

Grundlag for beslutning om tagudskiftning i afdeling 74

Afdelingens DV-plan omfatter udskiftning af tagene i 2025.

For at sikre, at arbejdets omfang er som forventet ved budgetlægningen, er der lavet en forundersøgelse af tagets generelle tilstand. Og som forventet viser undersøgelsen at undertaget, som skal sikre at der ikke kommer vandskader selv om der kommer vand gennem tegltaget, er slidt op og skal udskiftes. Hvis det ikke udskiftes, vil der være stor risiko for vandskader, og der kan opstå problemer med at få dækket det af forsikringen, fordi vi ikke har varetaget vedligeholdelsesforpligtelserne.

Uddrag af forundersøgelserapporten:

”Generelt er undertaget under kraftigt nedbrud.”

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

Desværre er det ikke muligt at udskifte undertaget uden at tage hele taget ned, selv om tagstenene fortsat kan holde i en del år. Det var den løsning med et ”let” undertag, der blev brugt ved opførelsen af byggeriet for knap 40 år siden, og som er anvendt i mange byggerier for at spare på byggeomkostningerne. Sådant et undertag holder typisk omkring 30 år, selv tegltaget det dobbelte. Det bliver med andre ord nødvendigt at udskifte hele taget selv om tegltaget ikke er slidt op, men fordi undertaget er slidt op.

Så når vi udskifter taget, vil vi derfor i stedet for et ”let” undertag etablere et fast undertag af træ og tagpap. Sådant et undertag har tilnærmelsesvis samme levetid som tegltaget, og der vil derfor gå mindst 60 år inden taget skal skiftes igen i stedet for 30-35 år hvis vi laver det på samme måde. Etableringsmæssigt vil det være dyrere, men der vil være en stor besparelse i drift og vedligeholdelse, så totaløkonomisk vil det være en bedre og billigere løsning.

Når taget skal skiftes, vil det foregå løbende, så man tager det gamle tag af over en strækning og lægger det nye på. Mens man lægger det nye tag på den første strækning, nedtages det gamle tag på den næste strækning og så fremdeles. Vi kender på nuværende tidspunktet ikke den præcise opdeling eller fremdrift, men da det er et arbejde, der fortrinsvis bør udføres i sommerhalvåret, regner vi med, at det kommer til at foregå over to sæsoner.

For at udføre arbejdet er det nødvendigt at opsætte stillads på begge sider af bygningerne. For beboerne betyder det, at der vil stå stillads på begge sider af boligen i omkring 2-3 måneder, afhængig af den takt, arbejdet udføres i. Det vil medføre nogle gener i form af mindre lys i boligen, dårligere udsigt, støv og støj, håndværkere på stilladset m.v. Der vil blive lavet overdækninger ved indgangene, så det er sikkert at færdes under stilladset ind og ud af boligerne.

Da det er et tegltag og ikke et eternittag, indeholder det ikke asbest. Der vurderes derfor ikke at være sundhedsmæssig risiko i forbindelse med nedtagningen af det gamle tag.

Planen er at få udarbejdet projekt og afholdt licitation i løbet af den kommende vinter, så arbejdet kan igangsættes i foråret 2025, og den første halvdel færdiggøres med nye tage i efteråret 2025. Anden halvdel gennemføres på tilsvarende vis i 2026.

Når licitationen er afholdt og håndværkerne udvalgt, er noget af det første, de skal at lave, en tidsplan for arbejdet. Så snart den kendes, vil den blive offentliggjort på en måde som aftales med afdelingsbestyrelsen, ligesom eventuelle ændringer løbende vil blive offentliggjort.

Økonomi:

Forventede udgifter		
2.3 Tag og kviste	Kr.	17.755.000
2.4 Tagrender og nedløb	Kr.	856.000
2.8 Vinduer	Kr.	1.936.000
Forventede udgift i alt	Kr.	20.547.000

Finansiering		
Opsparede midler på afdelingens DV	Kr.	3.847.000
Kreditforeningslån	Kr.	16.700.000
I alt	Kr.	20.547.000

Tagudgiften giver følgende huslejestigning		
Ydelse kreditforeningslån	Kr.	992.000
Mistet renteindtægt ved brug af DV-midler	Kr.	38.470
Huslejestigning kr. pr. år	Kr.	1.030.470
Huslejestigning gennemsnit pr. lejemål	Kr.	877
Huslejestigning i % pga. tagudskiftningen	%	13,5%

Stigningen på tagprojektet fordeles over 2 år (1/1 25 samt 1/1 26), svarende til 6,75% pr. år.

Den samlede huslejestigning i fremsendte budget er på 10,4% og ud af den stigning vedr. tagudskiftning 6,75%, det betyder at 3,65% skyldes almindelige budgetstigninger for 2025 og disse fremgår af budgetudkast.