



Undersökning av grunden

Bakgrund

Många av fastigheterna i området runt Heden står på lera vilket innebär att de under tidens gång utsätts för påfrestningar i form av sättningar. Det finns olika anledningar till att hus sätter sig. Det kan bero på sjunkande grundvattennivå vilket kan innebära att större delar av träpålarna som huset står på utsätts för en förruttnelseprocess. Träpålar kan också ruttna på grund av bakterier i grundvattnet som angriper träet. Att leran sjunker ihop kan också vara en orsak

Även våra fastigheter sätter sig vilket vi bland annat kan se på de sprickor som uppstår i fasaderna. Detta är ett faktum som varit känt länge och 2002 genomförde föreningen en grundförstärkning av fastigheterna. Delar av fastigheten pålades om och i delar av grunden gjordes en bor-injektion. Det vi kan se, med hjälp av olika mätpunkter samt fysiska tecken som sprickbildningar, är att i de delar av vårt hus som pålades om (11:an) har rörelserna avstannat medan de fortfarande pågår i de delar där bor injicerades. Utöver detta har vi delar av husen, främst i 9:ans fastighet, där det inte är gjort något alls.

Problembild

1. Vi har sprickbildningar i våra fasader
2. Vi ser att huskropparna rör sig när vi tittar på de mätpunkter som finns
3. Vi har en del av fastigheten som står still och andra som rör sig vilket utsätter grunden för extra påfrestningar och spänningar
4. Vi vet idag inte kvaliteten på vår grund och våra pålar under Tegnérsgatan 9 och delar av gårdshuset Tegnérsgatan 11 vilket innebär att vi inte kan avgöra hur nära i framtiden en eventuell ompålning ligger

Med ovanstående som bakgrund har styrelsen under våren 2010 fattat beslut om att anlita en konsult (Tellstedt) för att genomföra en grundundersökning. Styrelsen anser att det är av största vikt att vi vet statusen på fastigheternas grund för att på ett välavvägt sätt kunna planera för föreningens framtida ekonomi och underhåll. I budgeten för året är posten för underhåll väl tilltagen för att kostnaderna för grundundersökningen ska kunna rymmas inom denna.

Hur går en undersökning av vår grund till?

En grundundersökning innehåller en rad moment och nedan finns en kort beskrivning av dessa och varför de görs.

Föreningen tar hjälp av en konsult.

Vi har valt att anlita Tellstedt som konsult. Företaget har gedigen erfarenhet av grundundersökningar i Göteborgsområdet samt god kännedom om våra fastigheter.

Inventering av redan befintlig dokumentation

Föreningen och Tellstedt tar fram dokumentation i form av ritningar och tidigare analyser av grunden som gjorts. Det innebär att vi tittar i föreningens arkiv och Tellstedt i sina samt att de även vänder sig till stadsbyggnadskontoret.



Beslut om var och hur många provgropar som ska grävas

Med utgångspunkt i ritningar, en fysisk besiktning och dokumentation fattas beslut om hur många provgropar som behöver grävas för att få fram underlag till analysen av grunden. För vår del rör det sig om fyra till sju gropar.

Med provgropar får vi reda på:

- Grundvattnets nivå i de olika groparna. Med hjälp av detta kan vi få reda på hur stor del av pålarna som befinner sig ovanför grundvattennivån och därmed är utsatta för en risk för snabb förruttnelse
- Pålhuvudernas höjd
- Om det finns bakterier i grundvattnet som gör att även de delar av pålarna som finns nära ytan angrips och ruttnar
- Vattenmättnaden i träpålarna som påverkar bärkraften i dem
- Dimensioner och kvalitet på de betongsulor som pålarna står på.

Grävning av provgropar, analys och ytterligare fysisk besiktning och rapport

- Tellstedt anlitar en entreprenör som genomför grävningsarbetet. För vår del innebär det att de flesta av groparna kommer att grävas inne i källaren under Tegnérsgatan 9. I samband med det kommer de medlemmar som har sina förråd där att behöva flytta ut sina saker till ett annat utrymme. Tellstedt leder arbetet och en kontaktperson i styrelsen utses för att kommunikationen och delaktigheten kring beslut ska vara transparent och tydlig.
- De prover som tas analyseras
- Tellstedt gör en fysisk besiktning av i lägenheterna där man tittar på golvlutning och sprickbildning.
- Med utgångspunkt i provresultaten och den fysiska besiktningen skriver Tellstedt en rapport med ett utlåtande där de beskriver statusen på vår grund och det eventuella behovet av att förstärka den.

Efter undersökningen

Beslut om fortsatt arbete

Med utgångspunkt i Tellstedts rapport avgör föreningen om vi ska påbörja planeringen för att genomföra en grundförstärkning. Om beslut fattas av föreningen att fortsätta processen innebär det följande moment:

Projektering

- Föreningen ger uppdrag åt Tellstedt att påbörja en projektering. Projekteringskostnaden brukar uppgå till ca 10 % av den totala kostnaden för grundförstärkningen. Under en projektering bestäms hur många pålar och var dessa ska sättas. Projekteringen ger möjlighet för entreprenörer att ta fram anbudssvar (dvs komma med prisuppskattningar) men den blir också den arbetsbeskrivning och plan som man sedan arbetar efter.
- Det är först i detta läget som föreningen kan få en mer exakt bild av kostnaden för hela arbetet



Anbudsvärdering

- Tellstedt bistår oss med en värdering av de anbud som kommit in. I denna värdering är några av de saker som granskas pris, vana av grundarbete, kvalitet och entreprenörens ekonomiska status

Beslut om att påbörja förstärkningen

- Med utgångspunkt i anbudsvärderingen och finansieringsmöjligheter för föreningen fattar föreningen beslut beträffande grundförstärkningen
- Om de anbudssvar som kommer in är för dyra för föreningen kan man här avbryta arbetet
- Om föreningen beslutar att fortsätta processen påbörjas nu själva arbetet med grunden. Arbetet genomförs inte at Tellstedt utan av en extern entreprenör
- Föreningen utser en kvalitetskontrollant. Detta kan vara Tellstedt eller någon annan
- Tellstedt är bygglledning och på samma sätt som med provgroparna har föreningen en kontaktperson i arbetet som är med på byggmöten mm.

Sammanfattning

- Beslut om att undersöka grunden har fattats av styrelsen under våren 2010 och kostnaden för detta bedöms rymmas i årets budget. Att vi inte kategoriskt kan säga att det kommer att rymmas har givetvis att göra med att vi inte till hundra procent kan vara säkra på att de pengar som avsatts till underhåll måste användas till annat om akuta skador skulle uppkomma. Provgroparna kommer troligtvis att grävas under tidig höst
- Den rapport som Tellstedt skriver efter att grundundersökningen är genomförd kommer att presenteras för föreningens medlemmar på ett möte under hösten
- Det har, i samband med förra årets föreningsstämma, tydligt klargjorts att styrelsen inte har ensamt beslutsmandat i frågan om själva grundförstärkningen ska genomföras
- Föreningen behöver arbeta vidare med att titta på olika sätt på vilka en eventuell grundförstärkning kan finansieras. Detta måste finnas med för att ett beslut ska kunna fattas i frågan om en grundförstärkning ska genomföras eller inte

Styrelsen för brf Kompassrosen
genom
Karin Wennbo, ordf