



ROOFCHECK



Opdrachtgever: geanonimiseerd
Locatie: geanonimiseerd

RoofCheck Zonnepanelen - Publicatieversie

INSPECTIEVERSLAG

RoofCheck Zonnepanelen

Onafhankelijke controle van de zichtbare dakbuitenschil

Rapportnummer	Publicatieversie
Adres	Geanonimiseerd
Opdrachtgever	Geanonimiseerd
Contactpersoon ter plaatse	Geanonimiseerd
Datum inspectie	Geanonimiseerd
Inspecteur	David Houtmeyers, RoofWise
Type dossier	Voorafgaande controle in kader van geplande zonnepanelen
Korte omschrijving	Visuele controle van hellend en plat dakdeel, uitgevoerd in kader van de geplande plaatsing van zonnepanelen. Binnenzijde niet geïnspecteerd (volledig afgewerkt, geen toegang).

Onafhankelijke inspectie, helder advies.

Inhoudsopgave

Dit verslag is opgebouwd uit onderstaande hoofdstukken. Hoofdstuk 1 (Samenvatting) is geschikt om te overlopen tijdens een bewonersvergadering; de daaropvolgende hoofdstukken geven de volledige technische onderbouwing per vaststelling.

1. Samenvatting voor de bewonersvergadering
2. Korte conclusie
3. Wat werd gecontroleerd?
4. Overzicht per dakonderdeel
5. Aandachtspunten in detail (incl. foto's)
6. Wat betekent dit voor de plaatsing van zonnepanelen?
7. Praktisch advies en vervolgstappen
8. Begrippenlijst
9. Beperkingen van de inspectie
10. Opgesteld door RoofWise

1 Samenvatting voor de bewonersvergadering

Deze samenvatting is bedoeld om in eenvoudige taal en zonder technisch jargon te overlopen tijdens een bewonersvergadering. Voor de volledige onderbouwing van elke vaststelling verwijzen we naar de daaropvolgende hoofdstukken.

Wat hebben we gecontroleerd?

RoofWise voerde een visuele controle uit van het volledige dak van het gebouw: zowel het hellend dakdeel (met tegelpannen) als het platte dakdeel (met EPDM-dakbedekking). Dit gebeurde in het kader van de geplande plaatsing van zonnepanelen op beide dakvlakken. De binnenzijde van het gebouw kon niet gecontroleerd worden, omdat deze volledig is afgewerkt en er geen toegang was tot de onderliggende dakstructuur.

Wat is de algemene toestand?

- Het hellend dak (tegelpannen) is in goede staat en is geschikt voor zonnepanelen. Er is wel een beperkt aantal losliggende pannen vastgesteld, maar op een ander deel van het dak dan waar de panelen gepland zijn: dit vormt dus geen belemmering voor de plaatsing, en is een kleine, snelle herstelling los van de zonnepanelen-planning.
- Het platte dak (EPDM) vraagt meer aandacht. Rond de twee schouwen is de dakbedekking in slechte staat en is er al water binnengedrongen. Ook aan de hoeken van het dakvlak komen naden los. Deze punten moeten hersteld worden vóór de zonnepanelen geplaatst worden.
- Daarnaast zijn er een aantal kleinere uitvoeringspunten vastgesteld (opstanden dakkoepels, positie van de afvoeren, aansluiting van de airco-leidingen, een voeg in de goot en lichte blaasvorming) die het totaalbeeld van het platte dak beïnvloeden, maar minder dringend zijn.

Wat betekent dit concreet?

Voor de VME komt dit neer op een gefaseerde aanpak: eerst de dringende herstellingen aan het platte dak laten uitvoeren, en pas daarna de zonnepanelen laten plaatsen. Zo wordt vermeden dat bestaande schade verergert door bijkomende belasting en werken tijdens de installatie. Het hellend dak is, los van de kleine herstelling aan de pannen elders op het dakvlak, zonder verder uitstel klaar voor de plaatsing.

Kernboodschap voor de vergadering

Het dak is over het algemeen bruikbaar voor zonnepanelen, maar niet zonder eerst een aantal gerichte herstellingen aan het platte dakdeel uit te voeren, met prioriteit voor de zone rond de schouwen en de hoeken van de EPDM-bedekking.

2 Korte conclusie

Conclusie voor de opdrachtgever

Het hellend dakdeel is afgewerkt met tegelpannen en verkeert in goede algemene staat; de dakstructuur oogt gezond. Dit dakdeel is geschikt voor de plaatsing van zonnepanelen. Er is een beperkt aantal pannen vastgesteld die niet meer correct liggen en vermoedelijk niet meer op de panlatten rusten; dit bevindt zich op een ander deel van het dak dan waar de zonnepanelen gepland zijn en vormt dus geen belemmering voor die plaatsing, maar is wel een eenvoudige herstelling voor een dakwerker. Onderaan het hellend dakdeel lijkt daarnaast een uitzetvoeg in de goot los te komen.

Het platte dakdeel is afgewerkt met Resitrix EPDM. De lengtenaden zijn nog in goede staat, maar aan de hoeken van het dakvlak komen op verschillende plaatsen naden los. Rond de twee schouwen is de EPDM in slechte staat, met reeds zichtbare waterinfiltraties; de onderliggende isolatie (vermoedelijk PIR/PUR) voelt plaatselijk inverteerd aan bij controle vanaf de buitenzijde en is vermoedelijk aangetast. De opstanden rond de dakkoepels zijn onvoldoende hoog opgetrokken. De drie afvoeren liggen niet diep genoeg en monden bovendien ongunstig uit op het hellend dak, net boven de dakramen. Er is verder een niet-vakkundig uitgevoerde doorvoer van de airco-leidingen (via een opgelijmde lap EPDM op een verluchtingskap), een matige mate van blaasvorming die op zich niet ernstig is maar wel een aandachtspunt vormt voor de plaatsing van zonnepanelen, en losse kabelbinders (achtergebleven werfafval van eerdere werken) die niet zijn opgeruimd en de EPDM plaatselijk kunnen beschadigen.

Gerichte herstelling van het platte dakdeel is aanbevolen, met prioriteit voor de zone rond de schouwen en de loskomende naden aan de hoeken, vóór de plaatsing van zonnepanelen wordt uitgevoerd.

ALGEMENE INDRUK	BELANGRIJKSTE PRIORITEIT	VERVOLGSTAP
Hellend dak goed, plat dak met meerdere aandachtspunten	Herstel EPDM rond schouwen en hoeken	Dakwerker laten herstellen vóór plaatsing zonnepanelen

Prioriteit	Vaststelling	Advies
Op korte termijn	EPDM rond de 2 schouwen in slechte staat, met zichtbare waterinfiltraties en vermoedelijk aangetaste isolatie.	Gerichte herstelling door dakwerker, inclusief nazicht en eventuele vervanging van de onderliggende isolatie.
Op korte termijn	Losgekomen naden van de EPDM aan de hoeken van het dakvlak, op verschillende plaatsen.	Naden opnieuw laten aansluiten/lassen door een EPDM-vakman.
Op korte termijn	Enkele pannen op het hellend dak liggen niet meer correct en vermoedelijk niet meer op de panlatten. Dit bevindt zich buiten de zone waar zonnepanelen gepland zijn.	Pannen laten herplaatsen door een dakwerker; eenvoudige herstelling, los van de planning voor de zonnepanelen.
Herstel aanbevolen	Airco-leidingen komen binnen via een verluchtingskap met een opgelijmde lap EPDM; geen vakkundige uitvoering.	Doorvoer laten herwerken met een geschikte, vakkundige doorvoeroplossing.
Op te volgen	Opstanden rond de dakkoepels zijn onvoldoende hoog opgetrokken.	Opstanden laten verhogen conform de geldende uitvoeringsregels, zeker met het oog op bijkomende belasting/werken door zonnepanelen.
Op te volgen	De 3 afvoeren op het platte dak liggen niet diep genoeg en monden uit op het hellend dak, boven de	Positionering en diepte van de afvoeren laten herbekijken door een dakwerker/loodgieter.

Prioriteit	Vaststelling	Advies
	dakramen.	
Op te volgen	Onderaan het hellend dakdeel lijkt een uitzetvoeg in de goot los te komen.	Uitzetvoeg laten nazien en herstellen.
Later / onderhoud	Matige blaasvorming aanwezig op het EPDM-dakvlak.	Op zich geen directe actie vereist, wel als aandachtspunt meenemen bij de plaatsing van de zonnepanelen (drukverdeling/ballast).
Op korte termijn	Losse kabelbinders (werfafval van eerdere werken) liggen op het EPDM en zijn niet opgeruimd.	Kabelbinders en ander achtergebleven materiaal verwijderen van het dak; eenvoudige ingreep, geen vakman vereist.

3 Wat werd gecontroleerd?

RoofWise voerde een visuele, niet-destructieve controle uit van de zichtbare buitenschil van zowel het hellend als het plat dakdeel, in het kader van de geplande plaatsing van zonnepanelen op beide dakvlakken.

Binnenzijde niet gecontroleerd

De binnenzijde van het gebouw werd niet geïnspecteerd. De binnenzijde is volledig afgewerkt en er was geen toegang tot de onderliggende dakstructuur, isolatie of eventuele dampschermen langs binnenzijde. Alle vaststellingen in dit verslag steunen daarom uitsluitend op observaties vanaf de buitenzijde van het dak.

Onderdeel	Controle binnen dit verslag
Hellend dak - dakbedekking	Beoordeeld: tegelpannen, algemene staat goed. Enkele pannen liggen niet meer correct / niet op panlatten (buiten de zone voor zonnepanelen).
Hellend dak - dakstructuur	Visueel beoordeeld vanaf de buitenzijde: oogt gezond, geen zichtbare gebreken.
Hellend dak - goot	Visueel gecontroleerd: onderaan het hellend dakdeel lijkt een uitzetvoeg in de goot los te komen.
Plat dak - dakbedekking	Resitrix EPDM. Lengtenaden in goede staat; naden aan de hoeken plaatselijk loskomend.
Plat dak - schouwen (2x)	EPDM in slechte staat met zichtbare waterinfiltraties; onderliggende isolatie vermoedelijk aangetast (vastgesteld via drukproef op de EPDM vanaf de buitenzijde).
Plat dak - dakkoepels	Opstanden gecontroleerd: onvoldoende hoog opgetrokken.
Plat dak - afvoeren (3x)	Diepte en positionering gecontroleerd: niet diep genoeg, ongunstige uitmonding boven dakramen hellend dak.
Plat dak - dakranden	Aluminium dakranden, goede staat.
Plat dak - technische installaties	Airco-leidingdoorvoer gecontroleerd: niet-vakkundige uitvoering via lap EPDM op verluchtingskap.
Blaasvorming	Aanwezig op het EPDM-vlak, matig, aandachtspunt voor plaatsing zonnepanelen.
Binnenzijde gebouw	Niet gecontroleerd: volledig afgewerkt, geen toegang tot dakstructuur/isolatie langs binnenzijde.

Inbegrepen

Visuele controle van hellend en plat dakdeel via detailfoto's en vaststellingen ter plaatse.
Controle van dakbedekking, schouwen, dakkoepels, afvoeren, dakranden en technische doorvoeren.

Niet inbegrepen

Geen controle van de binnenzijde: volledig afgewerkt, geen toegang.
Geen destructief onderzoek of openmaken van de dakopbouw/isolatie.
Geen stabiliteitsstudie, meetstaat of offerte voor herstellingswerken.

4 Overzicht per dakonderdeel

4.1 Hellend dak

Dakonderdeel	Beoordeling	Korte toelichting
Dakbedekking	Goed	Tegelpannen, algemene staat goed, geen structurele gebreken vastgesteld.
Dakstructuur	Goed	Oogt gezond vanaf de buitenzijde en geschikt voor plaatsing van zonnepanelen.
Pannen (plaatselijk)	Aandachtspunt	Enkele pannen liggen niet meer correct en vermoedelijk niet meer op de panlatten. Bevindt zich buiten de zone waar zonnepanelen gepland zijn. Eenvoudig te herstellen.
Goot / uitzetvoeg	Op te volgen	Onderaan het hellend dakdeel lijkt een uitzetvoeg in de goot los te komen.
Afvoeren plat dak (uitmonding)	Aandachtspunt	De 3 afvoeren van het platte dak monden uit op het hellend dak, net boven de dakramen. Niet ideaal gepositioneerd.
Geschiktheid voor zonnepanelen	Geschikt	Het hellend dakdeel is geschikt voor de plaatsing van zonnepanelen. De losliggende pannen bevinden zich op een ander deel van het dak en vormen geen belemmering voor de plaatsing.

4.2 Plat dak

Dakonderdeel	Beoordeling	Korte toelichting
Dakbedekking (Resitrix EPDM)	Aandachtspunt	Lengtenaden nog in goede staat. Naden aan de hoeken komen op verschillende plaatsen los.
Schouwen (2x)	Relevant schadepunt	EPDM in slechte staat, waterinfiltraties reeds zichtbaar. Onderliggende isolatie (vermoedelijk PIR/PUR) vermoedelijk aangetast.
Dakkoepels - opstanden	Aandachtspunt	Opstanden zijn onvoldoende hoog opgetrokken.
Afvoeren (3x)	Aandachtspunt	Niet diep genoeg geplaatst; monden ongunstig uit boven de dakramen op het hellend dak.
Dakranden	Goed	Aluminium dakranden, goede staat.
Airco-leidingdoorvoer	Relevant aandachtspunt	Leidingen komen binnen via een verluchtingskap met een opgelijmde lap EPDM; niet de juiste uitvoeringswijze.
Blaasvorming	Op te volgen	Matige blaasvorming aanwezig, op zich niet ernstig maar aandachtspunt bij plaatsing van zonnepanelen.
Kabelbinders / werfafval	Aandachtspunt	Achtergebleven kabelbinders van eerdere werken, niet opgeruimd. Kunnen de EPDM plaatselijk beschadigen.
Geschiktheid voor zonnepanelen	Herstel vereist vóór plaatsing	Gerichte herstelling van EPDM (schouwen en hoeken) en isolatie aanbevolen vóór de plaatsing van zonnepanelen.



5 Aandachtspunten in detail

Elk aandachtspunt hieronder wordt beschreven met locatie, vaststelling, de reden waarom dit belangrijk is, het advies van RoofWise en de prioriteit, telkens aangevuld met de meest illustratieve foto('s) van de vaststelling ter plaatse.

Aandachtspunt 1 - EPDM in slechte staat rond de 2 schouwen, met waterinfiltratie

Locatie	Platte dak, rondom de twee aanwezige schouwen.
Vaststelling	De EPDM-dakbedekking is rond beide schouwen in slechte staat. Er zijn reeds waterinfiltraties zichtbaar. De onderliggende isolatie (vermoedelijk PIR/PUR-platen) voelt plaatselijk inverteerd aan bij controle vanaf de buitenzijde en is vermoedelijk aangetast.
Waarom belangrijk?	Schouwaansluitingen zijn van nature gevoelige zones voor waterinfiltratie. Een reeds aangetaste isolatie vermindert de isolatiewaarde en kan bij bijkomende belasting (zoals montage van zonnepanelen of onderhoud) verder verzakken of doorbuigen.
Advies	Gerichte herstelling van de EPDM en aansluiting rond beide schouwen door een dakwerker. Nazicht en, indien nodig, vervanging van de aangetaste isolatie onder deze zones vóór verdere werken.
Prioriteit	Op korte termijn herstellen.



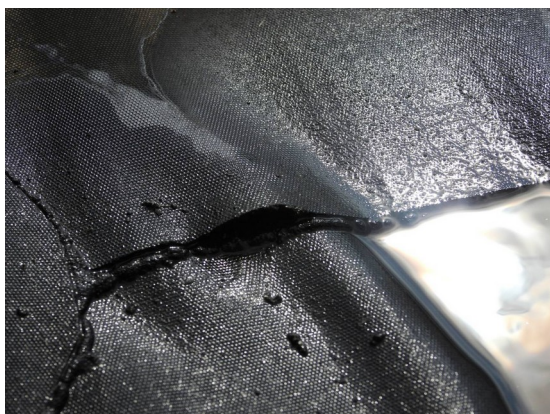
Stilstaand water in scheur EPDM



Ingedrukte zone EPDM bij schouwvoet

Aandachtspunt 2 - Loskomende naden EPDM aan de hoeken

Locatie	Platte dak, ter hoogte van meerdere hoeken van het dakvlak.
Vaststelling	De lengtenaden van de EPDM-dakbedekking zijn nog in goede staat, maar aan de hoeken van het dakvlak komen op verschillende plaatsen naden los.
Waarom belangrijk?	Hoeken zijn van nature kwetsbare punten in een EPDM-dakbedekking, met verhoogde kans op waterinfiltratie wanneer de naad niet langer volledig aaneensluit.
Advies	Losgekomen naden laten heraansluiten/lassen door een EPDM-vakman, bij voorkeur vóór het regenseizoen en vóór de plaatsing van de zonnepanelen.
Prioriteit	Op korte termijn herstellen.



Open naad met stilstaand water



Open naad met vervuiling



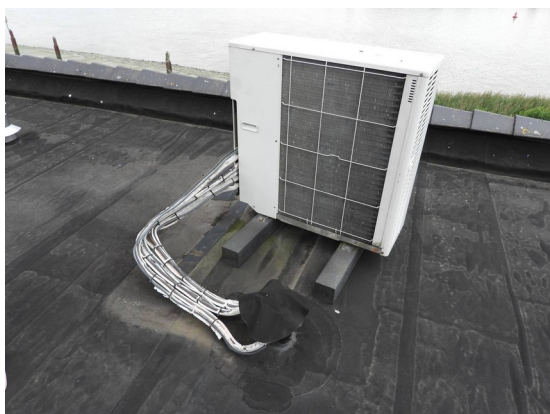
Omgekrulde rand EPDM



Losse naad manueel opgetild

Aandachtspunt 3 - Niet-vakkundige doorvoer airco-leidingen

Locatie	Platte dak, ter hoogte van de aanwezige airco-unit.
Vaststelling	De leidingen van de airco komen het gebouw binnen via een verluchtingskap, afgewerkt met een opgelijmde lap EPDM. Dit is geen vakkundige uitvoeringswijze.
Waarom belangrijk?	Een opgelijmde lap over een doorvoer biedt geen duurzame waterdichte oplossing en is gevoelig voor loskomen, verharding en scheurvorming, met verhoogd risico op infiltratie.
Advies	Doorvoer laten herwerken met een geschikte, vakkundig aangesloten doorvoeroplossing (bv. speciaal doorvoerstuk of manchet, correct aangesloten op de EPDM).
Prioriteit	Herstelling aanbevolen.



Airco-buitenunit op sokkels



Doorvoer leidingen door verluchtingskap



Opgelijmde lap EPDM over de doorvoer

Aandachtspunt 4 - Enkele pannen hellend dak niet correct geplaatst

Locatie	Hellend dakdeel (tegelpannen), op een ander deel van het dakvlak dan waar de zonnepanelen gepland zijn.
Vaststelling	Enkele pannen liggen niet meer correct en rusten vermoedelijk niet meer op de panlatten.
Waarom belangrijk?	Losliggende of verschoven pannen verhogen plaatselijk het risico op waterinfiltratie en kunnen bij wind verder verschuiven of loskomen. Dit onderdeel bevindt zich buiten de zone waar de zonnepanelen gepland zijn en vormt dus geen belemmering voor die plaatsing.
Advies	Pannen laten herplaatsen door een dakwerker. Eenvoudige en snel uit te voeren herstelling, los van de planning voor de zonnepanelen.
Prioriteit	Op korte termijn herstellen.



Correcte pannen naast dakdoorvoer



Verschoven pan uit lijn



Losliggende/verschoven pannen



Overzicht dakvlak met verschuiving

Aandachtspunt 5 - Opstanden rond dakkoepels onvoldoende hoog

Locatie	Platte dak, ter hoogte van de aanwezige dakkoepels.
Vaststelling	De opstanden rond de dakkoepels zijn niet hoog genoeg opgetrokken.
Waarom belangrijk?	Een te lage opstand verhoogt het risico op waterinfiltratie bij hevige regen of waterophoping, zeker in combinatie met de vastgestelde blaasvorming en de bijkomende aandachtspunten op dit dakvlak.
Advies	Opstanden laten optrekken tot de vereiste hoogte, bij voorkeur in combinatie met de overige herstellingen aan de EPDM.
Prioriteit	Op te volgen / herstellen.



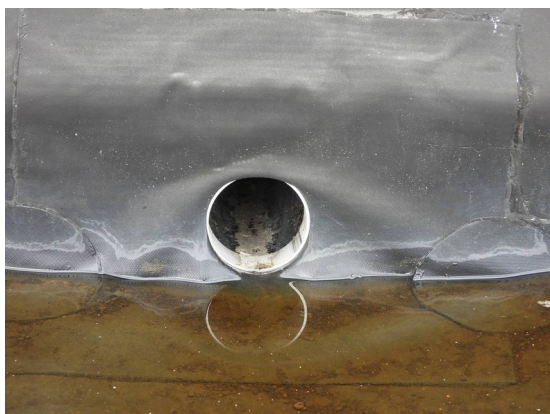
Lage opstand bij dakkoepel



Scheur in EPDM bij opstand

Aandachtspunt 6 - Positionering en diepte van de afvoeren

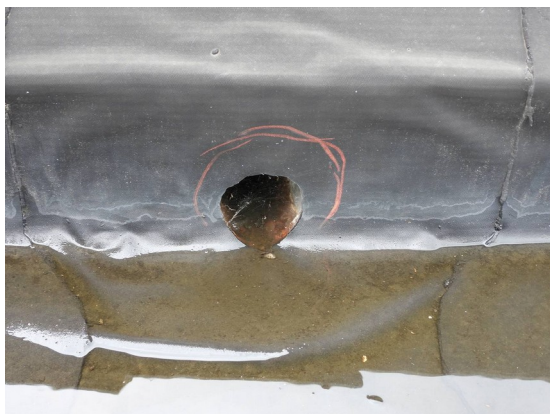
Locatie	Platte dak (3 afvoeren) met uitmonding op het hellend dakdeel.
Vaststelling	De 3 afvoeren op het platte dak zijn niet diep genoeg geplaatst en monden uit op het hellend dak, net boven de aanwezige dakramen.
Waarom belangrijk?	Een ondiepe plaatsing kan de waterafvoercapaciteit beperken. De uitmonding boven de dakramen op het hellend dak is bovendien functioneel niet ideaal en kan plaatselijk voor extra waterbelasting rond de dakramen zorgen.
Advies	Positionering en diepte van de afvoeren laten herbekijken door een dakwerker, met het oog op een meer geschikte uitmonding.
Prioriteit	Op te volgen.



Waterplas rond afvoerzone



Afvoerpijp boven dakraam



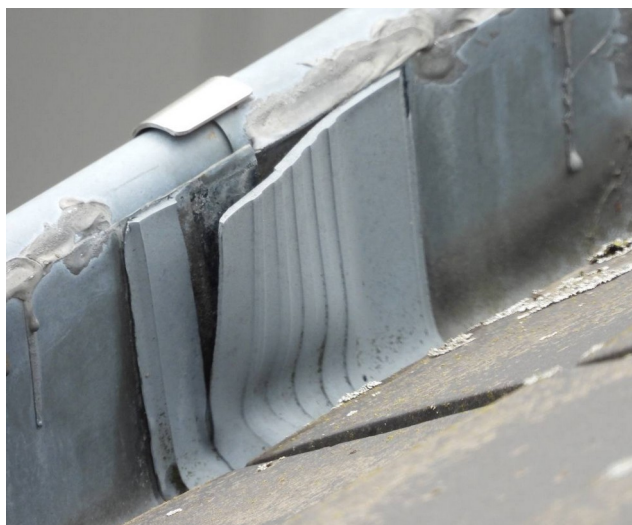
Afvoer met stilstaand water



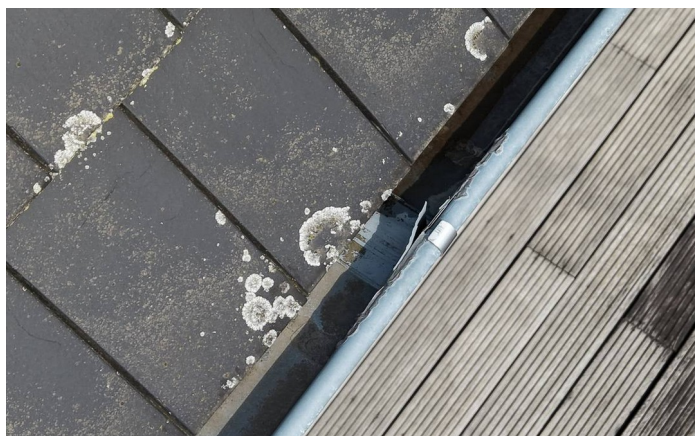
Afvoer boven waterniveau

Aandachtspunt 7 - Loskomende uitzetvoeg in de goot

Locatie	Goot onderaan het hellend dakdeel.
Vaststelling	In de goot lijkt een uitzetvoeg los te komen.
Waarom belangrijk?	Een loskomende uitzetvoeg kan op termijn een lekpunt vormen in de goot.
Advies	Uitzetvoeg laten nazien en, indien nodig, herstellen door een dakwerker.
Prioriteit	Op te volgen.



Detail loskomende uitzetvoeg



Overzicht goot met waterophoping

Aandachtspunt 8 - Blaasvorming op het EPDM-dakvlak

Locatie	Platte dak, verspreid over het EPDM-oppervlak.
Vaststelling	Er is een redelijke mate van blaasvorming aanwezig op de EPDM-dakbedekking.
Waarom belangrijk?	Op zich is deze blaasvorming niet ernstig, maar ze vormt wel een aandachtspunt bij de plaatsing van zonnepanelen: montagesystemen en ballast oefenen plaatselijk bijkomende druk uit, wat de impact van bestaande blaasvorming kan beïnvloeden.
Advies	Geen directe actie vereist. Meenemen als aandachtspunt bij de keuze en positionering van het montagesysteem voor de zonnepanelen.
Prioriteit	Later / bij plaatsing zonnepanelen.



Blaasvorming zichtbaar via wateroppervlak



Verspreide blaasvorming, luchtfoto

Aandachtspunt 9 - Achtergebleven kabelbinders/werfafval op het EPDM, niet opgeruimd na eerdere werken

Locatie	Platte dak, ter hoogte van een dakrand/opstand.
Vaststelling	Er liggen meerdere losse kabelbinders op het EPDM-oppervlak. Dit is achtergebleven werfafval van eerdere werken (vermoedelijk bevestiging van kabels of leidingen), dat niet is opgeruimd. De overige vervuiling op deze foto (notenresten e.d.) is van natuurlijke oorsprong (vogels) en geen aandachtspunt.
Waarom belangrijk?	Losse kabelbinders hebben scherpe uiteinden en gespen die de EPDM-dakbedekking plaatselijk kunnen beschadigen of doorprikken, zeker wanneer ze langere tijd op dezelfde plek blijven liggen of onder ballast/materiaal terechtkomen.
Advies	Kabelbinders en ander achtergebleven werfafval verwijderen van het dakoppervlak. Eenvoudige ingreep, geen vakman vereist.
Prioriteit	Op korte termijn, eenvoudig zelf te verwijderen.



Losse kabelbinders op het EPDM

6 Wat betekent dit voor de plaatsing van zonnepanelen?

Hellend dak

Het hellend dak is zonder verder uitstel geschikt om zonnepanelen op te plaatsen. De dakstructuur oogt gezond en biedt voldoende basis voor de montage van dakhaken en rails. De losliggende pannen en de uitzetvoeg in de goot bevinden zich op een ander deel van het dakvlak dan waar de panelen gepland zijn, en vormen dus geen belemmering voor de plaatsing; beide blijven wel aangewezen om te herstellen als algemeen onderhoud.

Plat dak

Op een plat dak worden zonnepanelen doorgaans geplaatst met een ballastsysteem, dat rust op de bestaande dakbedekking zonder deze te doorboren. Dat betekent dat de EPDM en de onderliggende isolatie de volledige bijkomende belasting mee moeten dragen. De vastgestelde problemen, met name de slechte staat van de EPDM rond de schouwen, de loskomende naden aan de hoeken en de mogelijk aangetaste isolatie, vormen een verhoogd risico wanneer dit niet eerst hersteld wordt: bijkomend gewicht, montagewerken en het betreden van het dak tijdens de installatie kunnen bestaande zwakke plekken verergeren.

Ook de te lage opstanden rond de dakkoepels en de blaasvorming verdienen aandacht bij de keuze en positionering van het montagesysteem, om te vermijden dat ballastvoetjes op een kwetsbare plek terechtkomen.

Aanbevolen volgorde

1. Herstel van de EPDM rond de schouwen en aan de hoeken van het dakvlak.
2. Correcte afwerking van de airco-leidingdoorvoer.
3. Optioneel, maar aan te raden: gelijktijdige aanpak van de opstanden rond de dakkoepels en de positionering van de afvoeren.
4. Plaatsing van de zonnepanelen op het platte dak, met aandacht voor de blaasvorming bij de positionering van het montagesysteem.

7 Praktisch advies en vervolgstappen

Om de vaststellingen in dit verslag praktisch hanteerbaar te maken voor de VME, groeperen we de aandachtspunten hieronder in vier categorieën.

Fase 1: op korte termijn, noodzakelijk vóór plaatsing zonnepanelen (plat dak)

- EPDM rond de 2 schouwen herstellen, inclusief nazicht van de onderliggende isolatie (Aandachtspunt 1).
- Loskomende naden aan de hoeken van het EPDM-dakvlak laten heraansluiten (Aandachtspunt 2).
- Losse kabelbinders en werfafval van het EPDM verwijderen; eenvoudig, geen vakman nodig (Aandachtspunt 9).

Fase 2: aan te raden vóór of samen met de plaatsing (plat dak)

- Doorvoer van de airco-leidingen vakkundig laten herwerken (Aandachtspunt 3).
- Opstanden rond de dakkoepels laten optrekken tot de vereiste hoogte (Aandachtspunt 5).
- Positionering en diepte van de afvoeren laten herbekijken (Aandachtspunt 6).

Algemeen onderhoud, los van de zonnepanelen-planning (hellend dak)

- Losliggende pannen op het hellend dak laten herplaatsen; bevindt zich buiten de zone voor de zonnepanelen (Aandachtspunt 4).
- Uitzetvoeg in de goot onderaan het hellend dakdeel laten nazien en herstellen (Aandachtspunt 7).

Opvolging, geen directe actie vereist

- Blaasvorming op het EPDM-dakvlak: meenemen als aandachtspunt bij de plaatsing van de zonnepanelen (Aandachtspunt 8).

Voor de bewonersvergadering

RoofWise raadt aan om Fase 1 als één herstellingsopdracht te laten uitvoeren door een dakwerker, die ook zelf bevestigt dat de herstellingen correct en waterdicht zijn uitgevoerd. Fase 2 kan gecombineerd worden met dezelfde interventie om verplaatsingskosten en planning te beperken. Voor een prijsindicatie van de herstellingswerken raden we aan om een offerte op te vragen bij een dakwerker, eventueel via RoofWise te laten coördineren.

8 Begrippenlijst

Ter ondersteuning van de bewonersvergadering lichten we hieronder de belangrijkste technische termen uit dit verslag toe in eenvoudige taal.

Term	Uitleg
EPDM	Een rubberen dakbedekking die vaak gebruikt wordt op platte daken. Bestaat uit banen die aan elkaar gelast of gekleefd worden; de naden zijn de kwetsbaarste plekken.
Resitrix	Een merknaam van een EPDM-gebaseerde dakbedekking, in dit geval gebruikt als afwerking van het platte dak.
PIR / PUR	Type isolatieplaten die vaak onder de dakbedekking van een plat dak liggen. Ze zorgen voor de warmte-isolatie van het dak.
Opstand	Het verticale, opstaande gedeelte van de dakbedekking rond een doorbreking in het dak (bv. een dakkoepel of schouw), dat moet voorkomen dat water er binnendringt.
Ballastsysteem	Een montagesysteem voor zonnepanelen op een plat dak waarbij de panelen door gewicht (bv. betontegels) op hun plaats gehouden worden, zonder het dak te doorboren.
Blaasvorming	Kleine opbollingen in de dakbedekking, vaak ontstaan door vocht of luchtinsluiting onder het membraan. Op zich niet altijd ernstig, maar wel een aandachtspunt.
Naad / las	De verbinding tussen twee banen EPDM, die luchtdicht en waterdicht aaneen moet sluiten.
Panlat	Een horizontale houten lat op de dakstructuur waarop de dakpannen bevestigd worden.

9 Beperkingen van de inspectie

Belangrijke afbakening

Deze controle is gebaseerd op visuele vaststellingen ter plaatse langs de buitenzijde van het dak. De controle was niet-destructief.

Geen toegang tot de binnenzijde

De binnenzijde van het gebouw werd niet gecontroleerd. De binnenzijde is volledig afgewerkt en er was geen toegang tot de onderliggende dakstructuur, isolatie of eventuele dampschermen. Hierdoor kon de staat van de dakopbouw langs binnenzijde niet worden bevestigd. Alle vaststellingen over de isolatie en de dakopbouw in dit verslag zijn gebaseerd op indirecte, visuele en tactiele controle vanaf de buitenzijde (zoals de inweerbaarheid van de EPDM ter hoogte van de schouwen), niet op rechtstreekse waarneming van binnenuit.

De vermoedelijke aantasting van de isolatie rond de schouwen werd beoordeeld op basis van indrukbaarheid bij visuele/tactiele controle van de EPDM; de exacte omvang van de schade kan pas volledig worden vastgesteld na opening van de dakopbouw ter plaatse of, indien gewenst, na controle vanaf de binnenzijde zodra hiertoe toegang bestaat.

Verborgen lagen en de volledige onderliggende dakopbouw konden niet worden beoordeeld zonder bijkomend onderzoek. Dit verslag vervangt geen stabiliteitsstudie of gedetailleerd bestek voor herstellingswerken.



10 Opgesteld door RoofWise

Rol	Naam / datum
Inspecteur RoofWise	David Houtmeyers
Datum verslag	Geanonimiseerd
Opdrachtgever	Geanonimiseerd

Contact

Voor vragen bij dit verslag, of om de vervolgstappen te bespreken, kan u ons steeds contacteren.

RoofWise - T: +32 478/49 98 29 - E: info@roofwise.be - W: www.roofwise.be