



Statusbesiktning Tak/Vindsutrymmen

Bostadsrättsförening BRF Vetekärnan
Adress Björkliden 2-46
Lötgatan 163-241
Postort 586 65 Linköping
Datum 2024-10-10
2024-10-17

Internt ordernr. 10163-517
Beställare BRF Vetekärnan
Besiktningsman Pontus Petersson,
Petter Andersson
Företag FST Husbesiktningar AB



Bakgrund

Vi har fått i uppdrag att utföra Statusbesiktning av yttertak och vindsutrymmen som ett underlag för bostadsrättsföreningens underhållsplan gällande taktäckning.

Tidigare renovering/åtgärder

Enstaka bostadsrättsinnehavare har rengjort taket från moss-och lavpåväxt.
Flera vindar har i olika omfattning inretts, takfönster/kupor har satts in.

Besiktningens genomförande

Okulär besiktning yttertak, plåtdetaljer och anslutningar utifrån rådande taksäkerhet och fästanordningar.
Byte/justering av takpannor som är lättåtkomliga.
Okulär kontroll av tillgängliga vindsutrymmen (ca 1st/huslänga).

Konstruktionsuppbyggnad

Betongpannor ovan läkt, underlagstäckning av boardskivor (Plywood).
Varierad taktäckning ovan takfönster/kupor.

Noteringar

Björkliden Nr:	Yttertak:	Vind:
2	Mosspåväxt	
4	Pannor kan ligga lite ojämnt vid takfönster.	-
6		-
8		Vind inredd Kattvind entrésida: Inget att notera. Kattvind baksida saknar lucka.

Björkliden Nr:	Yttertak:	Vind:
10	Mosspåväxt	-
12		-

Björkliden Nr:	Yttertak:	Vind:
14	Mosspåväxt	-
16		-
18		-

Björkliden Nr:	Yttertak:	Vind:
20	Mosspåväxt	-
22		Vind:: Rinningsmärke på gips mot granne. Plast sprucken.

Björkliden Nr:	Yttertak:	Vind:
24	Mosspåväxt	Vind inredd: Kattvind framsida: Inget att notera. Kattvind mot baksida saknar lucka.
26		-
28		-
30	Tak rengjort.	-

Björkliden Nr:	Yttertak:	Vind:
32	Mosspåväxt	Inredd vind. Kattvind framsida besiktigad. Missfärgning på papp mot gavel. Kattvind mot baksida saknar lucka.
34		-
36		Inredd vind
		Kattvind baksida: Missfärgningar på underlagstak av plywood.
		Kattvind entrésida: Missfärgningar på isolering mot gavel.

Björkliden Nr:	Yttertak:	Vind:
38	Mosspåväxt	Nockvind: Missfärgning i andra takstolsfacket mot baksida upp motnock.
40		-

Björkliden Nr:	Yttertak:	Vind:
42	Anslutningsplåt mellan takkupa och takpannor ansluter bristfälligt mot takpannor.	-
44		Nockvind ej inredd: Inget att notera.
46	Arbeten på takkupa ej färdigställda. Vindskivor saknas, papp hänger. Takpannor upp motnock ligger ej bra.	-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
163	Mosspåväxt	-
165		Vind inredd Kattvind på entrésida: Rinningsmärke på isoleringspapp mot granne 167. Inga förhöjda fuktvärden. Kattvind mot baksida saknar lucka.

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
167	Mosspåväxt	-
169		-
171		Nockvind ej inredd: Inget att notera.

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
173	Mosspåväxt	-
175		-
177		-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
179	Mosspåväxt Någon takpanna bytt sedan tidigare.	-
181		Kattvindar fram och baksida. Mikrobiell påväxt i varierande omfattning. Troligtvis ventilationsproblem. Bör injusteras. Rinningsmärken i anslutning till takfönster.
183		-
185		-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
187	Rostanvisningar på plåtar runt runda ventilationshuvar.	-
189	Vindskiveplåt överlappar takpannor bristfälligt på takkupa.	-
191	Färgsläpp på plåtar runt takkupor. Låg taklutning på takkupor med betongpannor. Rötskada på panel takkupa.	Nockvind inredd Kattvind mot framsida: Inget att notera. Kattvind mot baksida saknar lucka.

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
193	Mosspåväxt	-
195	Takpanna mellan takfönster ligger något ur läge.	-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
197		Läckageplats. Trolig trasig takpanna. Under inre takfönster på vänster sida.
199		-
201		-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
203	Färgsläpp på takkuper.	-
205	Bristfälliga anslutningar mellan tak och entrétak både 203 och 205. Otätheter finns mellan hängränna o takpannor på entrétak.	Nockvind: Missfärgning på gipsskiva. Plast sprucken upp motnock. Inga fuktvärden. Mindre på påväxt mot gavlar.

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
207	Mosspåväxt	-
209		-
211	Anslutningsplåt mellan takkupa och takpannor något hög.	-
213		Nockvind ej inredd. Inget att notera.

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
215	Rost på avloppsluftsruör.	-
217		Vind ej inredd. Inget att notera.
219	Skurna och kapade pannor runt takkupa har justerats. Bör kontrolleras regelbundet.	-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
221	Mosspåväxt	-
223	Takpannor svackar något på vänstersida av takkupa. Rikligt med löv mm under takpannor. Takpannor på höger sida av takkupa var ur på entrésida var ur läge och är justerade. Bör kontrolleras regelbundet.	Vind inredd. Kattvind entrésida: Missfärgningar på underlagstak runt takfönster. Förhöjda fuktvärden kunde uppmätas. Kattvind baksida: Missfärgningar under takfönster. Inga förhöjda fuktvärden.
225	Skuren/kapad takpanna intill takfönster är sprucken i hörn. Justerad för tillfället. Plåt på samma plats överlappar takpannor bristfälligt.	-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
227		Nockvind ej inredd.
229		Inredd vind. Kattvind entrésida: Missfärgningar under inre takfönster. Fuktvärden nära gränsvärdet.. Kattvind baksida. Del vid kupa kontrollerade, ej innanför takkupa. : Lokalt mindre påväxt vid takkupa.
231	Mosspåväxt Flertalet takpannor utbytta.	-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
233	Mosspåväxt	Nockvind inredd. Kattvind på entrésida: Inget att notera. Kattvuid mot baksida saknar lucka.
235		-

Lötgatan Nr:	Yttertak:	Vind:
237	Mosspåväxt	-
239		-
241		-

Sammanfattning

Taktäckningen är i god kondition utifrån ålder (Ursprungliga takpannor och underlagstak).

Spruckna takpannor som bytts ut ca 6-8 st var i anslutning till takkupor där det utförts arbeten. I övrigt rör det sig om några pannor som fått hål i sig. Veldig få takpannor på den mängd tak vi besiktigt.

På några ställen har vi även justerat pannor som glidit ner och ej legat som de ska. Främst i anslutning till takkupor.

Varierande omfattning av mosspåväxt beroende på vilket väderstreck husen ligger och närhet till skog.

Hängrännor bör rensas regelbundet, rensningsbehov föreligger i dagsläget på många platser.

Utifrån noteringar i vissa vindsutrymmen där mikrobiell påväxt förekommer bör ventilationen kontrolleras, dessa vindar är inredda och kan innebära ändrade förutsättningar för ursprunglig ventilation.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska utföras vart 3:e år eller enligt notering i tidigare utförd OVK.

Platsbesök och flödesmätning av varje till och frånluftsdon i varje bostad krävs.

Brandsäkring/avskiljning saknas mellan vindsutrymmen och vid takfot entrédörrar. Okänt om det påpekats eller om brandskyddskontroll utförts.

Åtgärdsförslag enligt vår bedömning

Alternativ 1. Rengör takpannor och behandla mot mossor.

Alternativ 2. Rengör takpannor och utför sprutmålning av takpannor och plåtdetaljer.

Alternativ 3. Utbyte tak. Medför att snö kan glida av fortare och kan kräva montering av snörasskydd mm.

Begär in offerter från flera entreprenörer för prisuppgift.

Regelbundna kontroller av vindsutrymmen för att se om det finns någon påväxt/missfärgning. Typ bild nr 5, tecken på trasig takpanna.

Bilder



1. Björkliden 22



2. Björkliden 36



3. Björkliden 38



4. Björkliden 165



5. Lötgatan 197



6. Lötgatan 223



7. Mikrobiell påväxt (Generell bild)



8. Mosspåväxt.

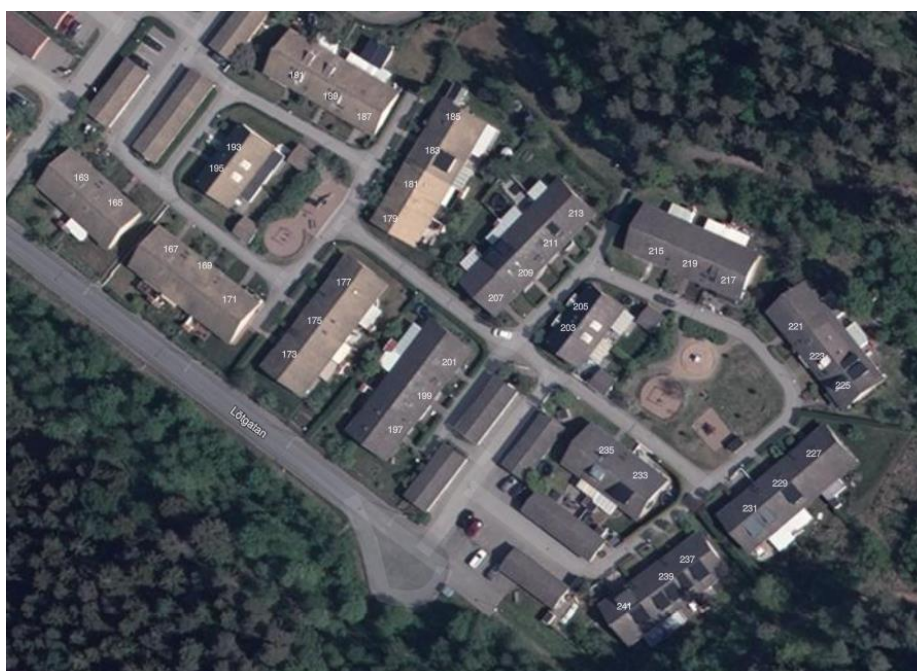


9. Takkupa som ej är färdigställd.

Björkliden 2-46



Lötgatan 163-241



Norrköping 2024-10-18

Pontus Petersson

0709-83 92 90

