

# BRF KOMPASSROSEN

*Som många säkert sett på sprickor i fasaden – och som alla bör ha upplysts om av mäklare (eller hört på årsmöte): Tegnérs gatan 9-11 har problem med grundläggningen. De sprickor vi murat igen (mot gatan) hade orsakats av att husen satt sig.*

Det finns olika anledningar till att hus sätter sig (sjunkande grundvatten, träpålar ruttnar, lera trycks ihop (konsolideras)). Vi har vi med vår ompålning 2002 delvis åtgärdat problemen. Vi har pålat om en del av TG11 (där påltoppar var skadade), men det är viktigt att ytterligare rörelser också stoppas, dvs resten av 11 måste pålas om för att differens-sättningar inte ska skada huset. Dessutom, som går att se av sprickorna i putsen, rör sig även Tegnérs gatan 9A-B. Vi mäter därför noga hur husen rör sig.

Årets mätning (årets resultat kom in 2009-10-03) visar på små rörelser, och styrelsen arbetar på bästa sätt att finansiera vidare arbeten. De arbeten som kommer att behövas innan hela huset står helt still är följande (1-3 lämpligast i ett svep):

- 1) Prover på trä från pålar och grundvatten (utfört på Tegnérs gatan 11, ej på 9).
- 2) Gräva 3-4 **provpropar** på TG9, skaffa information för att planera.
- 3) **Konstruktion/Projektering** Med groparna klara vet vi förutsättningarna. Nu kan konsulten göra ritningar och beräkningar.
- 4) **Upphandling** Med ritning i handen handlar vi upp en entreprenör i konkurrens. Bra pris, bra kvalitet.
- 5) **Kontrakt** Betalningsplan, försäkringar? Mellan vilka timmar utförs arbete? Vad händer vid skador? Vid förseningar? Allt regleras noggrant, synpunkter från medlemmar tas in.
- 6) **Etablering** Kontraktet är skrivet och utvald firma sätter igång.
- 7) **Själva arbetet** Som ni redan sett på TG 13-15: det blir bullrigt och skitigt ca 5 mån.
- 8) **Besiktning** BRF Kompassrosen har informerat alla mäklare och alla ursprungliga medlemmar att detta är ett hus med sättningar. Alla har fått information att skador kan uppkomma. Förutom ett fåtal reparationer alldeles i början av föreningens historia utgår ingen ytterligare kompensation till enskild medlem. Dock dokumenteras före och efter vid behov. Framförallt kontrolleras att entreprenören följt kontraktet. Även oannonserade kontroller (på t ex kvalitet och utförande) sker under arbetets gång.

*Vanlig fråga - Vad händer om man INTE gör något, eller väntar för länge?*

En sprucken mur återfår aldrig styrkan. En försvagad mur får bit för bit fler sprickor, progressivt fler och fler. Detta innebär i klartext att t ex badrum som byggs mot denna mur får brustna tätskikt, brandmurar tappar sin brandskyddande verkan etc.

Även om många hus i GBG fortfarande står upp med stora sprickor betyder detta inte att man kan klara sig så i längden. Sprickor är faktiskt **alltid** dåligt.

*Hur kan vi finansiera?* – Föreningen diskuterar fyra olika sätt och kombinationer av dom:

- 1) Föreningen tar upp nya lån, avgiften höjs.
- 2) Föreningen fonderar pengar långsamt och använder dessa helt eller delvis.
- 3) Medlemmar skjuter till eget kapital för att finansiera åtgärder, avgiften behålls.
- 4) Medlemmar skjuter till eget kapital för att *både* finansiera grundåtgärder och *samtidigt* betala av på föreningens *tidigare* lån = avgifter kan sänkas, hur mycket beror bara på hur mycket medlemmar kan skjuta till. Med nuvarande skattelagstiftning är det dock lönsammare att medlem har lånen än att föreningen har dom, medlem får dra av räntor, föreningen får det ej.

Som sagt, styrelsen arbetar kontinuerligt med frågor om grunden och just nu är vi på punkten att lägga upp olika finansiella planer för att se hur de fungerar.

Har ni ytterligare frågor är ni mer än välkomna att maila styrelsen (at) brfkompassrosen.se.

Mvh / BRF Kompassrosen 2009-10-09