

NOTAT

SAG : DANNEBO 1, FREDENSBORG

DATO : 02-12-2020

EMNE : Tage og undertage

01-01.00 TAGKONSTRUKTION

Tagkonstruktionen er opbygget med gitterspærfag med undertag af monarfol (armeret plastikdug) afstandslister, taglægger belagt med betontagsten og forsynet med tagrender og nedløbsrør af plast.

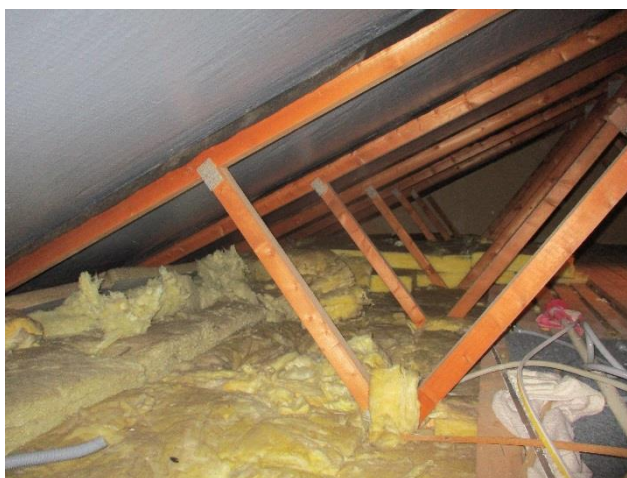
I nogle af husene er der indbyggede ovenlys over køkkenrum.

Taget er det oprindelige fra bebyggelsens opførelse år 1985 og altså 35 år gammelt.

1-02.00 LEVETID

En tag med betontagsten holder i teorien 50 år +

1-03.00 FOTOREGISTRERING



Loft



Reparation



Defekt monarfol med revner



Defekt monarfol med revner omkring ovenlys



Betontagsten med stedvis mosdannelse

01-04.00

PROBLEM - TEKNIK

Når det kommer sollys ind og rammer Monarfolundertaget nedbrydes plastikken mellem stâdtrâdsramingen og taget bliver teoretisk utæt.

Et tag med betontagsten kan lægges med en hældning helt ned til 14 grader, hvis der er undertag.

Med en begyndende nedbrydning af undertaget vil taget i sin helhed blive utæt med hensyn til fygesne og slagregn.

01-05.00

PROBLEM - VEDTÆGTERNE

I AB Dannebøs vedtægter har den enkelte andelshaver ansvaret for undertaget, men ikke for betontagstenene.

Ved fraflytning vil der hver gang kunne registreres nedbrudte undertage, hvilket medfører en meget stor ekstraregning for manglende vedligeholdelse.

01-06.00 TEKNISK ANBEFALING HER OG NU

Da tagstenene har en levetid på 50+ kan en udskiftning af taget teoretisk udsættes i 15 år, i hvilken periode, taget for størstedelen vil holde tæt.

Der kan selvfølgelig forekomme utætheder, hvor monarfolundertaget svigter - især ved slagregn og fygesne.

Lofterne skal løbende holdes under opsyn især efter kraftig regn og snefygning.

Der hvor utætheder registreres skal der repareres med egnet tape.

Vand i mindre mængder vil udtørre grundet den gode udluftning, der er på loftet, men foreningen kan med fordel kunne indføre en stikprøvekontrol med fx 25% af andelene årligt for at opfange eventuelle større utætheder

01-07.00 TEKNISK ANBEFALING PÅ SIGT.

Som erfaringen indtil nu viser, vil der fremover komme flere og flere utætte tage.

Dannebo 1 bør derfor overveje om man skal udføre en samlet udskiftning af tagstenene og undertagene.

Om der er økonomi i at genanvende de gamle tagsten kan undersøges ved at få et tilbud på enten genanvendelse eller udskiftning.

Min anbefaling vil være at man udskifter undertag med et holdbart produkt og udskifter tagstenene med nye, så man får et tilnærmelsesfrit vedligeholdelsesfrit tag i de næste 50 år.

Notat udarbejdet af: Henrik Lind