

Information till medlemmar angående behov av garagerenovering

Bakgrund

Styrelsen har låtit företaget Stockholm Betongkonsult AB genomföra en så kallad kloridkartering i våra garage för att undersöka statusen på betongkonstruktionen som nu är över 30 år gammal. Förenklat kan man säga att vi ville veta om armeringen i betongen har rostat sönder eller inte och i så fall hur mycket eftersom detta kan påverka bärigheten i hela konstruktionen.

Den mer tekniska förklaringen lyder som följer. Klorider har ofta stor betydelse då risk för armeringskorrosion i betongkonstruktioner utvärderas. I betong som innehåller förhöjda halter av klorid, löper armeringen större risk att angripas av korrosion. Armeringskorrosion innebär att konstruktionens bärighet försämras. Dels går armeringens förankring i betongen förlorad, dels minskar armeringens tvärsnitt p.g.a. avrostning och dels minskar betongens tvärsnitt respektive effektiva höjden p.g.a. spjälkning av det täckande betongskiktet.

Skador på betongkonstruktioner i garage och p-hus är ett mycket vanligt problem. Oftast orsakas skadorna av klorider från tösalt som bilarna vintertid drar med sig in på parkeringsplanen. Saltet följer med vattnet som suggs upp i betongen. Vattnet dunstar, men saltet blir kvar. Kloriderna tränger in i betongen och förorsakar på sikt att armeringen rostar. Rosten har mycket större volym än det ursprungliga stålet, vilket medför att betongen utanför rostande armeringsjärn spricker och till slut spjälkas av.

Karteringen har till uppgift att bestämma hur djupt man måste bila för att komma ner till oangripen betong (eller åtminstone betong med låga halter av klorider) och att det är ett sätt att kontrollera och minimera kostnaderna för betongbilning som är en stor del av reparationskostnaderna.

De prover som nu tagits visar på att vi behöver åtgärda betongkonstruktionerna i alla våra fem garage. Det som är mest kritiskt att åtgärda är bland annat de väggar som bär upp ramperna till det övre garaget och bjälklaget. Det är viktigt att understryka att ingenting i analyserna pekar på att konstruktionen skulle vara såpass angripen att det finns risk att väggar eller tak rasar ihop utan det handlar snarare om att ta hand om problemen innan man behöver göra ännu dyrare ingrepp längre fram.

Förenklat kan man säga att man kan göra arbetet olika omfattande. Det mest omfattande arbetet, som innebär att man börjar med att gräva ur runt garaget för att dränera grunden, förnyar betongskikten på betongväggar, rostskyddsmålare bjälklaget (TT-kassetter) och till sist lägger gjutasfalt på övre plan skulle kosta ungefär 1,5 MSEK per garage. Att utföra ett mindre omfattande alternativ, vidare kallat "budgetalternativet" skulle kosta ungefär 575 tkr per garage. Alla siffror är endast uppskattningar. Inga offerter har ännu hämtats in.

Styrelsens förslag

Styrelsen förordar att vi ska genomföra "budgetalternativet", med främsta inriktning på att skydda och säkerställa livslängden på bjälklaget och upplagen. En omfattande dränering och eventuella åtgärder för nedre väggar får bli en senare fråga. Däremot ska man försöka leda bort så mycket vatten som möjligt från garagen även i budgetalternativet.

Styrelsen föreslår också att vi gör en helhetsöversyn kring garagen i samband med renoveringen. Det innebär en översyn av el, belysning, motorvärmare och ventilationen. Den gamla inre garagekonstruktionen med vipportar kommer att rivas och det övre p-däcket kommer att bli öppet precis som det nedre. Bjälklaget kommer att målas för att skapa en ljusare miljö på nedre plan. Projektet kommer också se över och åtgärda viss avrinning från garagetaken för att försöka leda bort vatten som idag skapar en mycket fuktig miljö i garagen.

Som huvudalternativ föreslår styrelsen att vi ska fördela renoveringen på ett garage per år. Men det kan vara bättre ur ett ekonomiskt perspektiv att ha en kortare entreprenadtid för att slippa extra etableringskostnader och få stordriftsfördelar.

Styrelsen har i sin uppdaterade underhållsplan och budget tagit höjd för att åtgärda ett garage under verksamhetsåret 2013/2014. Som det ekonomiska läget ser ut just nu har styrelsen för avsikt att behålla samfällighetsavgiften på samma nivå under 2013/2014 men det är inte uteslutet att den behöver höjas framöver för att klara dessa omfattande åtgärder. Medel som finns avsatta i underhållsfonden kommer också att behöva användas.

Innan renoveringen kan påbörjas måste garaget tömmas på bilar, cyklar, däck etc. En plan för tillfällig parkering under tiden som ett garage renoveras måste tas fram. Uppskattningsvis tar det 2-3 månader att renovera ett garage. Styrelsen har utsett en arbetsgrupp som ska arbeta med projektet.

Renoveringens omfattning

- Övre plan
 - Riv samtlig äldre överbyggnad (vipportar, tak, väggar)
 - Åtgärda inskjutande tak/avvattning från sidobyggnader (garage 1, 3)
 - Avverka asfalt
 - Byta brunnar och ledningar
 - Tätskikt, gjutasfalt samt hålkäl
- Undre plan
 - Förstärkning av upplag för bjälklag, framför allt vid ramp och gångdörr
 - Måla och skydda undersida bjälklag
- Utvändigt
 - Eventuellt montera extra dagvattenbrunnar
 - Om möjligt leda bort regn- och smältvatten
- Tilläggsarbeten
 - El, motorvärmare
 - Belysning, styrning
 - Ventilation

Kort historik och grov tidsplan framåt

Maj 2011 – Stockholm Betongkonsult AB gör en betongteknisk undersökning av garagen

Oktober 2013 – Betongkonsult genomför en klordkartering, presentation för styrelsen

12 november 2013 – Möte mellan tänkt arbetsgrupp och Betongkonsult

21 november 2013 – Information till medlemmar på stämman

December 2013 – Utkast till förfrågningsunderlag, projektplanering

Januari 2014 – Ta in anbud, utvärdera, handla upp entreprenör

Våren 2014 – Genomföra renoveringsarbetet med första garaget