en zijn bereid, indien gewenst, nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
Duyts Bouwconstructies BV

10.2.e

Bijlagen:

- Funderingsinspectierapport 10.2.e
- Waterpassing van Meting in Uitvoering