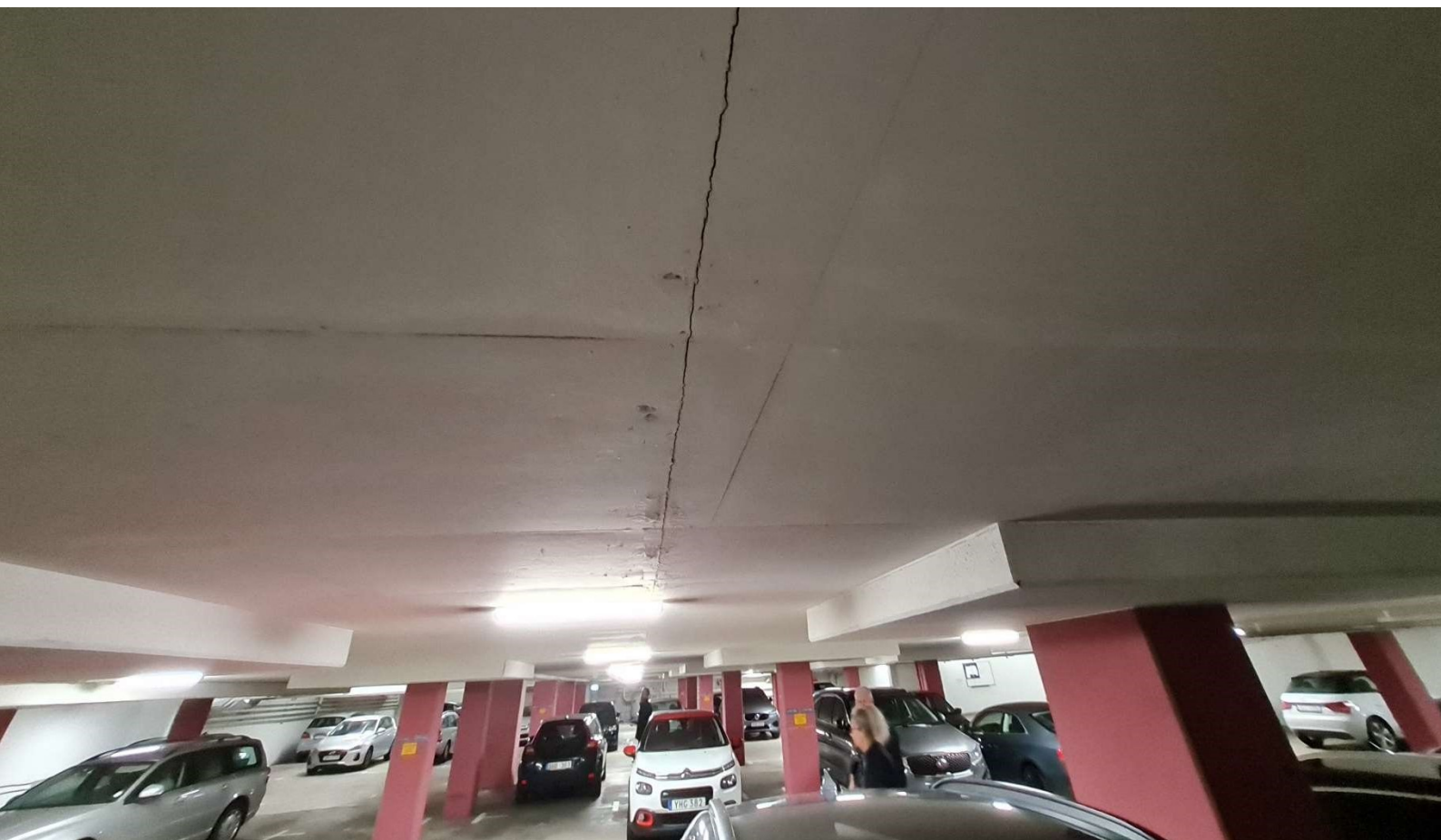




SUSTEND
Statusbesiktning



Garage och trapphus

Brf Gamla Teatern i Helsingborg
Helsingborg

2021-09-30

www.sustend.se
© Sustend AB 2021

SUSTEND

Innehåll

Introduktion.....	1
Bakgrund.....	1
Syfte.....	1
Metod.....	1
Information om fastigheten.....	2
Slutsats.....	7
Åtgärdslista.....	7

Introduktion

Bakgrund

Sustend har fått i uppdrag att genomföra en statusbesiktning åt beställaren. Denna rapport skickas enbart till beställaren om ej annat överenskommits och behandlas under sekretess av Sustend samt eventuella underkonsulter som deltagit i arbetet.

Syfte

Statusbesiktningen ska ge beställaren en god förståelse för statusen för de delar som besiktningen berör, samt ge rekommendationer om lämpliga åtgärder om sådana finns.

Metod

Besiktningen har genomförts okulärt, vilket innebär att enbart det som kan studeras visuellt utan att göra fysiska ingrepp ingår i besiktningen. Enbart de delar som besiktningspersonerna fått tillträde till vid besiktningen har besiktigats.

Följande delar ingår i uppdraget och har besiktigats:

- Parkeringshus samt intilliggande trapphus invändigt.
- Innergård utvändigt.

Beställare: Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Besiktningsdatum: 2021-09-21

Ansvarig besiktningsperson: Marcus Madsen, Sustend AB
Biträdande besiktningsperson: Mathias Folkow Rindstad, Sustend AB

Närvarande vid besiktningen: Sven Christer Tofte, Brf Gamla Teatern i Helsingborg
Eva Margareta Freij Marchandise, Brf Gamla Teatern i Helsingborg

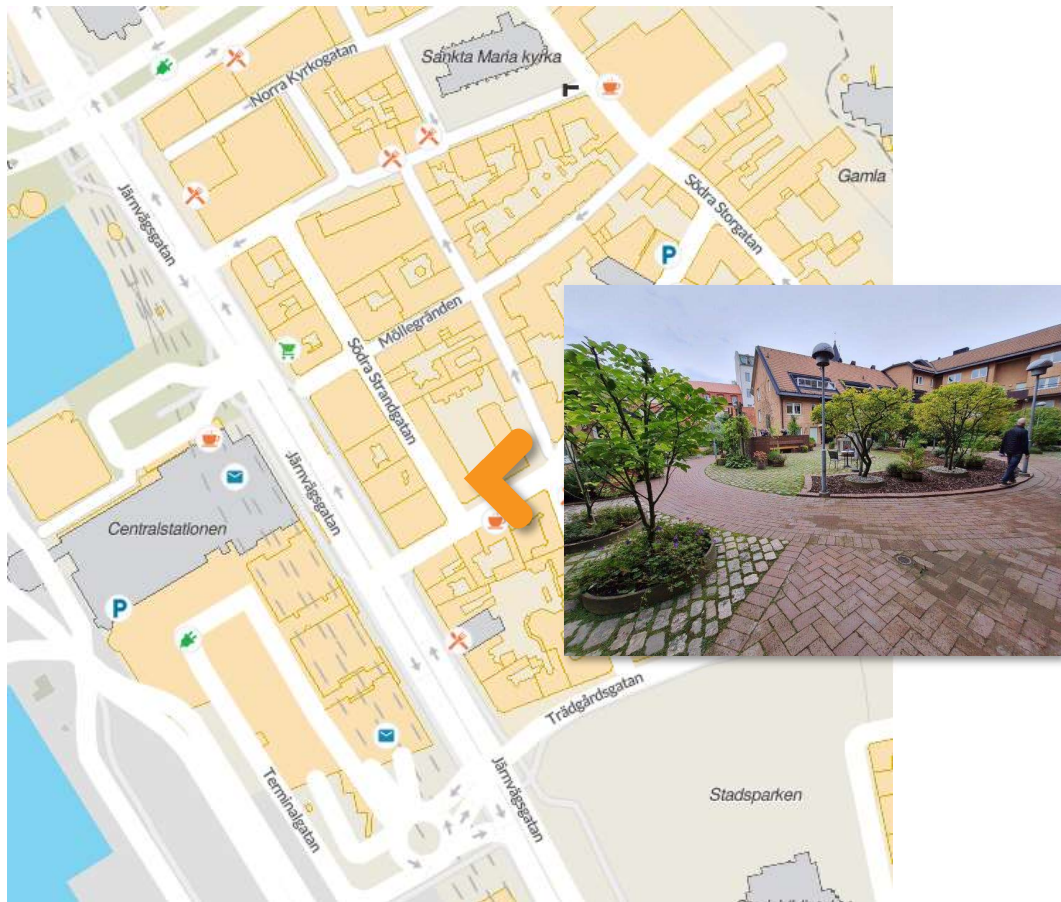
Studie av ritningar och dokumentation

- Planritning, 1984-06-27
- Georitningar, 1982-04-29
- Geotekniska förutsättningar, 1982-04-29

Kontakt med personer i beställarens organisation

- Sven Christer Tofte, Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Information om fastigheten



Fastighetsbeteckning	Thalia 20
Adress	Bruksgatan 28–30 och Södra Strandgatan 17–19
Byggår	1987

Besiktningsrapport

I detta kapitel beskrivs status och underhållsbehov på de delar som har besiktigats.

Garage



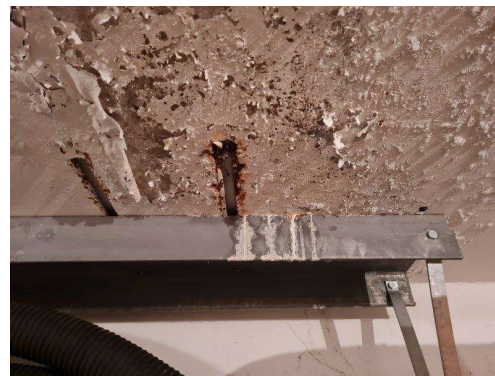
Tillhörande fastigheten finns ett varmgarage på två plan. Väggar, tak och betongpelare är målade, golvet är obehandlat. Vid undersökningen noterades flertalet sättsprickor, armeringskorrosion samt läckage. Skadorna varierar från mindre ytliga till större och mer djupgående.

Betong är ett material som man så sent som för bara 40–50 år sedan ansåg vara underhållsfritt. En skröna som visat sig vara allt annat än sann efter årtionden av dyrbara betongreparationer av allt från broar till fasadelement. Ändå förekommer fortfarande uppfattningen att betong står emot allt och därför inte behöver skyddas.

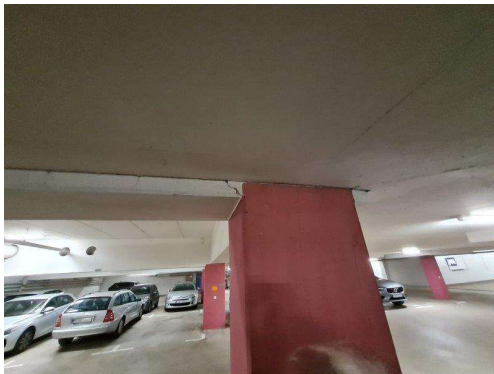
Karbonatisering är en naturlig process som pågår i all betong som utsätts för luftens koldioxid. Den innebär att betongens kemiska sammansättning gradvis ändras från högt till lågt pH-värde. När värdet nått en viss gräns skyddar betongen inte längre armeringen från rostangrepp. Om fukt och syre finns i betongen börjar armeringen att rosta. Då ökar järnets volym betydligt. Denna kraft är så stark att betongen sprängs sönder med kostsamma skador som följd.



Våningsplanen i varmgaraget är av platsgjuten betong. Där gjutningarna möts så har fogarna fyllts med betong. Påföljden till detta blir att husets rörelse inte tas upp av fogarna utan fortsätter istället upp i väggarna och orsakar sprickbildning. Skadorna är inte alarmerande för den bärande konstruktionen. En åtgärd som rekommenderas är att fräsa upp dessa fogar och ersätta med en expansionsfog för att fånga upp rörelser i huset.

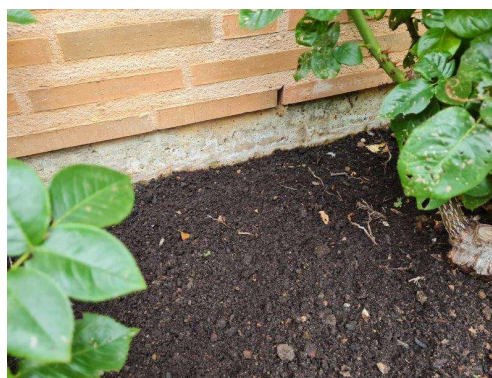
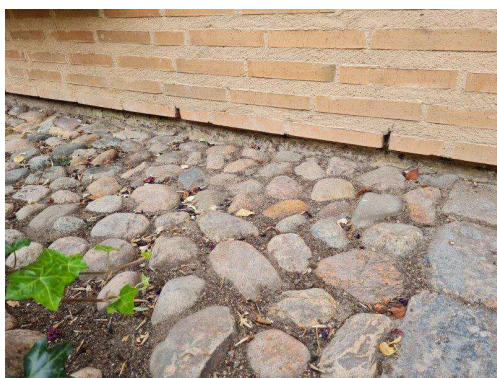
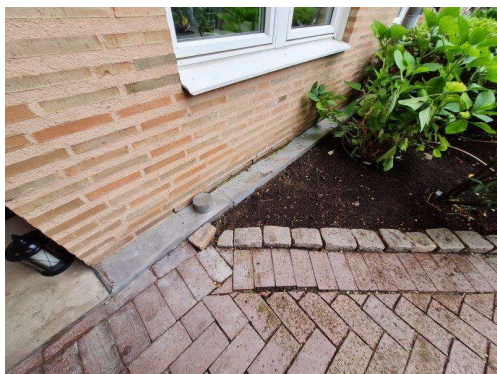


På flertalet platser så förekommer det rostsprängningar som kan härledas till de fuktskador som uppkommit. Generellt får garage utstå stora påfrestningar genom vatten, salter och andra föroreningar som under årets lopp följer in med bilarna. Eftersom betong är ett poröst material sugas vatten och salter in och når med tiden djupt ner i betonggolvet och upp i väggar och pelare, som börjar vittra sönder. När fukt och salter når armeringen börjar den rosta, och den bärande konstruktionen skadas. En renovering i det läget innebär stora ingrepp till mycket stora kostnader. Därför är det särskilt viktigt att se till att ytorna är skyddade. Spår av pågående läckage noteras på bjälklaget, vilket tyder på otätheter i tätskiktet på gårdsbjälklaget som bedöms ha passerat sin tekniska livslängd.



De bärande betongpelarna i garagehuset påvisar ett gott skick, med några få undantag. Sättsprickor samt sprängningar i betongen till följd av armeringskorrosion förekommer även här. Dessa skador behöver åtgärdas för att begränsa fortsatt skadeutveckling samt säkerställa garagets bärrighet. Konstruktör bör kontaktas kring huruvida bärrigheten i konstruktionen är påverkad.

Innergård



Delar av sockeln på innergården som befinner sig ovan varmgaraget saknar synligt tätskikt. Stickprov för att fastställa tätskiktets befintlighet bör göras för att eliminera läckagens ursprung.

Slutsats

Den okulära besiktningen visar att en viss skadeprocess i betongen är påbörjad men att i dagsläget hittas inget som är alarmerande. Skador i form av enstaka sprickor, fuktskador, armeringskorrosion och sättsprickor förekommer. Då tidigare dokumentation av sprickorna ej finns blir denna rapport en ny referens att jämföra med i framtiden.

Innergårdens tätskikt ovan garaget behöver vidare utredas för att utesluta läckage.

Åtgärdslista

- Konsultation med konstruktör om bärrighet för pelare.
- Stickprov på tätskiktets existens.
- Lagning av sprickor samt fuktskador i bjälklag och väggar
- I längsgående större sprickor fräsa in dilatationsfogar som kan ta upp konstruktionen rörelser.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att hjälpa er med statusbesiktningen och vi hjälper gärna till med att svara på frågor och hjälpa er vidare i processen!

SUSTEND AB

Ansvarig besiktningsperson

Den projektansvarige besiktningspersonen har haft övergripande ansvar för uppdraget och hjälper er gärna om ni har frågor.



Marcus Madsen

Biträdande besiktningsperson

Den biträdande besiktningspersonen har deltagit i olika skeden av besiktningen.



Mathias Folkow Rindstad

SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors **hem**, **arbetsplatser** och **investeringar**. De är **avgörande** för **samhällsfunktioner** som skola, sjukvård och räddningstjänst.

Fastigheterna som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som för många **framtida generationer**. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så **liten inverkan på miljö och klimat** som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att **hållbart** ta hand om och utveckla fastigheter.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att **tänka nytt och bättre**. "Vi gör som vi alltid har gjort", är det ingen som någonsin sagt på Sustend. Våra innovativa metoder och tjänster **effektiviserar, förenklar** och **gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter**.

