

Garagerenovering – förslag till årsstämma 2014

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

1. Genomföra renovering av alla fem garagens betongkonstruktion i enlighet med detta förslag.
2. Uppdra åt styrelsen att teckna avtal med tilltänkt entreprenör inom de ekonomiska ramar som presenteras.
3. I samband med renoveringen låta riva den gamla överbyggnaden (alternativ 1)
4. Börja med garage 1 och låta kostnaden för renovering av garage 1 belasta balanserad vinst och underhållsfond.
5. Efter renovering av garage 1 utvärdera arbetet med renoveringen och låta stämman 2015 besluta om tidsplan och finansiering av renovering av garage 2-5.

Bakgrund

Styrelsen har låtit företaget Stockholm Betongkonsult AB under 2013 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. Undersökningen visar också att det saknas ordentligt tätskikt i 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.

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

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, rostskyddsmålår bjälklaget (TT-kassetter) och till sist lägger gjutasfalt på övre plan skulle bli en alltför omfattande och dyr renovering.

Att utföra ett mindre omfattande alternativ, nedan kallat "budgetalternativet" är det som styrelsen arbetat vidare med och som ni nu föreslår stämman att besluta om. Det är i grunden samma förslag som presenterats på årsstämman 2013.

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 betydligt senare fråga. Däremot ska man försöka leda bort så mycket vatten som möjligt från garagen även i budgetalternativet.

Styrelsen föreslår att den gamla inre garagekonstruktionen med vipportar ska rivas och det övre p-däcket ska bli öppet precis som det nedre. Den gamla överbyggnaden invändigt vid rampen upp till övre plan borde också rivas och ersättas med skyddsräcken. Styrelsens bedömning är att den gamla överbyggnaden inte fyller någon funktion förutom att den möjliggör ett låsbart utrymme för bil och biltillbehör. I ett senare skede får styrelsen ta ställning till om det ska utföras åtgärder i både nedre och övre garage för att t ex möjliggöra en säker förvaring av däck och takboxar. Oavsett hur garagens är utformade får de inte användas till förråd av diverse saker.

Det är styrelsens samlade bedömning att ska garagen renoveras ska det göras med ett helhetstänk vilket också innebär en översyn av el, belysning och motorvärmare. Den gamla överbyggnaden borde egentligen ha rivits redan när de plåttaken monterades. Skillnaden i kostnad mellan att låta överbyggnaden och vara kvar eller om den ska rivas ligger på ungefär 180 tkr. Vad gäller de gamla stålportarna är flera redan idag trasiga och behöver ersättas. Enligt underhållsplanen är deras livslängd passerad. Ska den gamla överbyggnaden vara kvar behöver portarna bytas ut. Ytterligare argument för att riva är att många nya bilar är så stora att de inte får plats i de små garageplatserna. På de platser där det satts upp extra skiljeväggar är det orimligt trångt. I flera garage låter man vipportarna stå öppna.

Styrelsen har också låtit brandexperter titta på den nuvarande konstruktionen och även om den uppfyller formella krav avseende brandskydd så ökar brandbelastningen om befintlig gammal konstruktion bibehålls.

Styrelsen har också låtit utreda frågan om vissa garageplatser tillhör eller ingår i vissa fastigheter eller bostadsrätter. Utredningen visar dock att platserna slumpats ut då samfällighetens bildades och att ingen enskild fastighetsägare kan ställa krav på att disponera en viss plats. Alla medlemmar har rätt till en plats men det är styrelsen som förvaltar och fördelar platserna även om några förändringar vad gäller platstilldelningen inte gjorts sedan förrättningen på 80-talet. Vi är medvetna om att vissa medlemmar uppfattat det så att säljare eller mäklare utlovat att en särskild p-plats ingår men det är upp till samfälligheten att avgöra vilken. Det finns, såvitt styrelsen vet, heller inga avtal mellan samfälligheten och enskilda medlemmar som reglerar vilken plats som ingår i samfällighetsavgiften och att denna plats ska vara bestyckad på ett visst sätt. Några har fått platser i nedre garage och några har fått platser i övre garage. Flera medlemmar hyr dessutom extra platser eftersom man har fler bilar eller inte får plats med sin bil i den mindre garageplatsen.

Om den gamla överbyggnaden rivs kommer belysningen att behöva ses över på övre plan samt vissa förstärkningsarbeten att utföras.

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

Förutom betongarbeten kommer bjälklaget (taget) att målas för att skapa en ljusare miljö på nedre plan. Projektet kommer också se över och försöka åtgärda viss avrinning från garagetaken för att motverka att det skapas en alltför fuktig miljö i garagen.

Styrelsen föreslår att vi startar renoveringen med garage 1.

Innan renoveringen kan påbörjas måste garaget tömmas på bilar, cyklar, däck etc. En plan för tillfällig parkering under tiden som ett garage renoveras kommer att tas fram. Styrelsen kommer utse projektledare och arbetsgrupp. Uppskattningsvis tar det 2-3 månader att renovera ett garage.

Kostnader

De tidiga kostnadsuppskattningarna på cirka 700 tkr per garage visar sig inte hålla när vi väl arbetat vidare. Kostnaden beräknas snarare bli den dubbla. Eftersom kostnaden är så pass stor är det styrelsens förslag att vi hanterar ett garage i taget, vilket också presenteras i underhållsplanen. Då vi redan tidigare har stora lån för garagetaken och fibernätet är det inte styrelsens avsikt att i dagsläget ta ytterligare lån för att möjliggöra en komplett renovering av alla garage samtidigt. Vi föreslår istället att vi börjar med ett garage och sedan har som målsättning att renovera ett garage per eller vartannat verksamhetsår. För att finansiera det första garaget föreslår vi ett utnyttjande av balanserad vinst och underhållsfond. Finansiering av vidare renovering får tas upp vid nästföljande stämma. Renoveringen kan då antingen finansieras med hjälp av lån (amortering och ränta läggs på samfällighetsavgiften) eller en direkt höjning av samfällighetsavgiften. Ungefärliga beräkningar visar att avgiften skulle behöva höjas till ungefär 18 tkr/hushåll/år för att täcka en garagerenovering per verksamhetsår om kostnaden tas direkt i budgeten.

Alternativ 1 (riva gammal överbyggnad)

| | |
|------------------|--------------|
| Garagerenovering | 1 437 500 kr |
| Rivning | 119 875 kr* |
| | ----- |
| | 1 557 375 kr |

Alternativ 2 (behålla och renovera gammal överbyggnad)

| | |
|------------------|--------------|
| Garagerenovering | 1 656 250 kr |
| Nya stålportar | 80 625 kr** |
| | ----- |
| | 1 736 875 kr |

Samtliga kostnader är inklusive moms. Kostnaderna kan i vissa delar justeras inför avtalstecknande men ska ses som "takpriser".

* Rivningen kan bli billigare om den bryts ur totalentreprenaden och genomförs separat.

** Leverantören har gjort vissa reservationer för arbeten som kan höja priset.

Val av leverantör

Styrelsen har använt Stockholms Betongkonsult AB som hjälp oss ta fram förfrågningsunderlag och hantera löpande kontakter med tilltänkta entreprenörer. Arbetsgruppen har parallellt med detta själva kontaktat entreprenörer och tagit in offerter på olika delar. Arbetet i gruppen har varit omfattande och mycket tid har lagts ner för att få in så bra underlag som möjligt. Sammantaget har tre offerter inkommit vad gäller garagerenovering och rivning. En entreprenör har lagt priset alldeles för högt, där kostnaden för renovering av alla garage skulle kosta närmare 14 mnkr. De två som återstår i utvärderingen har offererat arbetet till ungefär 6,1 mnkr respektive 7,7 mnkr för samtliga fem garage. Styrelsen har för avsikt att, om stämman godkänner förslaget, välja den billigaste

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

entreprenören och försöka pressa priserna ytterligare och noga se över innehållet i entreprenaden. Tack vare den djupa kompetens inom området som finns i arbetsgruppen är vi övertygade om att arbetet framöver kommer att gå bra.

Renoveringens omfattning

- Övre plan
 - Riv samtlig gammal överbyggnad (vipportar, tak, väggar)
 - Genomföra vissa förstärkningar
 - Åtgärda inskjutande tak/avvattning från sidobyggnader (gäller garage 1, 3)
 - Avverka asfalt
 - Byta brunnar och ledningar
 - Byta tätskikt, lägga ny gjutasfalt samt åtgärda hålkäl
 - Märka upp p-platser och måla nya parkeringslinjer
 - Montera ny belysning i tak
- Undre plan
 - Förstärkning av upplag för bjälklag, framför allt vid ramp och gångdörr
 - Måla och skydda undersida bjälklag
 - Måla nya parkeringslinjer
- Eventuella tilläggsarbeten
 - Genomgång el, motorvärmare (åtgärda vid behov)
 - Om möjligt bättre leda bort regn- och smältvatten

Kort historik och grov tidsplan framåt

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

Oktober 2013 – Betongkonsult genomför en kloridkartering, presentation för styrelsen

November 2013 – Möte mellan tänkt arbetsgrupp och Betongkonsult

November 2013 – Information om kommande arbete till medlemmar på stämman 2013

Våren 2014 – Utkast till förfrågningsunderlag, projektplanering

Sommar 2014 – Flertalet möten med tilltänkta leverantörer

Augusti 2014 – Utskick av förfrågningsunderlag

September 2014 – Genomgång av inkomna underlag

Oktober 2014 – Utvärdering, möten med tilltänkta leverantörer

14 oktober 2014 – Styrelsen fattar beslut om förslag till stämman

November 2014 – Stämman fattar beslut om styrelsens förslag

December 2014 – Styrelsen väljer entreprenör och tecknar avtal

Våren 2015 – Renovering av garage 1 enligt förslag