V.v.E. Sparrenhof
Stationsweg 92-303
8711 PW Ede
T.a.v. [redacted]

VZ/Rapport 20250733 Megchelen, 28-08-2025

Geachte [redacted],

Onder dankzegging voor Uw opdracht doen wij U onderstaand onze inspectie rapportage en advies toekomen.

De inspectie heeft plaats gevonden op woensdag 25 augustus 2025, het was droog en zonnig weer en ca. 20 graden.

Opdrachtgever : V.v.E. Sparrenhof

Project : Flatgebouw en twee aangebouwde garage complexen
Sparrenhof 92-303
6711 PW Ede
Opdracht : door [redacted] is opdracht gegeven aan DAZA DAKADVIES
een onderzoek uit te voeren naar de levensduur verwachting van de dakbedekking.

Uitgangspunten:
De inspectie van de dakopbouw en de dakbedekking vindt plaats op basis van de BRL 4702 en de van toepassing zijnde KOMO attesten en NEN normen voor de overige bouwdelen.

DAZA Holding BV
Beuningstraat 7B
7078 AM Megchelen
info@dazadakadvies.nl
www.dazadakadvies.nl
06 228 093 12

INSPECTIE
Tijdens de inspectie waren aanwezig:
[redacted] namens [redacted]
[redacted] DAZADAKADVIES
[redacted] DAZADAKADVIES

Het betreft hier een appartementencomplex met een dakopbouw en twee platte daken boven de aangrenzende garages.

BELANGRIJK
Aan de kopzijde van de gevel zitten vleermuizen, dit zijn beschermde dieren, in overleg met de verantwoordelijke instantie passende maatregel nemen.

DAKOPBOUW
Op het dak van het appartementencomplex zijn twee insnijdingen gemaakt.

INSNIJDING 1
- Beton
- Schewill platen in de beton gelegd.
- Diverse lagen bitumen afgestroooid met fijn grind.
- Resolisolatieplaten (Formaldehydeschuim), dik 50 mm.
- APP Gebitumineerd geperforeerd glasvlies, perfotatie 70 mm.
- APP 446K14, delen VB470K14

INSNIJDING 2
Deze insnijding is gemaakt ter plaatse van een hemelwaterafvoerplakplaat welke recent gerepareerd is.
Ter plaatse is vastgesteld dat er nog water/vocht in de dakopbouw aanwezig is en dat de PUR schuim niet was uitgehard. Ter plaatse is geëxtrudeerd Polystyreen waargenomen, vermoedelijk om e.e.a op te vullen. De dakbedekking ter plaatse ligt los.

WAARNEMINGEN (dak flatgebouw)
Het betreft hier een plat dak met een liftopbouw.
Volgens [redacted] liggen de elektraleidingen niet in of op de betonnen dakvloer.
Op de daken zijn geen voorzieningen aanwezig om vallen van hoogte te voorkomen.
Er is geen vluchtweg aanwezig.
Aan de gevel van de dakopbouw hangt een tweedelige niet gekeurde aluminium ladder om op de dakopbouw te komen.
De APP toplaag is middels een geperforeerde onderlaag gebrand op de cacheerlaag van de Resolschuim, de bitumen heeft niet gevloeid, er is geen hechting tot stand gekomen.
De daktegels welke langs de dakranden en in het midden liggen houden het dakpakket op de plaats.
In het dak is een beschadiging waargenomen (snede van een mes), ter plaatse is de isolatie nat.
Er zijn diverse reparaties uitgevoerd met verschillende bitumineuze materialen.
Enkele reparatiestroken laten los.

Het voetlood in de gevel van de dakopbouw is voorzien van een coating, het voetlood vertoont scheurvorming en is te laag aangebracht (minimaal 150 mm).
De hemelwaterafvoerplakplaten bestaan uit lood (zonder rubbersluitring) en zijn deels voorzien van een boldraadrooster welke sterkvervuild zijn. Plaatselijk kan het water niet meer afgevoerd worden.
Op het dak staan diverse afzuiginstallaties, de dakbedekking is onvoldoende hoog opgeplakt.
De bliksembeveiliging vertoont sterke corrosie.
De dakbestrating bestaat uit betontegels en geen Dreentegel.
De dilataties zijn niet geïsoleerd.
De hemelwaterhuishouding is verstoort als gevolg van vervuiling, met name ter plaatse van de hemelwaterafvoeren.
De dakrandopstand is ca. 80 mm hoog.
De afwerkstroken in de aluminium daktrim laten plaatselijk los.
Aan één kopzijde van het dak is een gemetselde borstwering, einde dakrandafwerking is niet waterdicht.
Het voetlood in de gemetselde schoorsteen, welke is voorzien van een asbestcement doorvoer, verkeert in een slechte conditie.
Het voetlood in de gemetselde gevel van de dakopbouw verkeert in een slechte conditie.
Op de dakopbouw staat een oude afzuiginstallatie welke sterk gecorrodeerd is.
Naast de afzuiginstallatie staan twee asbesthoudende dakdoorvoeren.
Het houten kozijn in de gevel van de dakopbouw verkeert in een zeer slechte staat.
Op het dak staan enkele aluminium dakdoorvoeren, deze zijn enkelwandig en niet goed aangesloten op een inpandige leiding.

CONCLUSIE
Gezien de waargenomen gebreken is er maar één conclusie mogelijk en dat is dat de huidige dakbedekking en isolatie verwijderd dient te worden tot aan de HWC platen.

ADVIES
De uitvoerende partij dient DAKMERK gecertificeerd te zijn en of lid van VEBIDAK.
De BRL 4702 is van toepassing.
De NEN 6050 is van toepassing.
De dakaannemer verzorgt tevens de bouwfysische en windlast berekening en een vrijblijvende offerte voor een één jaarlijks onderhoudscontract.
Voor aanvang van de werkzaamheden dient er een RI&E uitgevoerd te worden ter goedkeuring van de opdrachtgever, dit impliceert o.a. dat er een vluchtweg aanwezig moet zijn in de zin van een goedgekeurde steiger.
De te verstrekken garantie is 10 jaar op materiaal en arbeid, indien geen DAKMERK dan moet de uitvoerende partij een verzekerde dakgarantie verstrekken met een polis op naam van de opdrachtgever en de premie moet aantoonbaar voldaan worden.

Wij adviseren het dak als volgt te renoveren:

A. Een asbest inventarisatie uit voeren om exact in kaart te brengen hoe de aanwezige dakdoorvoeren verwijderd moeten worden, vervolgens kan hiervoor een offerte opgevraagd worden bij een gecertificeerd amoveer bedrijf.

B. Navraag doen bij Uw verzekeraar in hoeverre de aanwezige bliksem beveiliging vervangen dient te worden en conform een offerte opvragen bij een bliksembeveiligingsbedrijf.
C. Het demonteren en afvoeren van de twee schoorstenen (een grote en een kleine), de sparing dichten.
D. Het slopen en afvoeren van de bestaande dakopbouw tot aan de houtwolcementplaat, inclusief de dakrandafwerking en opstand bekleding. De bestaande lichtkoepels slopen en afvoeren.
E. Nieuwe dakopbouw:

- Een dampremmende laag van gebitumineerd polyestermat mec VB260B14, los gelegd, naden gekleefd.
- Een isolatie, egalisatie, afschot mortel (10 mm per m1) van een cementgebonden polystyreen mortel (BETOPOR C-eps), R 3.5 m2 K/W, gemiddelde dikte 165 mm.
- De mortel na droging voorzien van een bitumineuze primer.
- Een eerste laag APP dakbedekking, VB460A14, gebrand op de ondergrond.
- Een toplaag van APP gemodificeerd gebitumineerd glasvlies/polyester mat, MEC VB446K14, Derbigum of Wedeflex, gebrand op de eerste laag.
- De opstanden voorzien van een bitumineuze primer en stroken zelfklevende polyestermat.
- Alle details afwerken met stroken dakbedekking gelijk aan de toplaag.
- De dilatatie afwerken volgens code BDA 05M.
- Nieuwe dubbelwandige geïsoleerde polyester lichtkoepelopstanden leveren en aanbrengen op houten regels ter dikte van de isolatiemortel. De dagkanten afwerken met stroken 8 mm multiplex, één keer voorzien van grondverf. Nieuwe driewandige lichtkoepels, buitenschaal polycarbonaat, kleur opaal.
- De dakranden verhogen d.m.v. een afgeschuinde gemeniede houten regel, ook t.p.v. de borstwering.
  De eerste afwerkstrook gekleefd op de geprimerde ondergrond
  De tweede afwerkstrook gelijk aan de toplaag tot ruim door de kim.
  De dakranden voorzien van SV PDF gecoate dakkap met een waterkeringsneusje van 20 mm, te bevestigen met kleurkopschroeven en neoprene volgring.
- De hemelwaterafvoerplakplaten uitvoeren in gegoten loden hemelwaterafvoerplakplaten met rubberen sluitring.
- Dubbelwandig geïsoleerde aluminium dakdoorvoeren leveren en aansluiten op de binnenbuis. De geprimerde plakplaat inplakken met een rozet gelijk aan de toplaag.
- Langs de dakranden en alle opstanden twee rijen ballast tegels 500 x 500 x 60 mm op 15 mm rubber tegeldragers.

GARAGEBOXEN

Er staan op twee locaties garageboxen.
De dakopbouw is:

- Houten delen
- Gebitumineerd polyestermat
- APP toplaag
- Dakgrind

Het dakgrind is sterkvervuild.

Aan het dakgrind kleeft nog mastiek.
De gradatie van het dakgrind is te klein.
De hemelwaterhuishouding is ernstig verstoort door de vervuiling, alg- en mosgroei en onvoldoende afschot.
In de hemelwaterafvoerplakplaten ontbreekt een goede grindvanger.
Het voetlood loopt niet ver genoeg door tot over zinken dakrand.
Boven het voetlood in de gemetselde gevel van het appartementencomplex zijn geen open stootvoegen waargenomen.
Het voetlood is behandeld met een coating.

CONCLUSIE
De dakbedekking verkeert in een goede conditie.
De verwachte levensduur is nog minimaal 5 jaar.

ADVIES korte termijn
Wij adviseren de volgende werkzaamheden te laten uitvoeren;

- Het voetlood laten vervangen door een loodvervanger Leadex
  De loodvervanger aanbrengen d.m.v. en knelprofiel tegen het binnenblad van de spouw. Twee openstootvoegen per m1, schoon tot op de loodvervanger. Het metselwerk aanhelen als bestaand. Pas op met de eventuele aanwezigheid van isolatie.
- Het bestaande dakgrind laten afzuigen en volgens de milieueisen afvoeren.
- Nieuw dakgrind 16/32 bovengewassen Rijngrind, in een dikte van 50 mm. Op de hoeken een vormvaste ballastlaag van tegels 500 x 500 x 50 mm gelegd op 15 mm rubbergranulaat tegeldragers.

ADVIES lange termijn
Gesproken is de bestaande dakopbouw aanvullend te isoleren tot b.v. Rc.6.3. Het advies is dit te bespreken over 5 jaar, tegen die tijd kunnen de wensen en eisen op een ander niveau liggen. Door het dak te voorzien van Rc.6.3 worden de overige bouwdelen hygrisch zwaar belast. Indien U daar nu wel inzage in wenst, dan kunnen wij dat verzorgen.

BIJLAGE
Fotorapportage.

Vertrouwend U met deze rapportage van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet

DAZA DAKADVIES

Disclaimer

Dit rapport bevat 6 genummerde bladen en 1 bijlage en is eigendom van de opdrachtgever.
De rapportage/adviezen worden opgesteld naar beste weten en kunnen, met inachtneming van de huidige stand der techniek.

Gebruik van de rapportage/adviezen is volledig voor eigen risico van de opdrachtgever.

Op alle werkzaamheden van DAZA DAKADVIES is de DNR 2011 van toepassing.
DAZA DAKADVIES kan nimmer aansprakelijk zijn voor eventuele directe of indirecte schade, hoe ook genaamd, die uit het gebruik van de rapportage/advies door de opdrachtgever of derden zou kunnen voortvloeien.

Indien ondanks het bovenstaande aansprakelijkheid in rechte wordt vastgesteld, kan de schadevergoeding nimmer meer belopen dan het bedrag dat de opdrachtgever voor het uitbrengen van het rapport of verstrekken van het advies aan DAZA DAKADVIES heeft voldaan.

Het risico op wateraccumulatie is niet berekend tenzij nadrukkelijk anders vermeld in dit rapport. Hiervoor is een berekening noodzakelijk volgens NEN-EN 1990, NEN-EN 19991-1 -1 en NEN-EN 1991-1-1-3, inclusief de Nationale bijlagen.

De capaciteit van het hemelwaterafvoersysteem is niet berekend, tenzij nadrukkelijk anders vermeld in dit rapport. Hiervoor is een berekening noodzakelijk volgens NEN 3215:2011+A1:2018.

In de rapportage is geen RI&E opgenomen e.e.a. conform A1 blad.

Gehele of gedeeltelijke publicatie van het rapport/advies is slechts toegestaan na schriftelijk toestemming van DAZA DAKADVIES en na volledige betaling van de aan het rapport/advies verbonden kosten.