

Grängårdets Förskola Skuld 17 i Danderyd



RAPPORT STATUSBESIKTNING AV YTTERTAK 2024-06-10

Upprättad av: Magnus Bergen

Roslagens Plåtkonsult AB



Omfattning av uppdraget

Uppdraget omfattar undersökning av takytor, vattengångar, taksäkerhet och åtkomliga vindsutrymmen. Statusrapporten innehåller noterade fel, brister och förhållanden samt en kort beskrivning av nuläget med förslag på underhållsåtgärder och renovering för planerat underhåll.

Undersökningsförhållanden

Datum: 2024-06-07

Klockslag: 12:00

Väderlek: Soligt

Temperatur: +24 C

Uppdragsgivare

Beställare:

Anders Sternhoff

Delar som inte är åtkomliga vid syn, undantag

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

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

Vindsutrymmen har stickprovsvis undersökts i åtkomliga delar.

Bakgrund

Fastigheten som bedöms vara byggd under slutet av 1970 talet har en takbeläggning av tätskiktsmatta som bedöms vara omlagt i början av 2000 talet, det finns delar av taket som bytts ut i ett senare skede.

Nuläge & Status

Takets ytskikt

Taket har renoverats i omgångar, det finns ett flertal otäta svetsar på takytor och kappor i anslutning till fasader som är otäta. Det finns ett antal avluftningar för avloppet som är utförda med plaströr som saknar plåttäckning och en av ventilationskanalerna är utförd med spirorör.

Takets avvattning

Taken avvattnas via hängrännor och utvändiga stuprör.

Takets säkerhet

Taksäkerhet består avnockräcke och heltäckande snörasskydd i takfot, det finns en kort stege mellan dom olika takdelarna och fästöglor i takets ytterkanter.

Tillträdet till taket är glidskydd för lös stege och en stege på tak upp tillnock. Det finns två vidbyggda delar som har glidskydd för lös stege och en gångbrygga till inspektionsluckor i vindar.

Antecknade fel och brister

Generellt:

- Det finns ett flertal otätt svetsade skarvar på takets tätskiktsmatta.
- Kappor på skärmtak är bristfälligt infästa och svetsade i uppvik mot fasad.
- Taket sviktat och bågnar kraftigt mellan takstolar.
- Rör för avloppsavluftare är utförda med pp rör som inte är tåliga för exponering av uv ljus.
- Kabelskenor monterade på tak saknar slitskikt under stativ.
- Stege mellan takdelar sitter löst infäst.
- Låsanordningar på inspektionsluckor till vindar är skadade eller saknar lås.
- Felaktig genomföring för ventilation med spirorör genom tak.
- Ändstopp saknas pånockräcke.

Nedan följer ett urval av foton med beskrivande text

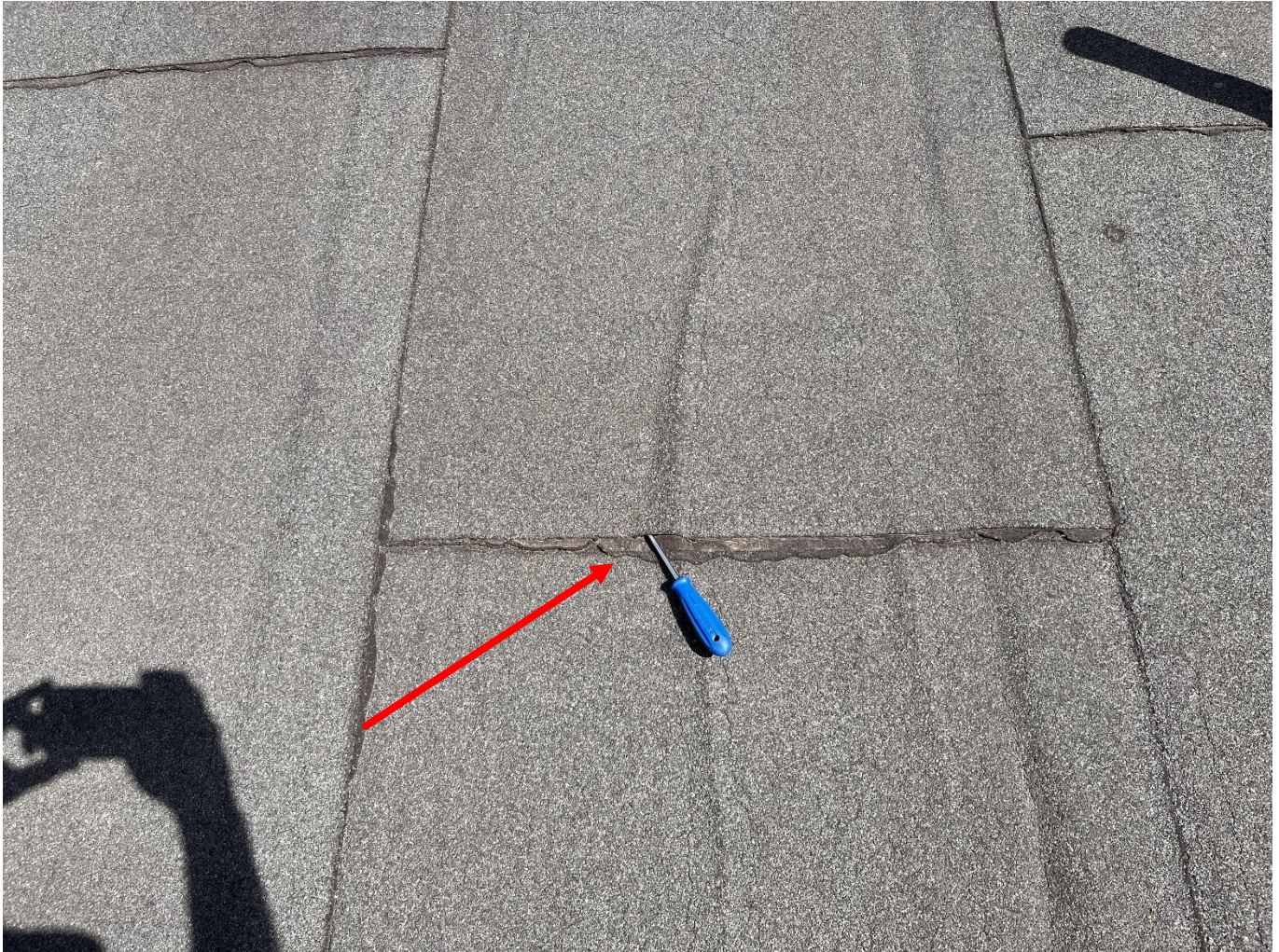


Foto 1.

Det finns ett flertal otäta svetsar i tätskiktsmattand skarvar. Det finns ett flertal veck på taket där det är hål i skarvar.



Foto 2.

Flertalet av kapporna på skärmtaket är bristfälligt infästa och sammansvetsade.



Foto 3.

Kappor mellan takdelar är otät svetsad.



*Foto 4.
Steg mellan takdelar sitter löst infäst.*



Foto 5.

Takets inbrädning är av plywood som bågnat mellan takstolar. Taket sviktar kraftigt på delar av taket.



Foto 6.

Vindsluckor har bristfälliga låsanordningar, den ena är skadad och den andra är reglad med en böjd spik.



Foto 7.

Felaktig genomföring för ventilation med spirorör som är rostangripet. Gummidamasken är otät ansluten mot rör.



Foto 8.

Nockräcke saknar stoppbult och kan glida ur konsol.



Foto 9.

Stosar för avloppets avluftning är tätt placerad mot det övre pulpettak. Rören är troligen av pp plast som inte är lämpliga för uv exponering.

Sammanfattning

Mot bakgrund av utförd besiktning är det min bedömning att hela taket behöver läggas om.

Takets skick och tidigare utförd renovering gör att det inte är ekonomiskt försvarbart att utföra reparationer och lagningar på enstaka tak eller detaljer, dom fel och brister som finns med otäta svetsar och bristfälligt infästa kappor kan orsaka läckage i byggnaden.

Takets uppbyggnad med uppstolpade takstolar med plywood som bågner mellan takstolar behöver förstärkas upp. En konstruktör behöver ta fram en lämplig åtgärd för förstärkning av taket.

Rekommenderade Åtgärder + Tidpunkt

- | | |
|----------------------|------|
| 1. Omläggning av tak | 2024 |
|----------------------|------|

Budgetkostnader för åtgärder

- | | |
|--|--------------|
| 1. Uppskattad budgetkostnad för åtgärd 1 | 1 850 000 kr |
|--|--------------|

Ovan budgetkostnader är angivna exklusive moms, beräknade med dagens penningvärde

Allmänna hjälpmedel såsom ställningar och fallskydd ingår i budget

Kostnader med förstärkning av takkonstruktionen är inte medräknad i budgetberäkning, då utförande inte är fastställt.

Framtida underhåll och livslängd

Ett tak av SBS modifierad tätskiktsmatta har en förväntad livslängd på 30-35 år.

Bra att veta - Tips

Denna rapport går utmärkt att visa för en entreprenör för att genomföra mindre åtgärder, det vi kallar servicearbeten. För större åtgärder och omfattande renoveringar är det vår absoluta rekommendation att som icke-professionell fastighetsägare/förvaltare ta hjälp av sakkunnig för att upprätta ett förfrågningsunderlag, genomföra upphandling och även genomföra kvalitetskontroller under byggtiden för att säkerställa att korrekta åtgärder utförs och till rätt kvalitet. En slutbesiktning bör alltid avsluta en tak- eller fasadentreprenad, helst genomförd av en oberoende besiktningsman, och inte enbart av entreprenörens egna personal.



Sändlista

Företag	Namn	Adress
Danderyds kommun	Anders Sternhoff	anders.sternhoff@danderyd.se
CSK PROJEKT	Catharina Sahlqvist	catharina.sahlqvist@cskprojekt.se

Magnus Bergen

Av SBR godkänd besiktningsman

