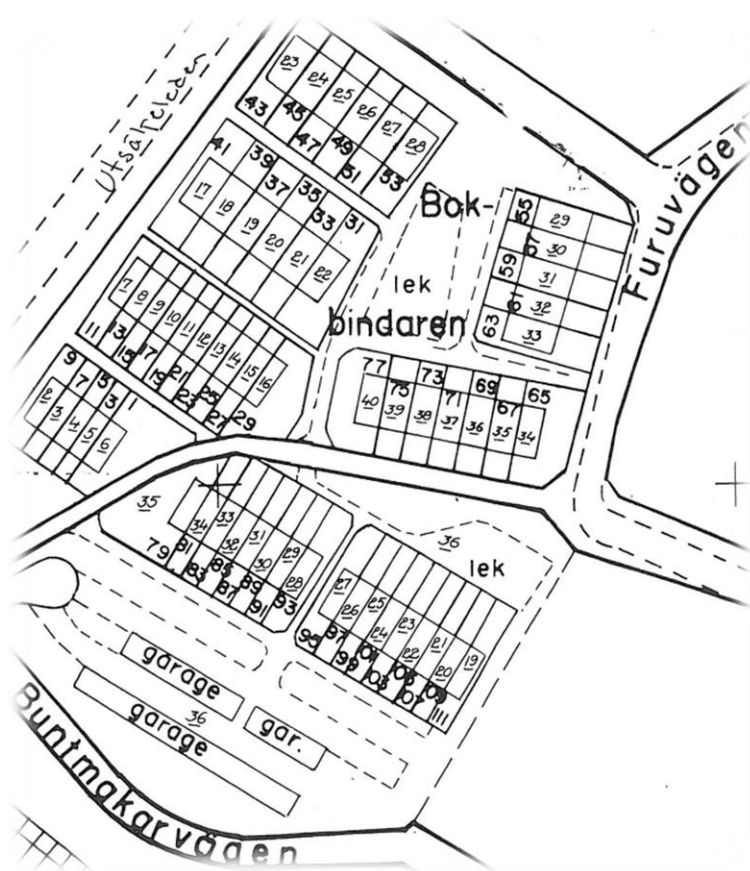


Samfällighetsföreningen Bokbindaren

Kontroll av yttertak



PLÅTKONSULT OLA SVENSSON AB

den 23 mars 2016
Skriven av: Per Sjöblom

Samfällighetsföreningen Bokbindaren

Kontroll av yttertak

Bakgrund

Föreningen har enligt uppgift lagt om tätskikten på taken runt 1995 och har inte haft några kontroller av dessa sen de lades om. Föreningen beställde en statusbesiktning/inventering av Plåtkonsult Ola Svensson AB för att få en uppdatering på takens kondition.

Statusbesiktningen genomfördes okulärt från utsidan av taket till en godtagbar åtkomlighet, undersida kunde inte inspekteras då konstruktionen saknar vindsutrymmen.

Undertecknad har inga uppgifter som gör gällande att det i dagsläget förekommer några läckage.

Inga mätningar av fuktkvoter, luftrörelser, temperaturer, tryckskillnader ed har genomförts.

Vidare har ingen demontering eller öppning av taket genomförts.

Statusbesiktningen genomfördes den 10 mars 2016.

Nuläge

Fastigheterna har tätskiktstak mattor på taken av fabrikat Matak och är utförda för ca 20 år sedan. Fotplåtar och hänggrännor är till större del monterade i samband med de tätskikt som ligger idag och detta gäller även plåtgärningar (hängskivor) på gavlarna.

Inventeringen utfördes torsdagen den 10:e mars 2016 med sol och ca +10 grader

Bedömning/åtgärdsförslag

Buntmakarvägen 1-9:

Ytappen har en hel del sprickor i yttre skiktet på ytorna samt sprickor i vinkeln mellan tak och sarger på bakstyckena. Sprickorna är ännu inte håll helt genomgående, men det bör utföras åtgärder inom kort på dessa tak generellt.

På fastigheterna 5 och 7 har infästningarna till tätskiktet släppt från språnget och ca 2 meter upp på taken. Detta medför att tätskiktet rör sig för mycket och påskyndar sprickbildningen. Hängskivorna på gavlarna är monterade med för liten droppkant, skall sticka ut minst 40 mm från fasaderna.

Fläktar till fastigheterna är av olika årsmodeller, men gemensamt för dessa är att de är anslutna till tätskikten med Batutejper mellan plåt och tak. Dessa tejper är inte åldersbeständiga och har torkat ut och spruckit.

Buntmakarvägen 11-29:

Inga brister funna på dessa tak utöver att det är olika årsmodeller på fläktarna och samma sak här att de är anslutna med Batutejper som torkat sönder.

Vissa fläktar verkar inte vara rätt inställda då det är kondens på insidan av ljuskupolerna. Bör justeras in så inneklimatet blir rätt.

Buntmakarvägen 31-41:

I anslutning till fotplåten ovanför nr 37 har det lagats ett hål med samma typ av tätningstejp som ansluter till fläktarna. Detta hål ska lagas med samma typ av tätskiktsmatta som ligger på taken för att vara tät.

Precis som tidigare nämnt så är fläktarna av olika årsmodeller samt olika fabrikat och är anslutna och tätade med Batutejper som är sönder torkade.

Ett par fastigheter bör justera in sina fläktar då det är kraftigt med kondens på ljuskupolernas insidor, vilket är tecken på för hög luftfuktighet invändigt.

Buntmakarvägen 43-53:

Inga brister att notera utöver fläktarnas olika årsmodeller samt olika fabrikat.

Anslutningarna likvärdigt som tidigare noteringar om Batutejper som torkat sönder samt vissa injusteringar är nödvändiga.

En rostig bilmejsel ligger i rännan ovanför hus 45.

Buntmakarvägen 55-63:

Generellt inget att notera gällande brister.

Hus nr 55 har en lapp som talar om att ett Mataki test har utförts. Detta är förmodligen ett "rökttest" som innebär att ett hål har skurits upp och rök tryckts in under för att kontrollera tätskiktets täthet.

Hängrännor har viss rostbildning vid skarvarna, detta beror på att man kapat rännorna med bågsåg som bränt bort en del av galvaniseringen.

Anslutning mellan kaminskorsten och tak är mindre bra utfört med plåtlist på hus nr 63.

Fläktar liknar övriga med torkade tejper och olika modeller.

Buntmakarvägen 65-77:

77:an är ena ljuskupolen kraftigt nedsmutsat då fläkten sitter för nära.

77:an, 75:an, 67:an och 65:an har likadana brister, på båda ljusinsläppens ramars bakstycken har det börjat spricka i tätskiktens yttre lager. Det är ännu inte hål, men bör åtgärdas inom kort.

71:a är det ena ljusinsläppet som har börjat spricka, men bör åtgärdas båda två.

Fläktar är anslutna med batutejper som torkat sönder.

65:ans gavel är tilläggsisolerad och det anslutande blecket mellan vägg ser ut att vara felmonterad bakom panelen på över delen samt för litet utstick över vägghpanelen.

Buntmakarvägen 79-93:

Blandade modeller gällande fläktarna som är tätade även här med batutejper som har torkat sönder. Kondens och svartmögel har framkommit i ovankant på ljusinsläppets ram på insidan på både 91 & 93. Tätskikten ser okej ut.

Buntmakarvägen 95-111:

Vissa har bytt ut sina plastglas på ljuskupolerna till nya. Fann kondens och svartmögel på ramens insida på nr 105.

Fläktar är också bytta på vissa av fastigheterna. Även här har man tätat med Batutejp mellan fläktar och tätskikt som har torkat sönder.

Tätskikten ser okej ut.

Förslag på åtgärder

Taken på nr 1-9 bör täckas om i sin helhet då det är för stora ytor som tätskikten har börjat spricka på samt att infästningarna har släppt.

De ljusinsläpp som jag noterat att det är brister på bakstyckena bör få nya kappor av tätskikt monterade runt om i sin helhet.

Alla hinder (gäller alla taken) där man monterat tätningstejper, fläktar och ljuskupoler bör tejperna ersättas med remsor av tätskiktsmattor.

I samband med att man tar bort tejperna bör alla fläktar kontrolleras så inomhusklimaten blir rätt, för att förhindra kondensbildningen upp mot ljuskupolerna. Även elinstallationerna bör kontrolleras så alla har rätt IP på kontakterna (minst IP44)

Alla hängskivor bör bytas ut till nya så droppkanten är minst 40 mm ut från fasaderna.

De tack som mossor har börjat gro på, kan lätt borstas bort med en grövre sopkvast, typ piassavakvast.

Då tätskikten börjar närma sig sin tekniska livslängd, bör en ny kontroll utföras om ca 5 år på övriga tak som inte i dagsläget kräver några större åtgärder.

Stockholm 2016-03-23

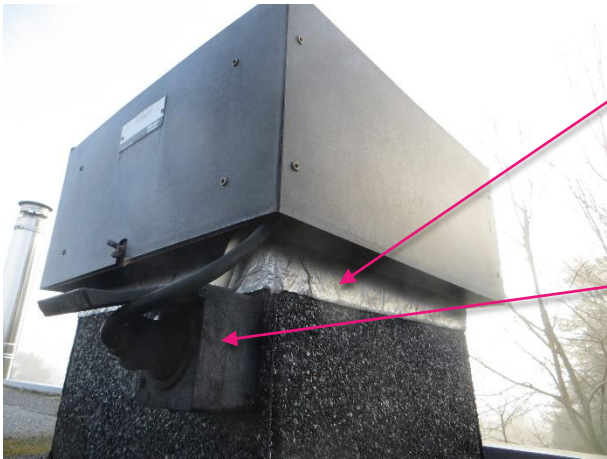
Plåtkonsult Ola Svensson AB

Per Sjöblom

Bilder:



Hängskivorna på all taken ser likadana ut med för litet utstick från fasaderna. Minst 40 mm skall droppkanten vara, här är det ca 20 mm.



Alla fläktar och ljuskupoler är anslutna till tätskikten med en batutejp. Denna tejp är inte åldersbeständig och ALLA har torkat sönder. Bör bytas ut med remsor av tätskiktsmatta.

Elinstallationerna är tveksamma på majoreten av fläktarna.



Närmre bild på tejp som är helt torr och sprucken



Ytterliggaren en el dosa som kan vara en fara då den inte är helt tät.



Färgsläpp på insidan av ljusinsläppet som är ett tecken på fel inomhusklimat. Fläktar bör injusteras så kondens inte uppstår.



Ett försök att visa sprickorna i tätskikten på fastigheten med husnummer 1-9.

Stora delar av ytorna ser ut på detta sätt, och min misstanke är att detta tak är omtäckt tidigare än övriga huskroppar.