Hoe gemaak met lastige afsplintering?

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL FORUM

Ons reënseisoen is op hande met alles wat daarmee saamgaan, veral in ons deel van die land.

Water, uit watter bron ook al en so nodig as wat dit vir die landboubedryf mag wees, bly maar 'n vyand van geboue.

In die deeltitelbedryf is waterlekke en die deursyfering van water een van die grootste probleme, dikwels met moeilike en duur oplossings.

Gedurende my onlangse slypskool wat deur die Sectional Title Association of Somerset West (Staswest) aangebied is, het Nicholas Davey van David Matthew Painting & Waterproofing 'n besondere praatjie presies oor hierdie probleme aangebied.

Ek som graag sy advies vir die lesers op:

Dit is veral geboue wat na aan die kus geleë is wat deurloop onder probleme met waterbedigting, en verf en pleister wat afsplinter. Die rede waarom verf en pleister afsplinter, is omdat water deursyfer na die ysterbewapening in beton- en baksteenmure. Dit gebeur ook met die betonblaaie van balkonne wat roes en uitsetting veroorsaak.

Hoewel versplintering in enige geografiese gebied kan voorkom, is geboue naby die kus blootgestel aan 'n verhoogde aantal ondergrawende elemente soos water, sout en suurstof wat die verval bevorder.

Die versplintering vind al hoe vinniger plaas hoe nader die ysterbewapening aan die oppervlak van 'n muur is. Dan is dit makliker vir die sout, water en suurstof om deur te dring.

> Wat die herstel van versplinterde mure betref, is goedkoop werklik duur koop.

Dit is vinnig, maklik en relatief goedkoop om versplinterde gedeeltes van mure oor te pleister en te verf. Dit sal goed lyk vir 'n tydjie, maar dit sal vinnig weer begin afdop. Dit is dus wenslik om dit behoorlik te behandel, want as die versplintering lank voortduur, sal die muur en die struktuur van die gebou self geleidelik verswak.

'n Behoorlike taak vereis dat soveel as moontlik van die drie ondergrawende elemente uitgeskakel moet word.

Die eerste stap is om iets te doen aan al die moontlike oorsake van die water wat insyfer of inloop ten einde te vermy dat die ysterbewapening voortdurend nat bly. Die areas waar dit gewoonlik plaasvind is die onderkante van balkonne en trappe, houtvensterrame wat nie versorg word nie en vensterrame wat nie behoorlik geïnstalleer is nie.

Dit is kommerwekkend dat deeltitel-eienaars dikwels besluit om hul houtrame met aluminium te vervang en dat die metaalrame dan nie behoorlik geïnstalleer word nie.

Dieselfde probleme kom dan maar net weer voor.

Dit mag gevolglik nodig wees om die balkonvloer tot by die waterbedigting op te kap en dieselfde met trappe en looplyste te doen.

Aluminiumvensters en -deure moet verwyder word en weer op die regte wyse met waterbedigting ingesit word.

Versplintering kan ook veroorsaak word deur die ouderdom van die gebou. Met die verloop van tyd dring water en suurstof tog deur mure en bereik dan só die staalbewapening wat dan begin roes.

'n Voorbeeld van die ontblote ysterbewapening in 'n muur nadat die verf en pleister afgesplinter het.

Die tweede stap is om die omliggende pleisterwerk rondom die metaalstawe weg te kap om die metaal voor te berei.

Die roes kan dan sover as moontlik uitgehaal word.

Soms is die bewapening egter só erg geroes dat 'n ingenieur se advies ingewin moet word om te bepaal of die bewapening uitgesny moet word en nuwe bewapening in gesweis moet word.

Die volgende stap is om die bewapening met epoksie te verf om sodoende water en suurstof wat indring te beperk.

'n Mens moet egter in gedagte hou dat wanneer metaal eers begin roes, die proses nie gekeer kan word nie.

Dit beteken dat selfs met die beste voorbereiding en herstelwerk roes en afsplintering mettertyd mag voorkom.

Laastens moet doelontwerpte pleister aangewend word, waarna dit met 'n goeie gehalte verf geverf moet word.

Wat veral belangrik is, is om nie sommer van enige kontrakteur gebruik te maak nie, maar slegs bekwame kontrakteurs met 'n goeie rekord. Die neiging by deeltitelskemas is gewoonlik om die goedkoopste kwotasies te aanvaar.

Wanneer jy versplinterde mure herstel, is goedkoop werklik duur koop.

[redacted]