



TAK

Takrådgivning A. Kalland AS

Komplett Tilstandsrapport 2023

 sterud Boligsameiet

Selvaag Prosjekt AS



Dato: 11.04.2023

Info prosjekt med oversiktskisse

Selvaag Prosjekt AS



TAK

Takrådgivning A. Kalland AS

Prosjektnr: 152002	Prosjekt: Åsterud Boligsameie	ProsjektID:
Byggår:	Adresse: Edelgranveien 22-86, Oslo	Antall tak: 7

Oversiktskisse



Referat

Tilstandsvurdering og kontroll av takoppbygning

1. PROSJEKT OG MØTESTED

Oppdragsgiver:	Selvaag Prosjekt				
Prosjekt:	Åsterud boligsameie				
Møtested:	Åsterud boligsameie	Dato:	28.03.2023.	Kl:	09.00.
Referent:	Pål Karlsen				

2. PARTENE

Følgende var til stede og/eller skal motta referat (TS = Tilstede, SN = Sendes)

Navn	Firma		TS	SN
Pål Karlsen	Takråd A. Kalland Øst AS	pal@takraad.no	x	
Trond G. Hansen	Takråd A. Kalland Øst AS	trond@takraad.no		x
Håvard Myklebust	Selvaag Prosjekt	hamy@selvaagprosjekt.no		x

1. REFERAT

GENERELT

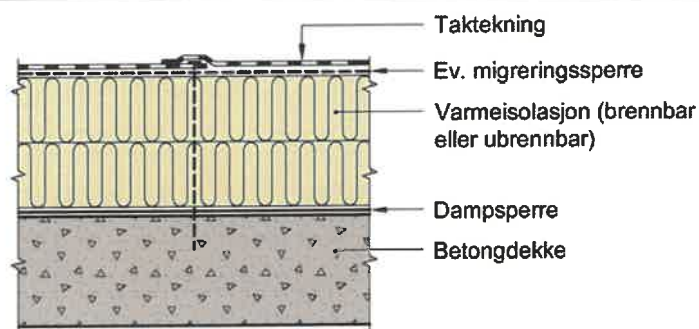
Takråd A. Kalland Øst AS har på vegne av oppdragsgiver utført tilstandsrapport med utvidet kontroll av takoppbygning på tak med påfølgende rapport. Det er fra byggherren rapportert om div. taklekkasjer over tid i sameiet.

Befaringen/kontrollen ble utført på følgende måte:

1. Visuell inspeksjon på stedet.
2. Fysisk kontroll av takflater og gjennomføringer
3. Tekst: Oppsnitting av tak, kontroll av oppbygning m.m.

Oppbygning av taket er som følgende:

- Membran: 1-lag 4mm asfaltmembran.
- Isolasjonslag 1: snittykkelse min.ull, ca. 250 mm.
- Dampspærre 0,2mm plastfolie.
- Bæring: hulldekker, plastøpt betong
- Innvendig himling: ukjent



HISTORIKK

Åsterud BS. Består av 7 stk. boligblokker med flat takkonstruksjon oppført i ca. 1981.

Takene ble etter hva Takråd kjenner til totalrehabilitert rundt år 2011 med ny isolasjon og tekking på alle tak. Det har i årene etter rehabiliteringen vært en del lekkasjer på tak ulike steder i sameiet.

Takråd har kontrollert tekking, beslag, gjennomføringer samt utført kontroll av dampsperre, isolasjon rundt gesimser og gjennomføringer på 6 ulike steder i sameiet.

Det var fortsatt en del snø og is på takene, slik at tilstandsvurderingen ble noe begrenset. Temperaturen varierte fra ca. -3 til +2 grader, fint vær og sol ilt. dagen.

Avvik og feil og mangler er beskrevet lenger ned i rapporten:

AVVIK

Nr. 1 –Kontroll av dampsperre ved gesims. Blokk 3.

BILDE	KOMMENTAR
	<p>Kontroll av dampsperre ved gesims på tak 3 er utført i plast og er ikke tapet/tettet mot gesimsen.</p> <p>Det er også montert trevirke som mest trolig er festeanordning for gesimsen, her er dampsperran snittet opp og lagt løst rundt trevirke i takkonstruksjonene.</p> <p>Trevirke i et kompakttak er ikke heldig da det er organisk materiale.</p>



Ref. tekst over.



Bildet viser hvordan dampsperre er avsluttet mot gesims.

Det ble for ordens skyld ikke registrert noe fukt i kontrollområdet.

Nr. 2 –Kontroll av dampsperre/isolasjon rundt soilrør Blokk 5

BILDE

KOMMENTAR




Bilde viser oppskjæring og kontroll rundt soilrør på tak 5. Dampspennen her er snittet rundt rør, og ikke tapet/tettet slik anbefalingen tilsier.

Det ble ikke registrert fukt under dampspennen, og soilrøret sitter tight og godt tilpasset hullet i betongdekke.



Det ble derimot registrert noe våt isolasjon i området rundt selv soilrøret.
Dette skyldes mest trolig feil utførelse på inntekkingen av soilrøret.

Nr. 3 – Kontroll av dampsperre rundt ventilasjonskasser blokk 3-5

BILDE	KOMMENTAR
	<p>Oppbrett på dampsperran mot ventilasjonskasser er avsluttet uten tape/tetting mot vent. Kasser.</p> <p>Dampsperre er da klemt imot kasser av isolasjon på taket, usikkert hvor lufttett denne løsningen er, og det er ikke en anbefalt løsning.</p> <p>Ref. TPF. Nr. 7. I praksis er det imidlertid <i>skjøtene og gjennomføringene</i> som er avgjørende for lufttettetheten. For at dampsperra i tak skal fungere også som et lufttettende sjikt, må den utføres med tette skjøter og avslutninger mot gjennomføringer, og med tette tilslutninger mot dampsperrresjiktet i veggene. Dampsperrer bør derfor kunne leveres i store bredder slik at de kan monteres med et minimum av skjøter.</p>





Bildet viser samme kasse hvor ventilasjonsrør er klemt flate og det er tydelige hull og utettheter i rør som er nedstøp i dekke på taket.

Her er det en potensiell stor mulig luftlekkasje i områder rundt ventilasjonskasse.

Det ble imidlertid ikke registret noe form for fukt i takkonstruksjonen på tidspunktet da kontrollen ble utført.

Nr. 4 – Kontroll av isolasjonssiikt Blokk 3 og 5 og 6.

BILDE	KOMMENTAR
	<p>Taket er isolert med fallisolasjon i mineralull og isolasjonen fremstår generelt som i tørr og god forfatning.</p>
	<p>Isolasjonstykkelsen på tak ble målt fra 170mm. ved sluk til 300 mm. ved gesims. Dett utgjør ca. 250 mm i snitt tykkelse.</p>



Fallforholdene i isolasjonen er ukjent.
Men mest trolig 1:60 eller 1:40 som er anbefalt
og mest brukt på flate takkonstruksjoner.

Nr. 5 – kontroll av Sluk blokk 5

BILDE

KOMMENTAR



Avløpene fra sluk på tak er lagt i
isolasjonssjiktet og mest trolig ført til sjakter
hvor stamme for avløp til sluk er koblet
sammen.

**Dette er et veldig kritisk punkt, med tanke på
evt. omteking av tak.**

**Viktig og få oversikt hvor avløpsrør ligger i
isolasjonssjiktet i takene, slik at man ikke borer
hull i avløpsrør ved mekanisk innfestning av
ny taktekking. Det vil kunne medføre
katastrofale følger og store lekkasjer.
Som vil være vanskelig og kostbart å få
utbedret i ettertid.**



Ved sluk ligger det 170mm. steinull og
dampsperre er ikke tilsluttet sluk da sluk/avløp
ligger i isolasjonssjiktet.



Avløpsrørene er isolerte, og det ligger kun 50 mm. mineralull over rørene i området rundt sluk.

Usikkert om det er godt nok isolert over rør mtp. kuldebro over rør det renner vann i selv om slukene er mantlet.

KONKLUSJON

Taktekking, isolasjon og beslag fremstår i relativt god forfatning, men er noe slitt på enkelte tak. Det er registrert noe krymp/ riss i takbelegget og feil ved soilrør. dette er beskrevet i tilstandsrapporten under.

Videre så er det en usikkerhet angående tetting og avslutninger på dampsperre ved gesimser og gjennomføringer.

Avløp til sluk ligger i isolasjonssjiktet og er veldig utsatt mtp. omteking av tak. her må man ha 100% kontroll på hvor rørgater ligger på de ulike tak før omteking blir utført.

Det bør vurderes om isolasjonssjikt 50 mm. mineralull over avløp ved sluk er tilstrekkelig isolert.

Ved ventilasjonskasse på tak 5 ble det registrert ventilasjonsrør som var klemt flat og med hull og skader i rør. Dette må utbedres og mulig kontrolleres på alle tak.

TILTAK

Basert på ovennevnte observasjoner foreslår vi følgende tiltak:

1. Kontroll og utbedring av dampsperre ved gesimser og gjennomføringer.
2. Utbedring av soilrør på alle tak.
3. Få full oversikt på alle rørgater i takisolasjon før eventuell omteking
4. Vurdering av isolasjonstykkelse over avløp ved sluk.
5. Kontroll og utbedring av skader i ventilasjonsrør ved og rundt ventilasjonskasser på alle tak.

2. UNDERSKRIFTER

Sted: Lørenskog

Dato:
11.04.2023.

For Takrådgivning A. Kalland AS