

Rapport



Behovsundersökning

Takgruppen 160216

Sammanfattning

Takgruppen är benämningen på några boenden inom Valhalls samfällighet som genomfört en behovsundersökning kring hustaken inom samfälligheten. Verksamheten har bedrivits dels i grupp, dels enskilt. Syftet har varit att ta reda på i vilket skick våra hustak är, när de behöver renoveras, vilket material som ska användas vid renovering samt vad det kommer att kosta. Tak har en teknisk livslängd om ca 30-40 år. Konstruktionen som vi har med takboard är inte den bästa. Vid renovering kan man byta till råspont eller ny duk. Bygglovsansökan behövs inte om man bibehåller färg och beskaffenhet. En kostnad som anges för enkel bedömning av åtgärder är 10 000 kr plus moms.

Bakgrund

Odens samfällighet i Ås består av 50 hushåll belägna vid Odens väg. Det är radhus som sitter ihop parvis eller tre. Radhusen är 117 respektive 133 kvm stora. Husen byggdes och stod klara för inflyttning 1982. Taken har inte bytts sedan dess.

Takkonstruktionen består av takkassetter med masonitebalkar, 320 mm isolering, takboard, 50x70 bärläkt och betongtakpannor. Den invändiga takkonstruktionen utgörs av stålreglar och 9 mm gipsplank med fasade kanter.

En takgrupp bestående av boende inom Odens samfällighet (och sedermera Valhalls) inledde sin verksamhet under hösten 2015 för att göra en behovsundersökning kring hustaken.

Takgruppen har inte varit beslutsfattande i frågor som berör ekonomi, kostnader eller gemensamt ägda byggnader i samband med behovsundersökning av de boendes tak.

Syfte

Syftet med Takgruppens verksamhet har varit att genomföra en behovsundersökning kring våra hustak. Utgångspunkten har varit att försöka ta reda på i vilket skick våra hustak befinner sig i, när de behöver renoveras, vilket material som bör användas vid en renovering samt vad det skulle kunna kosta att renovera.

Vidare har syftet varit att framlägga Takgruppens verksamhet i form av en rapport inför Odens samfällighets årstämma 2016.

Frågeställningar

Primära frågeställningar

Vilken livslängd har taken?

Vad ska man göra för nykonstruktion vid byte av tak?

Vad kostar det att byta tak på enskilt hus/länga/samfällighet?

Sekundära frågeställningar

Behöver man byta hängrännor/vindskivor i samband med byte av tak?

Hur ska man ordna ventilationsutsläpp?

Hur vill företagen ha sina offertförfrågningar?

Vad innebär det om för värdet av huset om man byter tak?

Metod

Styrelsen för Odens samfällighet har gått ut med en förfrågan kring bildandet av en takgrupp inom Odens samfällighet. Gårdsombuden har tagit reda på vilka personer som kunde tänkas ingå i en takgrupp. En person per gård ordnades fram och bjöds in till Takgruppens verksamhet.

Takgruppen har haft regelbundna sammanträden. En person har varit sammankallande för verksamheten.

Under mötena har frågor har diskuterats och uppgifter har ställts till deltagarna i Takgruppen. Olika deltagare har fått i uppdrag att ta reda på saker, t.ex. genom att kontakta företag eller personer. Vid varje möte har respektive deltagare redovisat vad de har kommit fram till. Detta kan ibland ha resulterat i nya frågeställningar som drivit Takgruppens verksamhet framåt.

Efter varje möte i Takgruppen har det skrivits mötesanteckningar som sammanställt vad som har behandlats under mötet. Dessa anteckningar har mailats ut till respektive deltagare i Takgruppen.

Den sammankallande personen har även rapporterat fortlöpande till styrelsen för Odens samfällighet.

Resultat

Anticimex anger att de inte kan åta sig något uppdrag som gäller undersökningar kring takreovering.

Oktopal menar att vi bör kontakta flera takfirmor för status och offerter. Enligt dem räknar man ca 30-40 år på teknisk livslängd på tak. Vad det gäller takkonstruktionen anger de att "takboard som underlagstak är inte det bästa man kan ha (dom är väldigt fukt känslig vid eventuellt läckage)". Förekomst av mossor finns på vissa tak, vilket kan medföra att det lättare blir frostsprängningar med spruckna pannor som följd.

Bragator Hus & Mark AB är intresserade av att titta på vårt takreoveringsprojekt. Deras förslag är att vi först kontaktar en byggkonsult. Ett förslag som de ger är Månsson & Hansson AB. En byggkonsult kan utforma en rambeskrivning samt ev. ritningar. Utifrån rambeskrivningen kan föreningen gå ut med en anbudsfrågan till olika byggföretag. Alternativet är att tillsammans med Bragator Hus & Mark AB utforma någon form av totalentreprenad (partnering).

Det finns många tänkbara lösningar på det, enligt Tomas på Bragator. Anbud kan lämnas på t.ex. 1st tak, 5st tak eller 10st tak, med option på ett visst antal hushåll under en viss period. Vidare anges att en takreovering blir ett "fullskaleprov" – därmed får man ett facit.

Enligt INAB är betongpannorna inget problem, däremot underlaget i takkonstruktionen. Råspont alternativt ny duk, är två möjliga alternativ vid eventuell omläggning av tak. Ventilation får vara kvar som den är, men viss ombyggnation av plåt krävs då råspont bygger upp taket 22 mm. En tanke kan vara att isolera taken bättre, framförallt tvättstugan mer inunder taket. Hängrännor/vindskivor byts i samband med takbyte. Hela samfälligheten tar ett år att byta.

Krokoms kommun anger att det behövs bygglov "om det avsevärt ändrar", ex. färg eller beskaftenhet (svart tak eller annat material som plåt). Som samfällighet kan man göra en ansökan vid behov.

Månsson & Hansson AB fick en förfrågan angående kostnad för enkel bedömning av erforderliga åtgärder för eventuell takreovering. De baserar sin bedömning på att i ett första skede göra en enkel bedömning av vilka åtgärder som bör ingå i eventuellt takreoveringsarbete. Enligt Månsson & Hansson AB är följande åtgärder aktuella:

- Besök på plats för okulär bedömning av byggnaderna
- Fotografering av representativa delar
- Sammanställning i dokument med åtgärdsförslag och fotografier

Bedömt pris för ovanstående är 10 000 kr + moms. Detta är ett maxpris, enligt M&H.

Sweco har en person som är konsult i Östersund. Det kan kosta 1000 kr/h att anlita i ett ärende. Den konsulten sysslar mest med takkonstruktioner. Några rekommendationer som konsulten angav var att vi som samfällighet bör lägga fast principer för hur saker ska göras i samfälligheten (exempelvis en underhållsplan). Vidare är att vi tar fram ritningar från kommunens arkiv för en enskild fastighet för att de som konsulter ska ha lättare att kunna titta närmare på frågan. Vad det gäller frågan om material för takbyte och vad det innebär för takkonstruktionen, menar konsulten att om valet står mellan t.ex. tegel eller betongpannor samt ny duk respektive råspont, så spelar det mindre roll för belastningen totalt sett. Snö på taket innebär en många gånger högre belastning per kvadratmeter.

Villatidningen (se bil 2) har i nummer 5, 2015, angett kostnader för tak och livslängd för material:

- Betongpanna – kostar från 75 kronor per kvadratmeter. Livslängd 50 år.
- Taktegel – från 165 kronor per kvadratmeter. Livslängd över 75 år.
- Takplåt – från 200-350 kronor per kvadratmeter. Lång livslängd, underhållsfritt i 25 år.
- Tak i stål/aluminium – 150-250 kronor per kvadratmeter. Lång livslängd, underhållsfritt i 25 år.

Takpapp och shingel – från 70 kronor respektive 150 kronor per kvadratmeter. Livslängd 30-50 år.

I Villatidningens artikel står det att det är ”viktigt att ta reda på vilka material som fungerar bäst på just ditt tak om du väljer att byta tak”. En jämförelse mellan två material som artikelförfattaren gör är att ”tegel åldras vackert och naturligt, men betong är billigare och har en nästan lika lång hållbarhet som tegel”.

Kostnadsguiden.se (se bil 3) anger ”uppskattade snittpriser för olika typer av tak (enbart material) där också kostnad för tillbehör och verktyg är pålagt”:

- Plåttak.....150-200 kr/kvadratmeter
- Betongtak.....160– 210 kr/kvadratmeter
- Tegeltak.....200 – 250 kr/kvadratmeter
- Papptak.....100 – 150 kr/kvadratmeter
- Shingeltak.....170 – 230 kr/kvadratmeter

Kostnadsguiden gör ett räkneexempel på ett takbyte där takarean är 120m² och där man har valt plåt som nytt material. Den totala kostnaden för detta takbyte blir 58 400 kr. Detta gäller när rotavdraget har varit halva arbetskostnaden.

Byggahus.se (se bil 4) anger att ”kostnadsposten för taksäkerhet påverkas av takets lutning och husets höjd. Har du mer än 4 meter fasadhöjd räcker det inte med lösa taksteg, utan du måste då ha en fast, rak takstege. Har du brutet tak måste du också ha fast takstege. Andra kostnader som kan tillkomma är t ex snörasskydd ovanför entréerna”. En kalkyl som de har gjort, är på ett hus med 130 m² tegeltak och där allt ”behöver bytas, såväl råspont som papp, läkt, takpannor och plåtarbeten”. Kostnaden för att byta det taket blir totalt efter ROT-avdrag: 113 620 kr.

Attacus har en kalkyl för takbyte (se bil 6) som Krokomsbostäder genomförde i Ås 2013. Enligt den så kostade det totalt ca 880 kr/m² att renovera taken. I den kostnaden ingick demontering och återmontering av hängrännor (ej nya hängrännor). Här valde man ett plåttak som ser ut som ett kupat tegel/betongtak. Dessutom monterades snörasskydd på taken. Med den kalkylen skulle kostnaden för ett takbyte idag bli ca 950 – 1 000 kr/m² uppskattar Attacus. Vidare har Krokomsbostäder inte rätt till ROT-avdrag, men det har privatpersoner.

Enligt beräkningar som Takgruppen gjort utifrån originalritningar har våra radhus följande takareor:

- 96 m² (117 m² hörnradhus)
- 93 m² (133 m² hörnradhus)
- 91 m² (133 m² mittenradhus)

Om man utgår från kostnadsguidens kalkyl (se bil 3), men har 30 % ROT-avdrag, betongpannor som takmaterial och räknar med ett 117 m² hörnradhus som har takarea 96m² blir utfallet följande:

Betongtak + övrigt arbetsmaterial: 17 760 kr (185 kr*96 m²)

Arbetskostnad takläggare: 48 000 kr (500 kr*96 arbetstimmar)
ROT-avdrag (30 % av arbetskostnaden: -14 400 kr (48 000 kr *0.3)
Resekostnad takläggare: 8 000 kr
Total takomläggningskostnad: 59 360 kr

En kalkyl som utgår från Attacus (se bil 6) och räknar med ett 117 m² hörnradhus som har takarea 96 m² blir utfallet följande;

Total takomläggningskostnad 91 200 kr (950 kr/m² * 96 m²) exklusive ROT-avdrag.

Rotavdragen.se (se bil 5) anger att det är ändrade regler för ROT-avdrag från 2016 och framåt. Man kan få: "skattereduktion för 30 % av arbetskostnaden i 2016 år rotavdrag upp till 50 000 kr". Denna skattereduktion gäller per person och år. För att kunna nyttja ROT-avdraget fullt ut behöver man ha en arbetskostnad om 167 000 kr.

Enligt INAB behöver man tänka på hur man skriver sina offertförfrågningar så att man får samma svar från olika företag. Man ska vända sig till företag som innehar rätt sorts certifieringar.

Länsförsäkringars fastighetsförmedling yttrar sig kring takbyte och vilken konsekvens det kan få i form av värdeökning på radhuset. Enligt dem "beror det på hur stor investeringen är, men en investering på ca 100 000 kr betalar nog med allra största sannolikhet tillbaka sig vid en ev. försäljning av huset. Det är definitivt en värdehöjande åtgärd i varje fall, men oklart med hur mycket".

Diskussion

Gällande den tekniska livslängden på tak anger Oktopal den till ca 30-40 år. Våra hus är byggda för ca 35 år sedan, vilket innebär att våra tak ligger inom det tidsintervall för teknisk livslängd som ett tak kan ha. Takgruppen menar att det är bra att få till en oberoende undersökning som kommer fram till i vilket skick våra tak befinner sig i. Därför kan det vara värdefullt att vi anlitar en konsult som undersöker frågan. Alla berörda husägare kan dela på kostnaden, samtidigt som alla får ett svar på frågor som det kan finnas mycket "tyckanden" kring.

Såväl INAB som Oktopal angav att den konstruktion som vi har, med takboard inte är den mest lämpliga. INAB anger att det finns två möjliga lösningar, en med ny duk samt en med råspont. Om man väljer råspont blir det en något högre konstruktion som kräver vissa modifieringar, men samtidigt menar Takgruppen att det kan vara en fördel att göra bytet av tak ordentligt. Man får ett nytt tak som är mindre känsligt för ev. läckage och som blir mer välisolerat.

INAB menar att man byter hängrännor och vindskivor i samband med byte av tak. Ventilation får vara kvar i nuvarande form, men viss ombyggnation med plåt kan bli aktuellt (råspont gör att taket byggs upp med 22 mm). Det blir viktigt att ta reda på vad som gäller i nuvarande regler, menar Takgruppen. Det kan innebära att den som byter tak måste investera i t.ex. snörasskydd. Vidare kanske det behövs byta till hängrännor som är något större än nuvarande. De regler som fanns när husen byggdes på 1980-talet är förmodligen inaktuella på flera punkter. En annan fråga är även hur man kan förebygga klimatpåverkningar (förändrad nederbörd, ökade vindstyrkor, extremväder) i samband med takbytet.

Takgruppen kan inte ange ett specifikt pris för hur mycket det skulle kunna kosta att byta ett tak. I de exempel som angetts ovan hamnar kostnaden för ett takbyte på mellan ca 60 000 – 115 000 kr efter ROT-avdrag. Det dyraste priset är räknat med ett tak som har 130 m². Vi har ju mindre tak så kostnaden kan bli mindre än så. Om man tittar på Attacus kalkyl så landar kalkylen på ca 91 000 kr. Men det är exklusive ROT-avdrag samt att man inte har bytt hängrännor.

Kostnadsfrågan är komplex så till vida att den kan variera utifrån flera olika faktorer. Ponera att en enskild husägare vill byta tak. Då får hen ordna alla undersökningar, kontakter med takfirmor, offerter, m.m. på egen hand. En takfirma som ska byta endast ett tak kommer troligvis att utföra det takbytet mot en högre kostnad för en enskild husägare. Takgruppen räknar med att det blir dyrare om en takfirma ska ha t.ex. byggställningar, skylift o.d. för ett enskilt hus. Om flera husägare väljer att byta tak samtidigt torde en del synergieffekter träda i kraft, främst gällande kostnader. Takgruppen menar på att det kan bli billigare om vi redan vet skicket på taken, hur företagen vill ha sina offerter samt kan verka för ett billigare pris per hus om vi byter på flera hus. Hädanefter kan vi inte spekulera mer kring den exakta kostnaden utan Takgruppen får hänvisa till en kommande offertprocess.

En kostnadsfaktor som har förändrats är ROT-avdraget. Innan årsskiftet fick man göra avdrag för halva arbetskostnaden. För närvarande ligger ROT-avdraget på 30 % av arbetskostnaden. I ett längre tidsperspektiv kan ju ROT-avdraget komma att ändras, men vi vet vad som gäller just nu.

Takgruppen menar att det blir viktigt hur vi skriver våra offertförfrågningar. Det kan vi säkert få hjälp med av t.ex. en konsult. Sedan kan man även tänka sig att offertförfrågningarna sker i dialog med de olika företag som är aktuella. Det blir ju lättare att jämföra offerter om de har samma innehåll.

Länsförsäkringars fastighetsförmedling angav att "en investering på ca 100 000 kr betalar nog med allra största sannolikhet tillbaka sig vid en ev. försäljning av huset". Detta är ett positivt argument för att genomföra takbyte, enligt Takgruppen. Om en potentiell köpare vill bo inom Valhalls samfällighet tittar man inte bara på läget, utan även i vilket skick en fastighet befinner sig i, såväl invändigt som utvändigt.

Framtida frågor

Takgruppen har inte kontaktat stora byggföretag såsom KM Bygg, PEAB, Skanska och NCC. Det skulle kunna vara ett alternativ om man har många husägare som vill byta tak samtidigt. Stora företag har resurser att genomföra omfattande arbeten. Detta behöver man undersöka vidare i framtiden, menar Takgruppen.

Det vore intressant att forska vidare kring om det vore lönsamt att investera i solceller på hustak samt garagetak. Om vi inom samfälligheten skulle kunna producera viss energi för hushållsförbrukning eller att vara s.k. mikroproducent. Här menar Takgruppen att det finns ett behov att undersöka den här frågan. Jämtkraft är det energibolag som man skulle vända sig till med frågor, menar Takgruppen.

Tackord

Takgruppen vill härmed tacka alla berörda parter som ställt upp, svarat på våra frågor eller som bidragit på ett konstruktivt sätt till Takgruppens arbete!

Takgruppen består av:

Peter Edman

Per Grönlund

Mathias Henricsson

Erik Johnsson

Jan Lindblad

Christina Olofsson

Andreas Westberg

Bilagor

Bilaga 1 Tidslinje över takrenovering

