

RAPPORT DAKINSPECTIE



Royal Apartment

Hof Ter Elst 1
2060 Antwerpen

OPDRACHTGEVER

Naam: BVBA Ciyo
Adres: Kielsbroek 4/C3C9
2020 Antwerpen
België
Contactpersoon: Serdin Karadogan
megafoodciyo@gmail.com

DOSSIERGEGEVENS COVERTO

Dossiernummer: 21.0933
Versie: 2
Inspecteur: Aaron Bral
Datum inspectie: 26/11/2021
Datum verslag: 25/02/2022

<u>1</u>	<u>OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>DOEL VAN DE OPDRACHT</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>LAAG DAK</u>	<u>3</u>
3.1	OVERZICHTSFOTO'S	3
3.2	DAKVLAK	3
3.3	INSNIJDING EN DAKOPBOUW	5
3.4	AANSLUITING MET DE GEVEL	6
3.5	DAKOPSTANDEN	6
3.6	DAKRANDEN	7
3.7	AFVOEREN	7
3.8	CONCLUSIE	9
<u>4</u>	<u>HOOFDDAK</u>	<u>9</u>
4.1	OVERZICHTSFOTO'S	9
4.2	DAKVLAK	9
4.3	INSNIJDING EN DAKOPBOUW	10
4.4		11
4.5	OPSTANDEN	11
4.6	DAKRANDEN	13
4.7	AFVOEREN	13
4.8	DAKKOEPEL	13
4.9	CONCLUSIE	14

1 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Op vraag van BVBA Ciyo werd een dakinspectie uitgevoerd op eerder vermelde referentie.

2 DOEL VAN DE OPDRACHT

Tijdens de inspectie voorzien we een visueel nazicht van de dakhuid om de conformiteit van de geplaatste dakbedekking te beoordelen. Hierbij bekijken we oa de afwerking van het dakvlak, de opstanden, de afvoeren, de doorvoeren,... en beoordelen we de conformiteit van de uitvoeringsdetails volgens de richtlijnen van het WTCB en de fabrikanten.

De opdracht bestaat er in:

- Grondige visuele controle van het dakvlak, de opstanden en alle dakdetails
- Gerichte controles met de controlehaak
- Het maken van een insnijding om de dakopbouw na te kijken.
- Advies over aanpassingen op korte en/of lange termijn
- Het bundelen van de vaststellingen in een verslag

Het risico op wateraccumulatie, de afmetingen van de regenwaterafvoerenafvoeren en spuwers, de windlastberekening en de constructievesterkte van de draagstructuur worden niet beoordeeld.

3 LAAG DAK

3.1 OVERZICHTSFOTO'S



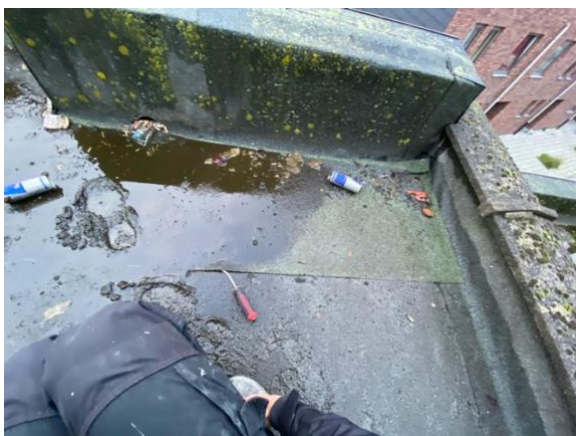
3.2 DAKVLAK

Na uitvoeren van de inspectie kunnen we stellen dat het dakvlak indertijd verzorgd en conform de voorschriften van het WTCB geplaatst werd. De dakbanen hebben voldoende overlapping met elkaar en ter hoogte van de naden stellen we voldoende bitumenuitvloeit vast. Na een steekproefsgewijze controle van de naden doormiddel van een nadentester, konden we geen open naden vaststellen.



Ter hoogte van de rechterhoek van het dak merken we een lokale herstelling op. Er is een nieuwe strook roofing op de bestaande dakhuid gebrandt. Wanneer we de naden van deze strook controleren stellen we vast dat deze op verschillende plaatsen aan het loskomen is. Bij navraag aan de aanwezige verantwoordelijke blijken er desondanks geen lekken te zijn in de ruimte onder het dak.

We adviseren deze strook toch preventief te laten bijwerken.



Tot slot stellen we wat stagnerend water en vervuiling vast ter hoogte van de afvoer. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door de verstopte afvoer. Zie '3.6 Afvoeren' voor verdere toelichting.

3.3 INSNIJDING EN DAKOPBOUW

Om de dakopbouw te controleren maken we een insnijding in het vlak. Het dak bestaat uit een bitumen dampscherm met daarboven 9cm aan PIR-isolatie. Dit alles werd afgewerkt met een bitumen dakhuid dat 2-laags werd aangebracht. De insnijding werd door ons ter plaatse hersteld.



3.4 AANSLUITING MET DE GEVEL

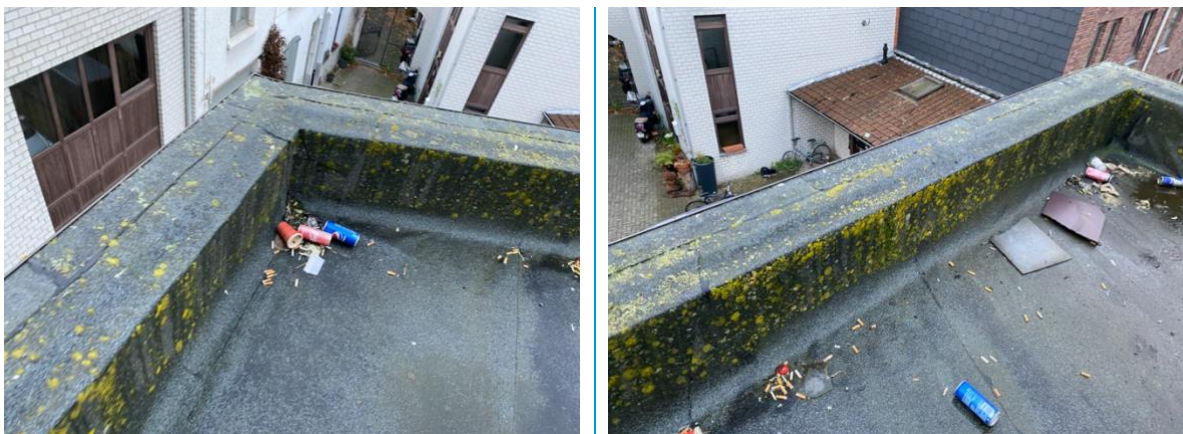
De dakopstanden ter hoogte van de gevel zijn verzorgd weggewerkt onder de waterkering (Resitrix) van de gevel. Deze uitvoering is conform de voorschriften. We stellen hier geen onregelmatigheden vast.



3.5 DAKOPSTANDEN

Na uitvoeren van de inspectie kunnen we stellen dat de dakhuid ter hoogte van de opstanden verzorgd werd geplaatst. We merken aanzienlijke mosgroei op de dakhuid ter hoogte van de opstanden. Dit zorgt niet voor problemen op korte termijn maar kan wel een invloed hebben op de levensduur van de dakhuid.

We stellen wel vast dat de opstanden in het verlengde van het vlak in één keer zijn doorgetrokken tot aan de dakrand. Deze wijze van plaatsing is niet conform aan de voorschriften van het WTCB. De dakhuid uit het vlak moet tot een hoogte van 15cm aangewerkt zijn op de opstanden, waarna er een nieuwe strook vanaf het vlak tot aan de dakrand gebrand moet worden. Dit om spanningen in de dakhuid ter hoogte van de kim beter te kunnen opvangen.



Desondanks hebben we niet de indruk dat dit voor problemen zorgt aangezien we geen open naden vaststellen ter hoogte van de opstanden en de dakhuid niet uit de kim getrokken is. We adviseren wel de opstanden te reinigen.

Tot slot stellen we een opening vast ter hoogte van de dekstenen van het naastliggende gebouw. De dakhuid is hier losgekomen waardoor water in het dakpakket kan terechtkomen. We adviseren de dakhuid hier bij te werken.



3.6 DAKRANDEN

De dakranden werden conform de voorschriften van het WTCB geplaatst. De dakrand werd verzorgd afgewerkt met een afwerkingsstrook en ter hoogte van de naden stellen we voldoende bitumenuitvloeit vast. We hebben geen gebreken vastgesteld ter hoogte van de naden. Deze zijn in goede staat.



3.7 AFVOEREN

Dit dak bezit één afvoer. We stellen vast dat deze verstopt zit met vervuiling en er daardoor wat stagnerend water en modder op het dak aanwezig is. We maken de afvoer vrij maar door de modderlaag kan het water niet slechts gedeeltelijk wegvloeien.

Stilstaand water en modder op het dak hebben een nadelige invloed op de levensduur van de dakhuid. In de winter komt de dakhuid onder grote spanning te staan wanneer het water bevriest en het ijs krimpt. Hierdoor kunnen naden loskomen. In de zomer kan de modder opdrogen en door het krimpen grote trekkrachten uitoefenen op de dakhuid (mudcurling). We adviseren daarom de modder te verwijderen.



Wanneer we de dakhuid rond de afvoer controleren, stellen we enkele openingen vast ter hoogte van de tapbuis. Via deze openingen kan water in het dakpakket terechtkomen. We adviseren daarom de tapbuis te controleren bij te werken zodat hemelwater correct kan afvloeien.



3.8 CONCLUSIE

Na uitvoeren van de dakinspectie kunnen we stellen dat het dak verouderd is maar nog in relatief goede staat verkeerd. We stellen enkele onregelmatigheden vast ter hoogte van de afvoer die best preventief worden bijgewerkt. We adviseren de eerder uitgevoerde herstelling ter hoogte van het dakvlak te controleren en bij te werken en ook de opening in de opstand wordt best bijgewerkt. We willen ook benadrukken dat het dak best jaarlijks gecontroleerd wordt op vervuiling en eventuele opstopping van de afvoer. Dit verlengt immers de levensduur van de dakhuid.

4 HOOFDDAK

4.1 OVERZICHTSFOTO'S



4.2 DAKVLAK

We stellen vast dat er over het volledige dakvlak zonnepanelen geïnstalleerd zijn. Hierdoor waren we niet in staat het volledige vlak te inspecteren. De zones die we wel konden controleren verkeren wel zeer goede staat. De dakbanen hebben voldoende overlapping en ter hoogte van de naden stellen we overal voldoende bitumenuitvloei vast. Na controle van de naden met de nadentester, werden geen openingen vastgesteld.



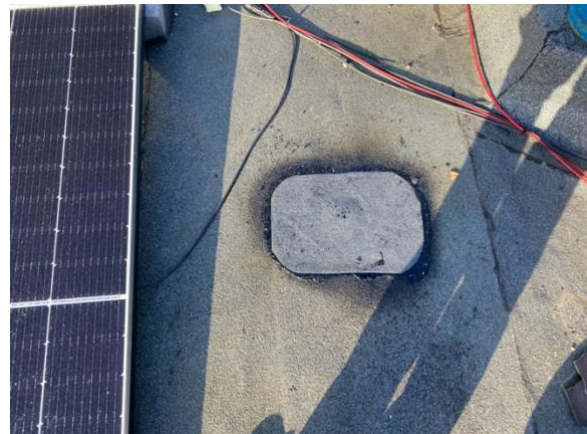
Ter hoogte van de rechterhoek stellen we wat vervuiling vast met plantengoei. Vanwege het risico op mudcurling wordt dit best verwijderd. De wortels van planten scheiden tevens een licht zuur af dat op lange termijn nadeling kan zijn voor de dakhuid. Verder hebben we geen onregelmatigheden vastgesteld ter hoogte van het dakvlak.



4.3 INSNIJDING EN DAKOPBOUW

Om de dakopbouw te controleren maken we een insnijding in het vlak. Het dak bestaat uit een bitumen dampscherm met daarboven 8cm aan PIR-isolatie. Dit alles werd afgewerkt met een bitumen dakhuid dat 2-laags werd aangebracht. De insnijding werd door ons ter plaatse hersteld.





4.4

4.5 OPSTANDEN

We stellen vast dat de opstanden in één keer zijn doorgetrokken van het vlak tot aan de dakrand. Deze wijze van plaatsing is niet conform aan de voorschriften van het WTCB. Zoals hierboven beschreven moet de dakhuid uit het vlak tot een hoogte van 15cm aangewerkt worden op de opstanden, waarna er een nieuwe strook vanaf het vlak tot aan de dakrand gebrand moet worden. Deze wijze van plaatsing hoeft daarom niet een probleem te zijn.



We stellen ook 2 openingen vast ter hoogte van de opstanden. Ter hoogte van een schoorsteen merken we dat de dakhuid losgekomen is van de gevel. We adviseren deze opening bij te werken en het geheel eventueel af te werken met een klemprofiel of een vloeibare dichting zodat ook op lange termijn de dakhuid waterdicht is.



De tweede opening bevindt zich aan de straatzijde van het dak, uiterst links. Op de grens waar het dak aansluit met het naastliggende dak, stellen we een opening vast. Gezien dit de gootzone is van het dak, zal regenwater snel in het gebouw kunnen infiltreren. We adviseren de opening zeker bij te werken. Verder stellen we geen onregelmatigheden vast.



Tot slot merken we op dat de opstanden ter hoogte van het linkergebouw werden afgewerkt met een loden slabbe. De onderlinge stroken hebben voldoende overlapping met elkaar en werden verzorgd afgekit. We stellen geen onregelmatigheden vast.



4.6 DAKRANDEN

De dakranden werden conform de voorschriften van het WTCB geplaatst. De dakrand werd verzorgd afgewerkt met een afwerkingsstrook en ter hoogte van de naden stellen we voldoende bitumenuitvloeit vast. We hebben geen gebreken vastgesteld ter hoogte van de naden. Deze zijn in zeer goede staat.



4.7 AFVOEREN

Ter hoogte van de afvoeren stellen we geen gebreken of onregelmatigheden vast. Deze zijn vrij van verstopping en de dakhuid is voldoende aangewerkt op de tapbuizen. We kunnen stellen dat de afvoeren in zeer goede staat verkeren.



4.8 DAKKOEPEL

Op het dak is een dakkoepel aanwezig. De dakhuid is voldoende hoog aangewerkt tot onder de koepel en we stellen geen openingen vast ter hoogte van de naden. We merken wel dat er rondom de koepel enkele gaten geboord zijn. Deze gaten zijn echter niet afgesloten waardoor het mogelijk is dat regen in combinatie met wind in de openingen geblazen kan worden. Ook bij sneeuwval kunnen onder de koepel infiltraties ontstaan vanwege deze gaten. We adviseren daarom deze gaten af te dichten.



4.9 CONCLUSIE

Naar aanleiding van de dakinspectie kunnen we stellen dat het dak in goed tot zeer goede staat verkeerd. We stelden enkele kleine onregelmatigheden vast ter hoogte van de opstanden die best worden bijgewerkt. Ter hoogte van de dakkoepel adviseren we om de openingen onder het glas wel af te dichten. We willen ook benadrukken dat het dak best jaarlijks gecontroleerd wordt op vervuiling en eventuele opstopping van de afvoer. Dit verlengt immers de levensduur van de dakhuid.