

Beslut om takbyte 2024

Förslag till beslut:

Nytt papptak läggs sommaren 2024 och stämman ger styrelsen uppdraget att fatta relevanta beslut för att genomföra uppdraget.

- Vid takbytet byggs alla takkupoler igen, serviceluckor byggs enligt modern standard och fästen för säkerhetsrep installeras.
- När takkupolerna byggs igen kommer råspånt och isolering att ligga in mot badrummet. De boende ansvar själva för att åtgärda innertaket under 2024.
- Vid takbyte byts ej stuprör och hängrännor.
- Offerter på att byta papptak enligt ovanstående har tagits in hösten 2023 och uppdaterats våren 2024. Total kostnad är cirka 2,7 miljoner. Takbytet finansieras med uttaxering, lån och kassa. Uttaxeringen uppgår till 25 000 kr och genomförs genom uttaxering av 12500 kr oktober 2024 och 12500 kr i mars 2025.

Historik

1998 förnyades taken då takpappen lagades och tjärades på samtliga fastigheter. Vid fasadbyte 2010-2011 byggdes taken på med ett utskjut på 30 cm.

Samfälligheten har en underhållsplan som uppdateras fortlöpande. Takbytet finns planlagt och prioriterat i detta material men behovet av att göra det skyndsamt har i och med problem med läckage ökat. Under de senaste vintrarna har många fastigheter haft problem med att vattnet kommer in i huset, främst i badrummet på övervåningen. Läckagen går inte att koppla till enskilda huskroppar utan är spridda över fastigheterna.

Takkupolerna i badrummen på övervåningen, som är de boendes egen egendom och ansvar är av varierande kvalitet. Vissa har bytt sina kupoler medan vissa är original.

Vid ett möte 18 mars 2024 diskuterades takbytet, samtliga hushåll var inbjudna. Vid mötet framkom önskemål från boende om att inför takbytet säkerställa att taket är i sådant skick att det är möjligt att lägga ny papp direkt på befintlig papp. Det vill säga att säkerställa att det inte finns fuktproblem under pappen och på vinden.

Under maj månad 2024 genomfördes en undersökning utförd av Bro- och Tak, vid undersökningen besiktades skicket på taket på de fastigheter där vatten runnit in de senaste två åren (6 st, 26v, 28j, 28q, 28v, 28x, 30s,) samt tio andra slumpmässigt utlagda ytor. Syftet var att säkerställa att läckagen inte lett till bestående fuktproblematik på rote och isolering. Genomförandet innebar att pappen skars upp samt att besiktning skedde från servicelucka.

I skrivande stund finns inte rapport från genomförd undersökning men resultatet från denna kommer att delges er boende på, eller om möjligt, innan stämman.

Nuläge

Försäkringsbolagen sätter generellt en gräns när papptak är 30 år gamla när det gäller att ersätta skador. En avvägning är också var vattnet kommit in, om det skett genom taket eller takkupolen. I dagsläget är det svårt att göra en gränsdragning generellt och i enskilda fall. Taket som är samfällt börjar sammanfattningsvis innebära problem för både samfälligheten och enskilda boende och styrelsen vill föreslå ett byte av tak redan sommaren 2024.