

Information

-från styrelsen till alla medlemmar i Brf Fyren

Nr 4 feb 2012



Hösten 2010 påbörjade styrelsen en utredning gällande kallgaraget och parkeringsdäcket. Medlemmarna fick via nyhetsbladet en kortfattad beskrivning av problemställningen. Våren 2011 genomfördes sedan en noggrann undersökning av kallgaragets och parkeringsdäckets kondition. Skälet till att en undersökning kom till stånd var att sprickor i däckets betong visat sig samt att byggnadskonstruktionen släppt igenom vatten.

Av undersökningen som utfördes av Vattenfall Research, utomstående konsult, framgår att betong och armering är i god kondition, **men att åtgärder fortsättningsvis måste vidtas** för att minska risken för att vatten ska tränga ner i betongen och orsaka rostangrepp på armeringen. Detta skulle kunna försvaga hela konstruktionen.

Genomgående är dock bedömningen att betongkonstruktionen är i sådant skick att med en rejäl underhållsinsats så skulle garaget kunna fungera i många år framåt.

Tätning av däcket innebär att ytlagret (asfalten) måste tas bort, sprickor i betongdäcket bilas upp och sedan gjutas igen. Därefter läggs ett tätskikt på och efter det ny asfalt.

Kostnaden för dessa arbeten beräknas till ca 1,5 - 2,0 milj. kronor.



*Vatten tränger in och försvagar betongen.
Kalkurlagningar kan skada lacken på bilarna.*

Med denna åtgärd så skulle vi fortfarande ha ett stort slitage på däcket genom den snöröjning som måste genomföras vintertid. Risken för nya vattenläckage skulle ändå finnas.

Till föreningsstämman 2011 lämnade styrelsen ytterligare information om projektet till medlemmarna. En motion inkom med förslaget att riva kallgaraget och bygga ett nytt garage för ca 200 bilar. Detta kostnadsberäknades till mellan 20-25 milj. kr. Motionen avslogs. Styrelsens förslag var istället att behålla garage och parkeringsdäck och åtgärda problemet med inträngande vatten

Under hösten 2011 har diskussioner förts med olika byggleverantörer. Offertförslag har granskats. Styrelsen har löpande under projektet även konsulterat föreningens revisor.

Med den samlade informationen har nu styrelsen, efter noga övervägande, tagit beslut om att som en underhållsåtgärd bygga tak över kallgaraget. Detta för att undvika fortsatt inträngning av vatten. Av montagebilden på nästa sida framgår även att garagets överdel kommer att kläs in med väggar. Detta för att undvika att snödrev kommer in på betongplattan.

Anläggningen kommer även fortsättningsvis att vara ett kallgarage. Kostnaden för denna åtgärd blir ca 2,5 milj. kronor. Pengar för denna underhållsåtgärd finns fonderade och kommer därför inte att påverka hyressättningen för lägenheterna.



Borrkärnor har tagits ut för att undersöka betongens kondition.



Här visas ett förslag (fotomontage) på parkeringsdäckets överbyggnad.

.....

Vad händer nu i projektet?

Nu ska först byggnadsnämnden godkänna planer och ritningar och ev. komma med synpunkter på utformningen. Faller allt på plats börjar bygget innan sommaren.

Vi kommer att enligt gällande bestämmelser anlita en byggkontrollant som ska hjälpa oss att övervaka att regler följs och att bygget följer gällande kontrakt. En slutbesiktning måste sedan hållas i höst innan byggnationen får tas i bruk.

Jag har min bil på parkeringsdäcket och undrar var jag ska parkera under bygget?

Under byggtiden kommer vi behöva alla tillgängliga ytor på vårt område.

Självklart kommer en del medlemmar att få flytta sina parkeringar under bygget, men styrelsen kommer att ansvara för att alla får en tillfällig plats inom området.

Vi återkommer med information i god tid innan byggstart till samtliga berörda medlemmar.

Blir det värme i garaget?

Nej ! Både Garaget och överbyggnaden kommer att vara ett utrymme utan uppvärmning, men varje plats får motorvärmarruttag.

Kommer månadsavgiften för min lägenhet att höjas nu eftersom det kostar pengar att bygga?

Nej! Styrelsen har god kontroll på föreningens ekonomi och detta ingår i vår underhållsplan. Kostnaden skrivs av på 10 år enligt plan.

Blir det förändring av avgiften för platserna på parkeringsdäcket?

Styrelsen ska se över prissättningen av rättviseskäl. Det bör självklart vara en prisskillnad för de som är under tak jämfört med de som har en motorvärmarruttolpe utan tak.

Blir det någon taklagsfest som brukligt är vid byggen ?

Det är lite svårt att bjuda 316 medlemmar på fika samtidigt, men kanske vi kan hitta någon trevlig idé.

.....

Föreningsstämman kommer att hållas i juni och då skall ledamöter väljas till styrelsen. Är du intresserad av fastighetsfrågor, administration eller ekonomi? Har du idéer hur man skapar ett bra boende? Har du erfarenhet från styrelsearbete och kan fatta vettiga beslut? Eller har du en granne som

.....

borde vara med i styrelsen? Ta kontakt med valberedningen som består av Monika Bystedt, Astrid Vesterlund och Maj-Lis Rubinsson. Det går även bra att lämna meddelande till vår personal som vfb. till valberedningen.

.....