

BRF Riksrådsvägen Riksrådsvägen 35-201



Butiken

INVENTERING OCH ÅTGÄRDSFÖRSLAG AV YTTERTAK 2018-12-04

Upprättad av: Fredrik Hellkvist Sedman

Roslagens Plåtkonsult AB

Omfattning

Inventeringen omfattar:

Uppdraget omfattar okulär undersökning av åtkomliga takytor, fasader, vattengångar och taksäkerhet. Rapporten innehåller en kort beskrivning av nuläget med förslag på underhållsåtgärder och renovering för planerat underhåll.

Undertecknad har även undersökt fastighetens historia samt tagit del av tidigare utförda undersökningar och utlåtanden vilka i delar bidragit till föreslagna åtgärder.

Tid för undersökningen

2018-11-16 & 2018-11-27

Uppdragsgivare

Beställare: BRF Riksrådsvägen

Underlag för inventering, handlingar och andra överenskommelser

Enligt uppgift från föreningen så har problem med yttertaken förekommit och åtgärder har utförts i olika som pilotprojekt.

Följande handlingar/dokument har tillhandahållits från föreningen:

- Antikvariskt utlåtande 091105
- Statusbesiktning av Riksrådsvägen 20141030 (Bispgård)
- statusbesiktning yttertak 160516 (Wcon)
- Takprojektet av Daniel Markström

Delar som inte är åtkomliga vid syn, undantag

Undantag:

Synen har utförts okulärt. Inga mätningar av fuktkvoter, luftrörelser, temperaturer, tryckskillnader e d har gjorts.

Vidare har inga falser, virke brutits upp eller plåtar demonterats. Med hänsyn till att inget demonterats kan det vid en renovering upptäckas skador och brister som inte var möjliga att upptäcka vid denna besiktning.

Nuläge

De olika hustyperna har tak belagda med papp och profilerad plåt. Taken har liknande uppbyggnad och utförande men med mindre skillnader i taklutning, plåtarbete och fördelning av takytors storlek. Generellt bedöms den profilerade takplåten vara från tidigt 1980-tal och papp på lägre taktytor kan vara från 1990-tal. Plåtgarneringar förekommer av mycket varierande ålder och bedöms i delar kunna vara från byggåret och fram till 2000 talet.

Tillträden till taken sker via utvändiga stegar vilka på vissa längor har sådana brister att de ej ska beträdas. Taksäkerhet och infästningsmöjlighet för personligt fallskydd saknas helt på taken.

Antecknade fel, brister och förhållanden

I stora delar instämmer undertecknad med tidigare konsulter (Bispgård, Wcon) slutsatser gällande förekommande brister och risker.

1. Den profilerade plåten innebär en risk på tak med denna låga lutning och är beroende av att underlaget klarar att leda bort vatten. Underliggande tätskikt är gammalt och har med stor sannolikhet svårt att stå emot inläckande vatten och kondens.
2. Kondens förekommer i stor omfattning under profilerad takplåt, kan bero på att varm, fuktig inomhusluft läcker genom takkonstruktionen och kondenserar.
3. Tätskiktsmattor/papp på lägre taktytor har nått, eller kommer inom kort nå sin tekniska livslängd.
4. Plåtgarneringar på taken med profilerad plåt är ställvis kraftigt korrosionsangripna och har brister i utförandet. Det förekommer även brister i tätningar på tak och anslutande väggdelar.
5. Taksäkerhet saknas helt och taken bör ej beträdas.
6. Befintlig takkonstruktion bedöms stänga inne fukt. Fuktig inomhusluft samt ev. läckage utifrån kan inte ventileras bort utan stängs in av bef. Takpapp, risker för skador i betong och armering samt mikrobiell påväxt. Fuktsakkunnig bör undersöka detta vidare.

Foton:

Nedan visas endast foton gällande kondens under plåt.



Foto 1.
*Kondens, vattendrop-
par samt rinnande vat-
ten på papp förekom-
mer under takplåt, fo-
ton tagna vid torr vä-
derlek.*



Foto 2.
*Kondens och rinnande
vatten.*

Sammanfattning

Med utförd inventering samt tidigare utredningar som grund så är min bedömning att samtliga tak bör läggas om i sin helhet inom de närmsta åren och den profilerade plåten bör bytas mot tätskiktsmatta. Plåtgarningar som delvis bytts, lappats och lagats genom åren har lett till väldigt ojämna underhållsintervaller och det är inte ekonomiskt försvarbart att försöka spara mindre delar. Detta medför enligt erfarenhet en kortsiktig besparing med kvarstående risker som följd.

Med tanke på befintlig konstruktion, genom åren utförda renoveringar och förekommande problematik så är det enligt undertecknad en förutsättning att en konstruktör och fuksakkunnig utreder och yttrar sig kring takkonstruktionen. Takens bärförmåga, isolering och risker med fukt bör vara fastställda innan slutlig projektering kan utföras.

Förslag till åtgärder

Förslag ska anses preliminära till konstruktör och fuksakkunnig yttrat sig.

1. (Åtgärder med takkonstruktion, ångspärr, isolering, luftning etc. Budgeteras ej i detta skede.)
2. Rivning plåt, takavvattning, läkt och papp.
3. Ny takbeläggning av SBS modifierad tätskiktsmatta monteras på samtliga takytor.
4. Samtliga plåtgarneringar och takavvattning utförs nya. (ev. kan viss plåt sparas ex. stuprör men kan fastslås i projekteringen per etapp.)
5. Nya tillträdes- och taksäkerhetsanordningar monteras.

Etappindelning förslag:



Budgetkostnader för åtgärder

Uppskattad kostnad för åtgärder 2-5:

Etapp 1 uppgår till 3 700 000:-

Etapp 2 uppgår till 5 200 000:-

Etapp 3 uppgår till 2 100 000:-

Etapp 4 uppgår till 2 950 000:-

Kostnad inkluderar hantverkare, material samt ställning.

Samtliga priser är exkl. moms.

Sändlista

Företag

Namn

Adress

BRF Riksrådsvägen	Jens Almström	tak@riksradsvagen.se
-------------------	---------------	----------------------

Fredrik Hellkvist Sedman



*Av SBR godkänd besiktningsman samt
Medlem av SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp*



Roslagens Plåtkonsult AB

Tel: 070-947 14 89

E-post: fredrik@plat-konsult.se