

MASTUM bv

Coenecoop 23
2741 PG Waddinxveen
(0182) 23 20 22Veldzicht 58b
3454 PW De Meern
(030) 264 20 60

Verslag van inspectie

Project : KSU Utrecht

Opdrachtgever : KSU Utrecht
Uitvoeringsadres : 3^e Oosterparklaan 71
Plaats : Utrecht

Aantal dakvlak(ken) : 3

Uitgevoerd door : Shaun Sijmons

Datum inspectie : Juni 2023

Tijdens de inspectie zijn de volgende aspecten en onderdelen geïnventariseerd:

- Rapportage dakbedekking



Uitleg conditiemeting

De conditiemeting is uitgevoerd volgens de methodiek welke omschreven is in de NEN 2767. Door het volgen van deze NEN-norm wordt de conditie van een gebouw en/of onderdeel getoetst volgens een vaste methode waarbij de rapportages objectiever en eenduidiger worden. Het resultaat van de conditiemeting is een conditiescore

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervuiling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	Matige conditie	Functievervuiling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slechte conditie	Einde van technische levensduur bereikt.

Opbouw dakconstructie (dakvlak1)

constructie	onbekend
dampremmer	onbekend
isolatie	onbekend
onderlaag	onbekend
toplaag	App dakbedekking
ballastlaag	Niet aanwezig
afwerking	Mos / sedum

Uit gegevens van het kadaster komt naar voren dat dit gebouw opgeleverd is in 2014. Hierdoor valt de dakbedekking nog mogelijk binnen een garantie termijn.

Hierdoor hebben wij geen destructief onderzoek gedaan naar de opbouw en conditie hiervan.

Verslag van inspectie per dakvlak

Dakvlak 1 (boven gymzaal +p10000)

Conditiemeting per onderdeel

Grind- en tegelafwerking 2

Foto.



Toelichting.

Het aanwezige grind is op diverse ernstig vervuild door de sedum afwerking. Doordat de sedumafwerking onvoldoende opgesloten is groeit dit ook in de gootzones.

Dakbedekking 4



Tussen de pv-panelen zijn delen van de dakbedekking zichtbaar. Hier is op diverse plaatsen beginnende pimpling geconstateerd.

Dakrandafwerking 2



Dakranden zijn afgewerkt met een aluminium afdekkap.

Opgaand werk n.v.t.

Loodslabben n.v.t.

Lichtkoepels en/of lichtstraten **n.v.t**

Doorvoeren

2



Op het dak zijn doorvoeringen aanwezig die afgedicht zijn.

Hemelwaterafvoeren

2



Vervuiling door overmatige mosgroei ter plaatse van de hemelwaterafvoeren.

Mate van vervuiling

3



Het overmatige groei van de mos sedum afwerking vervuult de gootzones met grind. hierdoor zal hemelwater meer moeite hebben om de afvoeren te bereiken.

Tijdens de inspectie- en onderhoudswerkzaamheden zijn de volgende onvolkomenheden geconstateerd:

- 1) Vervuiling van de gootzones
- 2) Pimpling aanwezig in de dakbanen.

Is er valbeveiliging aanwezig : ja 10stuks losse ankerpunten. Rez
Keuringsdatum ouder dan 1 jaar : nee (onbekend)

Zijn er noodoverlopen aanwezig : ja
Zijn er zonnepanelen aanwezig : ja

Wij adviseren u de volgende werkzaamheden te laten uitvoeren:

Wij adviseren u jaarlijks reinigend dakonderhoud uit te laten voeren. Indien gewenst kunnen wij hiervoor een offerte uitbrengen. Deze kunt u bij ons aanvragen via renovatie@mastum.nl.

Pimpling zijn kleine blaasjes. Deze blaasjes zorgen ervoor dat de toplaag barst en de inlagen van de dakbedekking waarneembaar zijn. Wanneer dit gebeurt is het mogelijk dat vocht toetreed in de dakconstructie.

Voor nu is de aanwezige pimpling in een beginnende fase het vormt incidenteel. Dit proces is onomkeerbaar en zal leiden dat dit dakvlak eerder aan vervanging toe is. Wij adviseren dit te blijven monitoren.

Gezien de bevindingen verwachten wij een resterende levensduur van 4-5jaar.

Dakvlak 2 (boven lokalen)

Conditiemeting per onderdeel

Grind- en tegelafwerking **3**

Foto.

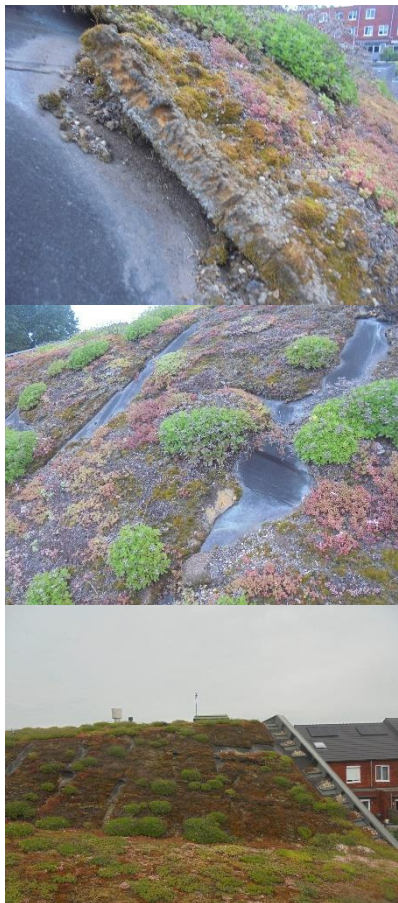


Toelichting.

Het aanwezige grind is op diverse ernstig vervuild door de sedum afwerking. Doordat de sedumafwerking onvoldoende opgesloten is groeit dit ook in de gootzones.

Dakbedekking

2



De dakbedekking ligt goed beschermd onder een mos sedum afwerking.

Wel zien wij dat er veel krimp aanwezig is in de sedum afwerking en op de hellende gedeeltes door zakkingen steeds meer dakbedekking zichtbaar word.

een niet aan eengesloten sedum afwerking word hierdoor kwetsbaar voor wind

Dakrandafwerking

2



Dakranden zijn afgewerkt met een aluminium afdekkap. Hier zijn geen directe gebreken zichtbaar.

Opgaand werk

n.v.t.

Loodslabben

n.v.t.

Lichtkoepels en/of lichtstraten

n.v.t.

Doorvoeren

2

Deze zijn in prima conditie

Hemelwaterafvoeren

3



Diverse hemelwater afvoeren zijn sterk vervuild door overmatige groei van de sedum afwerking. Dit belemmert de afvoer van hemelwater.

Op diverse plaatsen is het zichtbaar dat de noodoverlopen zijn aangepast om vroegtijdig functioneren tegen te gaan.

Mate van vervuiling

3



Door de overmatige groei van het sedum raken de gootzones met grind ernstig verstopt. Door deze vervuiling wordt het afvoeren van hemelwater ernstig belemmert, mogelijk zijn hierom de noodoverstorten aangepast omdat deze in werking komen.

Tijdens de inspectie- en onderhoudswerkzaamheden zijn de volgende onvolkomenheden geconstateerd:

- 1) Ernstige vervuiling in de gootzones van overmatige groei sedum
- 2) Krimp aanwezig in de sedum afwerking
- 3) Ter plaatse hellende gedeeltes sedum afwerking onderuit gezakt.

Is er valbeveiliging aanwezig : ja 20stuks losse ankerpunt REZ
Keuringsdatum ouder dan 1 jaar : geen zichtbare keuringsticker aanwezig (onbekend)

Zijn er noodoverlopen aanwezig : ja (wel zijn deze aangepast)
Zijn er zonnepanelen aanwezig : nee

Wij adviseren u de volgende werkzaamheden te laten uitvoeren:

De aanwezige dakbedekking ligt goed beschermd onder een sedum afwerking wel zien wij dat de gootzones erg vervuild zijn.

Hierdoor adviseren wij om de gootzones en hemelwaterafvoeren te reinigen.

Het sedum te bemesten en deels opnieuw in te zaaien.

Op de hellende gedeeltes is mogelijk verstandig om te overwegen de sedum afwerking te verwijderen en goed op te sluiten.

Wij adviseren u jaarlijks reinigend dakonderhoud uit te laten voeren. Indien gewenst kunnen wij hiervoor een offerte uitbrengen. Deze kunt u bij ons aanvragen via renovatie@mastum.nl.

Gezien de bevindingen verwachten wij een resterende levensduur van 10+jaar.

Dakvlak 3 (boven kinderdagverblijf +P4000)

Conditiemeting per onderdeel

Grind- en tegelafwerking **3**

Foto.



Toelichting.

Grind stroken en tegels zijn ernstig vervuild.

			
Dakbedekking	2		De dakbedekking ligt goed beschermd onder een mos sedum afwerking
Dakrandafwerking	2		Dakranden zijn afgewerkt met een aluminium afdekkap. Hier zien wij geen directe gebreken.
Opgaand werk	2		Opstanden zijn aangebracht onder een loodvervangend materiaal deze zijn zover zichtbaar in prima conditie.
Loodslabben	2		Ter plaatse van de lintvoegen ontstaat mosgroei en de openstootvoegen zijn onvoldoende open gekraapt. Hierdoor zullen de gevels meer moeite hebben om eventueel vocht af te voeren.
Lichtkoepels en/of lichtstraten	n.v.t.		

Doorvoeren

2



De aanwezige doorvoeringen zijn in goede conditie.

Hemelwaterafvoeren

3



Hemelwaterafvoeren zijn verstopt onder het grind.

Mate van vervuiling

3



Door de overmatige groei van het sedum raken de gootzones met grind ernstig verstopt. Door deze vervuiling wordt het afvoeren van hemelwater ernstig belemmert.



Tijdens de inspectie- en onderhoudswerkzaamheden zijn de volgende onvolkomenheden geconstateerd:

- 1) Grind zones ernstig vervuild door overmatig groei sedum-afwerking
- 2) Gootzones dusdanig vervuild dat er geen zicht is geweest op de afvoeren.
- 3) Tegels ernstig vervuild

Is er valbeveiliging aanwezig : ja 6stuks los ankerpunt REZ
Keuringsdatum ouder dan 1 jaar : geen zichtbare keuringsticker aanwezig (onbekend)

Zijn er noodoverlopen aanwezig : ja
Zijn er zonnepanelen aanwezig : Nee

Wij adviseren u de volgende werkzaamheden te laten uitvoeren:

De aanwezige dakbedekking ligt goed beschermd onder een sedum afwerking wel zien wij dat de gootzones erg vervuild zijn.

Hierdoor adviseren wij om de gootzones en hemelwaterafvoeren te reinigen.

Wij adviseren u jaarlijks reinigend dakonderhoud uit te laten voeren. Indien gewenst kunnen wij hiervoor een offerte uitbrengen. Deze kunt u bij ons aanvragen via renovatie@mastum.nl.

Gezien de bevindingen verwachten wij een resterende levensduur van 10+jaar.