

Oplæg til ekstraordinært afdelingsmøde d. 22. april 2024 kl. 19.00

Fornyelse af vores tage – 2. etape

Vi har som tidligere meddelt fået lavet en grundig gennemgang af vores tages 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.

På afdelingsmødet d. 26. februar 2026 blev **1. etape** af projektet godkendt. I denne 1. etape bliver taget på blokken Nøkkedalen 21-25 udskiftet. De gamle tagtegl herfra bliver nedtaget og gemt og anvendes i anden og tredje etape til at renovere de øvrige tage.

Efter afdelingsmødet har byggeudvalget holdt møde med vores rådgivere JJW Arkitekter . Vi er nået til enighed om, at det mest hensigtsmæssige er at igangsætte **2. etape af fornyelsesprojektet** parallelt med 1. etape.

I 2. etape bliver der lavet en levetidsforlængelse af blokken Troldhøjen 20-24. Denne blok ligger lige over for arbejdsområdet med 1. etape i blokken Nøkkedalen 21-25. Det er derfor nemt at etablere et fælles arbejdsområde. Når vi gennemfører levetidsforlængelsen som test i én blok, kan vi udvikle hensigtsmæssige arbejdsgange og bedømme omkostningerne ved arbejdet på et realistisk grundlag. Det giver et bedre grundlag for at planlægge **projektets 3. etape**, som består af en levetidsforlængelse af de øvrige blokke i afdelingen.

Afdelingsmødet skal kun tage stilling til etape 2 af projektet, der som nævnt består af en levetidsforlængelse af blokken Troldhøjen 20-24.

Levetidsforlængelsen omfatter følgende arbejder:

- Erstatning af ødelagte og ukurante tagsten
- Efterkontrol og evt. omlægning af tagsten over gavlene
- Understrygning af taget
- Isætning af udluftningsventiler af zink
- Opsætning af nye tagrender
- Opsætning af nye taglemme med stige
- Efterisolering af loftsrummet
- Rensning af taget.

Økonomi

2. etape af projektet kan lige som 1. etape udføres **uden huslejestigninger**, idet projektet finansieres ved hjælp af tidligere henlæggelser, tilskud fra Landsbyggefonden samt realkreditlån.

Økonomien i projektet ser således ud:

	Fase 1 (er allerede godkendt)	Fase 2 (til godkendelse på mødet)	Samlet projekt
Byggeplads	900.000 kr.	42.500 kr.	
Håndværkerudgifter	1.610.000 kr.	359.390 kr.	
Rådgiverhonorar	495.000 kr.	93.750 kr.	
KAB byggesagshonorar	277.000 kr.	13.878 kr.	
Samlet byggesum	3.282.000 kr.	509.518 kr.	3.791.518 kr.
Finansiering			
Henlagte midler	1.641.000 kr.	254.759 kr.	1.895.759 kr.
Realkreditlån	820.500 kr.	127.379 kr.	947.879 kr.
Landsbyggefonden	820.500 kr.	127.379 kr.	947.879 kr.

Arbejdets udførelse

Arbejdet i etape 2 skønnes at tage ca. 5 arbejdsuger. Arbejdet udføres på loftet, hvortil håndværkerne skal have adgang gennem loftslem. Beboerne skal tømme loftet, førend arbejdet påbegyndes. Opsætning af ny loftslem forventes at medføre mindre skader på loft – skader, som vil blive udbedret af maler.

Se i øvrigt vedlagte detaljerede arbejdsplan, som vil blive forklaret nærmere på afdelingsmødet.

Byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen