

Forslag 1, stillet af bestyrelsen

Renovering af bagtrapper – genfremstilling af forslag med nyt budget:

Begrundelse og beskrivelse

På generalforsamlingen i 2025 blev der givet tilladelse til renovering af foreningens 17 bagtrapper inden for en samlet budgetramme på 5.343.125 kr. Derudover blev der givet tilladelse til maling af de blå omkring vores døre på hovedtrapperne til en budgetramme på 400.000 kr.

Efterfølgende har bestyrelsen, i samarbejde med foreningens rådgiver, gennemført en mere detaljeret gennemgang af trapperne. Gennemgangen har vist, at trapperne og de tilstødende konstruktioners tilstand er væsentligt dårligere end først antaget, og at der er behov for yderligere arbejder for at sikre et holdbart, teknisk korrekt og fremtidssikret resultat.

Yderligere nødvendige arbejder

Rådgiver anbefaler, at følgende supplerende arbejder indarbejdes i projektet:

- Fuld nedbankning af eksisterende kalk og spartel under trappeløb, samt genopmuring og ny opbygning
→ En væsentlig dyrere løsning, men vurderes at være den eneste langsigtede og teknisk korrekte løsning.
- Ekstra nedrivningsarbejder i forbindelse med sætningsskader
→ Der er konstateret større sætningsskader i kælder, stueetage samt på 5. sal. I disse områder er det nødvendigt at banke alt eksisterende puds ned på vægge, herunder også brystninger under vinduer, før genopbygning kan ske.
- Nedbankning og bortskaffelse af puds og rørvæv
→ Omfatter undersiden af trappeløb (trappevanger) samt undersiden af reposer, hvor eksisterende overflader ikke kan bevares.
- Miljøsanering og udvidet affaldshåndtering
→ Der er konstateret miljø- og sundhedsskadelige stoffer i eksisterende maling og puds. Dette medfører krav om miljøsanering samt skærpede krav til sortering og bortskaffelse af affald, herunder vægge fra kælder til stueetage, fra overkant 4. sal til og med 5. sal samt områder med sætningsskader fra stue til 5. sal.
- Etablering af stikkontakter i bunden af hver trappeopgang
→ Forbedrer arbejdsmiljøet for håndværkere under udførelsen og giver samtidig mulighed for, at trappevask og øvrig drift fremover kan tilsluttes strøm.

Konsekvens for økonomien

De ovenstående forhold medfører, at det oprindeligt vedtagne budget ikke kan overholdes. Bestyrelsen vurderer, at det er både økonomisk og bygningsmæssigt mest ansvarligt at udføre disse arbejder samtidig med den planlagte renovering, fremfor at skulle gennemføre nye, separate indgreb på et senere tidspunkt.

En mere omfattende istandsættelse nu forventes at give et markant mere holdbart resultat og reducere risikoen for gentagne reparationer i fremtiden.

Indstilling

Bestyrelsen indstiller derfor, at generalforsamlingen godkender følgende:

1. At projektets samlede budgetramme forhøjes til i alt 10.483.000 kr., hvor 273.000 kr. allerede er afholdt i 2025. Resterende budget for 2026: 10.210.000 kr.
2. At bestyrelsen gives tilladelse til at tilpasse projektets omfang i overensstemmelse med rådgivers anbefalinger.
3. At bestyrelsen gives tilladelse til at finansiere merudgiften via realkreditfinansiering på tilsvarende vilkår som tidligere vedtaget.