



26. august 2025
MOH
Versionsnummer 37

Beslutningsgrundlag for tagudskiftning i afdeling 74 Nørreport

Med budget 2026 beslutter afdelingsmødet at igangsætte tagudskiftning i afdelingen på nedenstående baggrund. Budgettet for projektet er i alt 21,8 mio. kr.

Projektet og dets baggrund

Tagudskiftningen i afdeling 74 Nørreport er nødvendig, fordi undertaget er utæt, så der i stigende grad optræder vandskader i afdelingen. Selv om overtaget kan holde en rum tid endnu, er der desværre i sin tid etableret et undertag med kortere levetid. En tilstandsrapport fra Johansen & Rasmussen Arkitekter fra maj 2024 viser, at det er nødvendigt at udskifte undertaget på alle afdelingens bygninger meget snart. Rapporten konkluderer:

» Undertaget er i en stand hvor det er udskiftningsparat. De mange nedbrud giver risiko for vandindtrængen og følgeskader på andre bygningsdele«.

Der skal derfor etableres et fast undertag af en høj kvalitet, hvis levetid svarer til tagstenenes. Når undertaget skiftes, er det i sagens natur nødvendigt også at fjerne tagstenene. Disse udskiftes med tagsten med en holdbarhed, der svarer til undertagets. De eksisterende tagsten sælges til genbrug.

Som der blev redegjort for på informationsmødet den 13. maj 2025, er der vurderet på, om det kunne være en fordel for afdelingen at opdele projektet i flere etaper. Udgifterne til opstart, stillads, styring med mere, betyder dog, at det vil være meget billigere for afdelingen at gennemføre udskiftningen på én gang. Samtidig bliver perioden med gener for beboerne også samlet set noget kortere.

Der er ligeledes vurderet på, om det kunne være en fordel at etablere et undertag med en tagdug. Dette vil dog have så kort levetid, at det samlet vil være meget dyrere for afdelingen. Samtidig vil løsningen medføre en meget større CO₂-udledning.

Afdelingens ventilationssystem har givet udfordringer, og det har derfor været vurderet, om det skal udskiftes samtidig. Det er dog vurderet, at det vil kunne levetidsforlænges og problemerne reduceres med en grundig rensning af systemet i stedet.

Projektet består således af:

- Udskiftning af undertag til fast undertag
- Ny tagbelægning af tegl

Derudover udføres:

- Partiel udbedring af rådskader i spær
- Udskiftning af tagpap på kviste med restlevetid på 3-5 år samt renovering af facadeplader og inddækninger

- Udskiftning af ovenlys
- Udskiftning af baldakiner
- Nye tagrender og nedløb samt taghætter i det omfang de ikke kan genanvendes
- Algerens af kvistgavle
- Maling af pudsede murpartier

Tidsplan og gener

Projektet vil blive udbudt hen over 2026 med forventet byggestart i 2. kvartal 2026. Herefter vil byggeriet stå på i anslået 18 måneder. Afdelingen forventes opdelt i fem etaper, som hver vil skulle opleve byggegener i ca. fem måneder.

I dagtimerne vil der være støj fra byggepladsen, og der vil kunne forventes mere støv end sædvanligt. Man vil kunne opleve støj- og støvgener i forbindelse med opstilling af stillads, nedrivning af det gamle tag og montering af det nye. Stilladset bliver monteret på begge sider af bygningen. Stilladser, byggeplads og afspærringer kan begrænse adgang til indgange, stier og parkeringspladser.

Der kan være behov for midlertidig afspærring af fællesarealer. I forbindelse med reovering af kviste på taget, vil der være behov for adgang til boligerne.

Økonomi for henlæggelser og huslejudvikling

Budgettet for det samlede projekt er estimeret til knap 21,8 mio. kr., fordelt på flg. poster:

Renovering af zink på tage	305
Udskiftning af tag, teglsten	17.108
Udskiftning af tagpap	179
Udskiftning af kviste	669
Udskiftning af tagrender og nedløb	881
Udskiftning af facade, eternit	537
Maling/reparation af betonbånd	66
Udskiftning af tagvinduer	1.994
Total	21.739