

Projekt til fornyelse af vores tage

Det har længe stået klart, at den *teoretiske* levetid for vores tage er ved at være nået. I det forløbne år har vi derfor fået lavet en grundig undersøgelse af tagenes tilstand. Undersøgelsen viser, at hvis vi renoverer tagene nænsomt, så kan de holde mange år endnu. Det er både den rigtige måde at gå til opgaven på ud fra et klima-synspunkt, fordi genbrug og reparation med eksisterende tagsten sparer mange tons CO² i forhold til at lave nye tage. Og herudover er det også langt billigere.

Vi har i samarbejde med vores rådgiver JJW Arkitekter opdelt tagrenoveringen i etaper.

Afdelingsmødet skal i første omgang kun tage stilling til første etape af projektet, idet anden og tredje etape vil blive tilrettelagt med erfaringer fra første etape i baghovedet. Der vil derfor senere blive afholdt et nyt afdelingsmøde, som skal træffe beslutning om anden og tredje etape af projektet.

Første etape

De tagsten, som ligger på vores tage, fremstilles ikke mere. Derfor vil vi som første etape forny taget på blokken Nøkkedalen 21-25 (som er udvalgt ved lodtrækning). Teglene herfra gemmes og anvendes i anden og tredje etape til at renovere de øvrige tage.

I anden og tredje etape renoveres tagene på de øvrige blokke, dvs. defekte tegl udskiftes, understrygning bliver repareret, der lægges ny isolering på lofter, og tagrender bliver udskiftet. Anden og tredje etape er endnu ikke planlagt i detaljer.

Første etape omfatter som nævnt blokken Nøkkedalen 21-25. Her skal lægges nyt tag med fast undertag, der skal lægges ny, forbedret isolering, og opsættes nye tagrender. Dette nye tag forventes at kunne holde i 70-80 år.

Første etape af byggeprojektet forventes udført i foråret/sommeren 2025.

Finansiering

Første etape af byggeprojektet forventes finansieret således:

Henlagte midler	1.641.000
Realkreditlån	820.500
Landsbyggefonden	820.500
Samlet byggesum	3.282.000

Dette projekt kan gennemføres **uden stigning i huslejen**, idet ydelser på realkreditlån (ca. 54.000 kr. pr. år) bliver modsvaret af en tilsvarende formindskelse af de fremtidige henlæggelser.

Afdelingsbestyrelsen

Kirkehøj Kædehuse – pilotprojekt tag



Budget og beskrivelse af projektet

Udført af: JJW Arkitekter v/Henrik Vangstrup

Dato: 16.02.2024

Hvad skal der laves?

Taget over Nøkkedalen nr. 21 til og med nr. 25 foreslås udskiftet til ny tagbelægning med nødvendige følgearbejder. Taget i dag er et tegltag med røde falstagsten som er understrøget med mørtel. Der er aftrækskanaler for naturlig ventilation, dvs. at der ikke er en ventilator som suger luften ud af boligen.

Der monteres et nyt tegltag med et undertag af tagbrædder og tagpap. For at give de murede facader en mere konstruktiv beskyttelse, vil tagets udhæng blive forøget med ca. 30 cm. Der vil blive monteret en ny større taglem til tagrummet med en indbygget stige. Loftet vil blive efterisoleret med ca. 35 cm papiruldsgrenulat. Der etableres en ny gangbro på loftet. Tagrender, nedløb, tagvindue udskiftes også. Træværk vil blive malerbehandlet

Ved tagreoveringen vil der blive opsat et stillads og en "teltoverdækning" over hele taget, så der ikke sker vandskader i byggeperioden. Endvidere vil en teltoverdækning sikre, at der kan arbejdes i regnvejr og der er større sikkerhed for at den planlagte tidsplan overholdes. Håndværkerne skal kun ind i boligen, når loftslemmen skal monteres, alt andet arbejde udføres udefra.

Arbejdet vil betyde støjgener, når håndværkerne arbejder på taget. Støjgener kan forekomme. Stilladset vil blive opstillet tæt på facaderne og terrassen vil ikke kunne benyttes i byggeperioden. Der vil være øget tung trafik i området, da håndværkerne skal have byggematerialer leveret til taget.

Byggebudget, aktiviteter	Beløb
Tag og gavle	
Ny tagbeklædning og undertag inkl. opretning af tagflader, tagrender, nedløb, taghætter, tagvindue samt div murerarbejde. Udvalgt malerbehandling malerbehandles	1.050.000
Indvendige arbejder i tagrum	
Ny taglem, efterisolering, ny ganbro, ekstra forankring af eksist. tagkonstruktion, nye ventilationskanaler	240.000
Byggeplads	
Stillads, overdækning, omkostninger til byggeplads	900.000
Håndværkerudgifter	2.190.000
Anbefalet afsat beløb til uforudsete udgifter, ca. 15% af håndværkerudgifterne	320.000
Rådgiverhonorar, udarbejdelse af pilotprojekt, udbud, tilsyn og byggeledelsen samt evaluering	495.000

Håndværkerudgifter, rådgiverhonorar inkl. moms	3.005.000
KAB byggesagshonorar, bidrag til Byggeskadefonden m.v.	277.000
Samlet byggesum	3.282.000