

Behov av garagerenovering



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 pga 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 rostade 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 väggarna i det nedre garaget men även bjälklaget som utgör golvet till det övre planet behöver åtgärdas. 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 och sedan "blåser ut" övre och nedre plan av garaget, förnyar betongskikten på betongväggar, rostskyddsmålar 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, som innebär att man inte dränerar grunden men genomför alla andra arbetsuppgifter, skulle kosta ungefär 575 tkr per garage.

Styrelsen har i sina diskussioner hittills förordat att vi ska genomföra "minialternativet", med främsta inriktning på att skydda och säkerställa livslängden på bjälklaget, men kommer att ha fler avstämningar med experter innan definitivt beslut. I samband med arbetet behöver styrelsen också ta ställning om man ska måla om garagen invändigt, framförallt i de nedre

garagen för att skapa en ljusare miljö, samt byta ut belysning och motorvärmarruttag. Vi behöver också ta ställning till om den inre garagekonstruktionen, alltså den gamla överbyggnaden på övre plan, inklusive de gamla vipportarna ska rivas i samband med övrigt arbete eftersom de annars behöver bytas ut då de börjar bli gamla. En rivning av den gamla överbyggnaden skulle också underlätta arbetet då man ska lägga nytt ytskikt på övre plan.

Eftersom detta projekt är såpass kostsamt är det styrelsens förslag att vi ska ta oss an ett garage per år, de närmaste fem åren. 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.

Styrelsen har för avsikt att lämna mer information om garageprojektet bland annat på årsstämman som hålls den **21 november kl 19** (OBS! Nytt datum).