

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010

Ordinært sameiermøte i S/E Grasholmhavna, avholdes tirsdag 06.04 2010,
kl 19:00 i Stavanger Selforenings Klubbhus på Sølyst.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en eller to sameiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2009

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lys i trappeoppgangene
 - B) Lekkasje elementskjøt inngangsparti over 5B.
 - C) Overvann over 5B?
 - D) Mer belysning 2 etg
 - E) Permanent bossdunker til bruk for bla hundeeiere
 - F) Glatt trappeoppgang
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. Orientering om status vedrørende setningsskader hus 30-40

Det blir en orientering vedrørende status og videre fremdrift i saken om setningsskader i grasholmkroken 30-40.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 2 styremedlemmer for 1 år

Stavanger, 23.03 2010
Styret i S/E Grasholmhavna

Ivar Hognestad /s/

Tordis Elise Watland /s/

Heidi Finnesand /s/

Ragnar Schwebs /s/

Jan Ove Johnsen /s/

Silje Arnesen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Ivar Hognestad	Grasholmkroken 21A
Styremedlem	Tordis Elise Watland	Grasholmkroken 15A
Styremedlem	Heidi Finnesand	Grasholmkroken 9A
Styremedlem	Ragnar Schwebs	Grasholmkroken 15C
Styremedlem	Jan Ove Johnsen	Grasholmkroken 28C
Styremedlem	Silje Arnesen	Grasholmkroken 21C

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 6 styremedlemmer er det 3 kvinner og 3 menn.
Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Hetland Eiendomsforv. AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.
Sameiets revisor er KPMG i Oslo.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 66 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979483112.
Sameiet ligger i Stavanger kommune og har følgende gårds- og bruksnummer :
51 - 634

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Randaberg Bygdeservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Randaberg.
Vaktmester kan kontaktes på telefon 90113975 og på email: trygvedyngeland@c2i.net
Informasjon finnes også på www.grasholmen.no

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76545301. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – e-post : forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

KABEL-TV/BREDBÅND

Canaldigital (www.canaldigital.no/TV/kabel-tv/) og Hesbynet (www.hesbynet.no) med lokal representant Rønning Elektro er leverandør av kabel-tv og bredbåndstjenester. Har du spørsmål angående ditt kabel-tv abonnement, kan du ringe tlf 51828000 eller sende mail til ronningelektro@ronning-el.no

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Hver enkelt seksjon er selv ansvarlig for å velge kraft leverandør til sin seksjon. Felles seksjoner har kraftleveranse fra Lyse AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i løpet av året hatt 2 styremøter. I tillegg har styreformann deltatt på fellesmøte med de andre styrene på Grasholmen. Styreformann har i forbindelse med vedlikehold på eiendommen vært på en rekke befaringer med OBOS Hetland og håndverkerfirmaer. Styret har i år som tidligere år arbeidet mye med oppfølging av reklamasjonssaker og setningssaken med Block Wathne i samarbeid med vår advokat. Saken nærmer seg nå slutten, og forventes avsluttet i løpet av 1 halvår 2010. (egen orienteringssak på årsmøtet).

Styret har også gjennomført et omfattende vedlikehold av vår bølgebryter. Arbeidet er nå ferdigstilt med unntak av noen småting som skal gjøres i 2010. I tillegg har vi gjennomgått rekkverk i trappeoppganger og på en del balkonger. Her må det i årene fremover gjennomføres til dels store utskiftninger av både rekkverk og reisverk. Vi vil lage en plan for utskifting lik det som nå er gjort i trappehus i grasholmkroken 11-15.

Ellers planlegger vi å få avsluttet malingen av det siste oransje husrekken til hvit i løpet av 2010. Videre vil det bli flekk malt på utsatte steder på andre hus.

REGNSKAPET FOR 2009

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 32.349,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Hetland Eiendomsforv. AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med 8%. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNETKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2010 (Budsjet)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2010.
Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjet 2010.)

Oversikten er basert på 4% økning av felleskostnader for året 2010.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 63.453,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Stavanger, 23.03. 2010

I styret for S/E Grasholmhavna

Ivar Hognestad /s/

Tordis Elise Watland /s/

Heidi Finnesand /s/

Ragnar Schwebs /s/

Jan Ove Johnsen /s/

Silje Arnesen /s/

1531 - S/E GRASHOLMHAVNA

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 262 188	1 262 744	1 296 287	1 312 676
Innbetalinger		2 112	0	0	0
Andre inntekter	3	51 577	8 735	39 057	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 315 877	1 271 479	1 335 344	1 327 676
DRIFTSKOSTNADER:					
Arbeidsgiveravgift		-4 935	-4 850	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-34 400	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-6 310	-5 736	-4 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-84 356	-82 500	-82 500	-87 300
Konsulenthonorar	6	-17 772	-10 614	0	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-579 992	-462 903	-759 000	-530 500
Forsikringer		-137 552	-118 212	-137 000	-148 000
Elektrisk energi		-41 554	-42 063	-42 000	-43 000
Kabel- / TV-anlegg		-125 580	-122 760	-122 760	-131 000
Andre driftskostnader	8	-251 945	-218 096	-192 000	-257 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 284 997	-1 102 134	-1 379 395	-1 264 235
DRIFTSRESULTAT:		30 880	169 345	-44 051	63 441
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 749	11 627	0	0
Finanskostnader	10	-281	-281	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 468	11 346	0	0
ÅRSRESULTAT		32 349	180 691	-44 051	63 441
Overføringer:					
Ovf til fond for vedl.h.båtplasser		18 928	18 956		
Reduksjon udekket tap		13 421	161 735		

1531 - S/E GRASHOLMHAVNA

BALANSE		2009	2008
	Note		
EIEDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		2 170	4 720
Kundefordringer		3 319	0
Kortsiktige fordringer	11	47 157	71 695
Driftskonto i OBOS		801 560	518 104
SUM OMLØPSMIDLER		854 206	594 520
SUM EIEDELER		854 206	594 520
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Fond for framtidig vedlikehold bygg		575276	575276
Fond for framtidig vedlikehold båtplasser		153415	134487
Udekket tap		-281 293	-294 714
SUM EGENKAPITAL		447 398	415 049
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		108 711	70 174
Leverandørgjeld		298 098	103 741
Annen kortsiktig gjeld		0	5 556
SUM KORTSIKTIG GJELD		406 809	179 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		854 206	594 520
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

STAVANGER, __. __. 2010,
STYRET FOR S/E GRASHOLMHAVNA

IVAR HOGNESTAD

TORDIS ELISE WATLAND

HEIDI FINNESAND

RAGNAR SCHWEBS

JAN OVE JOHNSEN

SILJE ARNESEN

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 120 500
Båtplass	18 928
Kabel TV	122 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 262 188

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert domeneparkering og internett	9 156
Utfakturert strøm	1 500
Viderefakturert for Hesbynett og Human Link	13 453
Tide Sjø AS - forlik	27 469
SUM ANDRE INNTEKTER	51 577

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr	35 000
---	--------

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr og er i sin helhet knyttet til revisjon.	6 310
---	-------

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 483
Andre konsulenthonorarer	-12 289
SUM KONSULENTHONORAR	-17 772

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Frøiland Bygg AS	-143 200
Fiskå Undervannsservice AS	-252 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-395 325
Drift/vedlikehold bygninger	-60 562
Drift/vedlikehold elektro	-6 760
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-91 647
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 014
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-579 992

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 293
Container	-2 033
Diverse leiekostnader/leasing	-35 550
Vaktmestertjenester	-176 242
Andre fremmede tjenester	-19 854
Kontor- og datarekvisita	-9 895
Andre kontorkostnader	-98
Porto	-4 225
Bank- og kortgebyr	-316
Velferdskostnader	-441
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-251 945

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 559
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	190
SUM FINANSINNTEKTER	1 749

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter leverandørgjeld	-281
SUM FINANSKOSTNADER	-281

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

s 1534, fordring fra 2007	1 280
Refusjon fra Øglænd (mottatt i jan -10)	2 025
Andre forskudd	43 852
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	47 157

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

4. GODTGJØRELSER**A) Styret**

Forslag til vedtak:

Styrehonorar videreføres uendret for 2009/2010 med kr 40.000,- inkludert avgifter til staten.

Styrehonorar utbetales i sin helhet til Styreformann i.h.t. tidligere vedtak i årsmøtet.

B) Revisor

Forslag til vedtak: Revisjonshonorar utbetales med kr 7000,- i.h.t. OBOS Hetlands retningslinjer.

5. INNKOMNE FORSLAG**A) Se på lysforholdene i trappeoppgangene og eventuelt montere ekstralys.**

Trappeoppgang til 3. etasje i Grasholmkroken 36 C er farlig mørk om kvelden. Skulle ønske det var montert utelys også her, slik som nede i trappen.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at forslaget til Else og Jakob Hagen Knudsvik vedtas

6. Orientering om status og videre fremdrift setningssak

Vedlagt til denne innkalling finner dere mottatt rapport fra NGI angående setningsmålingene som er foretatt i perioden, med en konklusjon. Styret har bearbeidet denne rapporten sammen med vår advokat. Videre har vi engasjert OBOS Hetland til å ta en gjennomgang i alle leilighetene grasholmkroken 30A til 40 C og lage en skikkelig dokumentert rapport på eventuelle skader. Samtidig har vi engasjert J Johnsen til å lage rapport på tilstanden til sløysene på taket. Dette danner nå grunnlag for videre samtaler med Block Watne før vi eventuelt bestemmer oss for søksmål eller ei. Vi har fått utsatt søksmåls fristen. Mer orientering kommer på årsmøtet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende forslag foreligger til valg av styremedlemmer for 2010:

Leder	Ivar Hognestad	Gjenvalg 1 år
Styremedlem	Olav Georg Groven	Ny 2 år
Styremedlem	Silje Arnesen	Ikke på valg 1 år igjen
Styremedlem	Heidi Finnesand	Gjenvalg 2 år
Styremedlem	Ragnar Schwebs	Gjenvalg 2 år
Styremedlem	Jan Ove Johnsen	Gjenvalg 1 år

A) Trappeoppgang til 3. etasje i Grasholmkroken 36 C er farlig mørk om kvelden. Skulle ønske det var montert utelys også her, slik som nede i trappen.

Utelys ved leilighet i 38 B (2. etasje) lyser ikke opp trappen videre til 3. etasje.

Vi vet ikke om dette er sak som må behandles på sameiermøtet. Det må styret vurdere.

med vennlig hilsen

Else og Jakob Hagen Knudsvik, Grasholmkroken 36C

1531 S/E Grasholmhavna

OBOS Hetland Eiendomsforvaltning as

Pb3525

4078 Stavanger

v/Kenneth Meland

Vedr. årsmøte tirsdag den 06.04.2010

Noen av disse punktene er fra beboere i 2 etasje (ikke fra alle da noen er bortreist for en lengre periode, samt en av leilighetene tror jeg er for utleie) Andre kun for 5b

Regner med dere sorterer ut de av sakene som ikke hører hjemme på sakslisten til et årsmøte

- Lekkasje elementskjøt ved inngangsparti over 5 b . Vann renner bla inn bak kledning
- Overvann terrasse over? Drypper ned på terrasse til 5b
- Mer belysning andre etasje
- Permanente bossdunker til bruk for bla hundeeiere
- Trappeoppgang samt ytre gangparti er veldig glatt spesielt ved nedbør. Vi som er fastboende vet om dette verre for besøkene, spesielt eldre. Er det noe sameie kan gjøre for å eliminere dette

Ta kontakt om noe skulle være uklart: 91635999

Med vennlig hilsen

Grasholmkroket 5b

Bjørn Horvei

Teknisk notat



Til: AS Betong
v/: Adm. Dir. Randi S. Egeland
Kopi:
Fra: NGI
Dato: 17. november 2009
Dokumentnr.: 20011386-00-1-TN
Prosjekt: Grasholmen, Stavanger
Utarbeidet av: Kjell Karlsrud
Prosjektleder: Kjell Karlsrud
Kontrollert av:

Hovedkontor:
Pb. 3930 Ullevål Stadion
0806 Oslo

Avd Trondheim:
Pb. 1230 Pirsenet
7462 Trondheim

T 22 02 30 00
F 22 23 04 48

Kontofr 5096 05 01281
Org. nr 958 254 318 MVA

ngi@ngi.no
www.ngi.no

Vurdering av setningsutvikling Grasholmen

Innhold

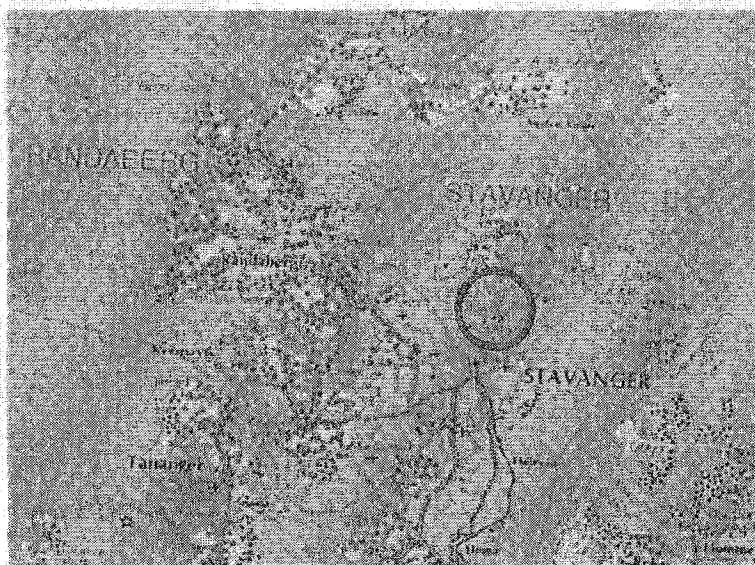
1	Bakgrunn	2
2	Resultat av målinger 2001-2009	3
2.1	Nivellement av bolter	3
2.2	Skjevhet gulv og vegger	6
3	Konklusjoner og anbefalinger	7

1 Bakgrunn

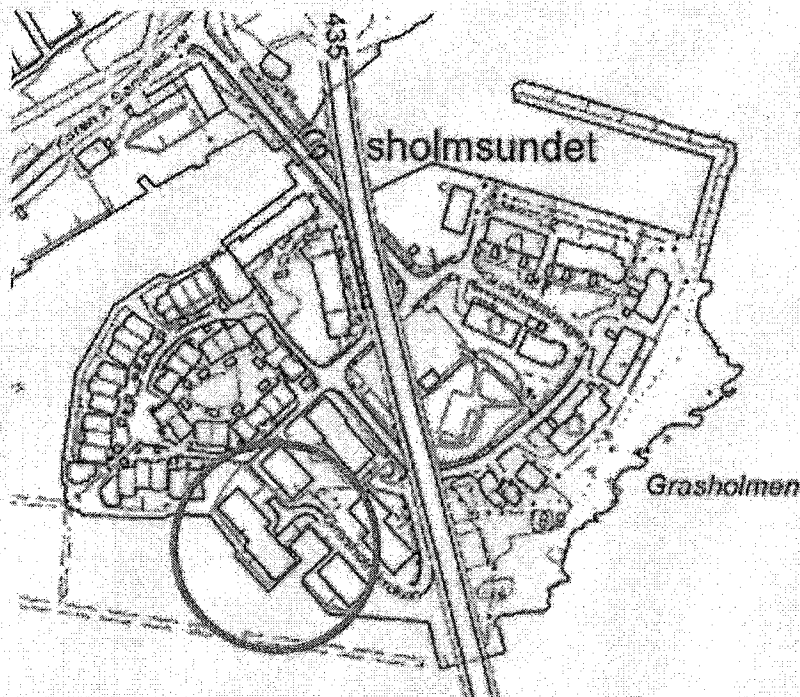
Norges Geotekniske Institutt (NGI) ble engasjert av AS Betong i 2001 for å vurdere årsak til noen setninger og skjevheter som var oppstått på enkelte av husene på Grasholmen, i Stavanger. Det gjaldt spesifikt hus nr. 17 t.o.m. 22 (nå Grasholmkroken 30 → 40). Figur 1 viser husenes beliggenhet, og figur 2 et detaljkart med nivellemenspunkter.

NGI presenterte i brev av 20. november 2001 sine vurderinger av tilstanden. Skjevhet på gulv utgjorde på det tidspunkt opptil 24 mm, og vegger var ute av lodd med opp til 22 mm. NGI antok at noen setninger kunne ha oppstått i steinfyllingen som deler av husene var bygget på, men antok at setningsutviklingen gradvis ville stoppe opp og ikke bli særlig store i fremtiden.

NGI hadde på den annen side vanskelig for å se noen god sammenheng mellom skjevheter på vegger og gulv, figur 2. Under et møte om saken med AS Betong og Block Watne 6. februar 2002, ble det imidlertid opplyst at etasjeskillene i husrekken var utført som plaststøpte og etterspendte betongdekker. Det ble da ganske opplagt at årsaken til at begge veggene i enden av husrekken hellet innover i toppen var effekt av denne oppsenningen, og de krypteformasjoner det ville innebære i betongen. Denne forklaringen ble senere verifisert av byggeteknisk konsulent siv.ing Raugstad AS i brev av 24. februar 2002.



a) Oversiktskart



b) Plassering av hus

Figur 1- Beliggenhet av aktuelle hus på Grasholmen i Stavanger (rød sirkel)

NGI anbefalte i brevet av 20.11.2001 at området ble nivellert i minimum 5 år fremover for å bekrefte utviklingen, og at man også ved behov kontrollerte skjevheter og byggenes generelle tilstand. Dette er blitt gjennomført med nivellementer typisk 2 ganger pr. år frem til i dag. Dessuten er det av Block Watne foretatt en ny opplodding av innvendig gulv og vegger på noen karakteristiske steder. Det etterfølgende oppsummerer resultat av målingene og de konklusjoner og anbefalinger NGI trekker på dette grunnlaget.

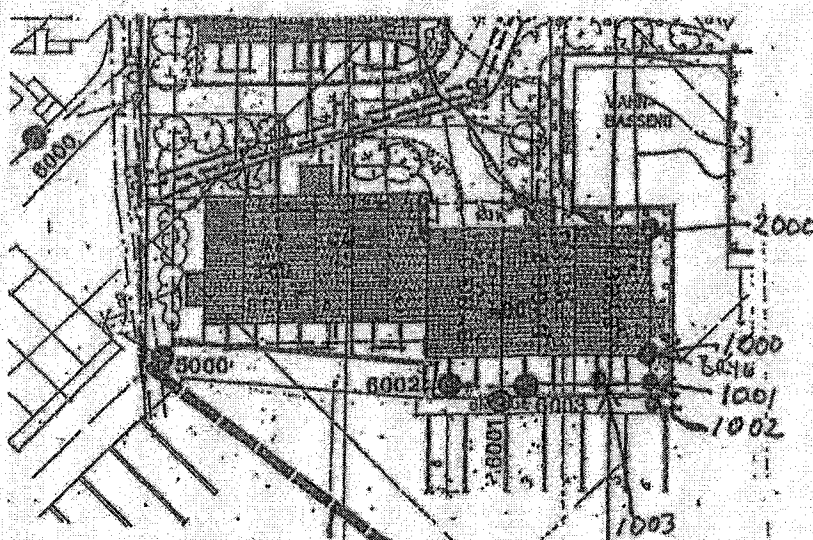
2 Resultat av målinger 2001-2009

2.1 Nivellement av bolter

Fra 2001/2002 og frem til 15. oktober har Teknaconsult AS målt vertikal og horisontal forskyvning på følgende bolter, jfr. skissen i figur 2.:

- To bolter nr. 1000 og 2000 montert i grunnmuren på endeveggen til Grasholmkroken 30.

- Tre bolter nr. 1003, 6002 og 6003 montert på søylene som understøtter veranda.
- Tre bolter nr. 1001, 1002 og 6001 montert ytterst på hagemuren mot sjøen.

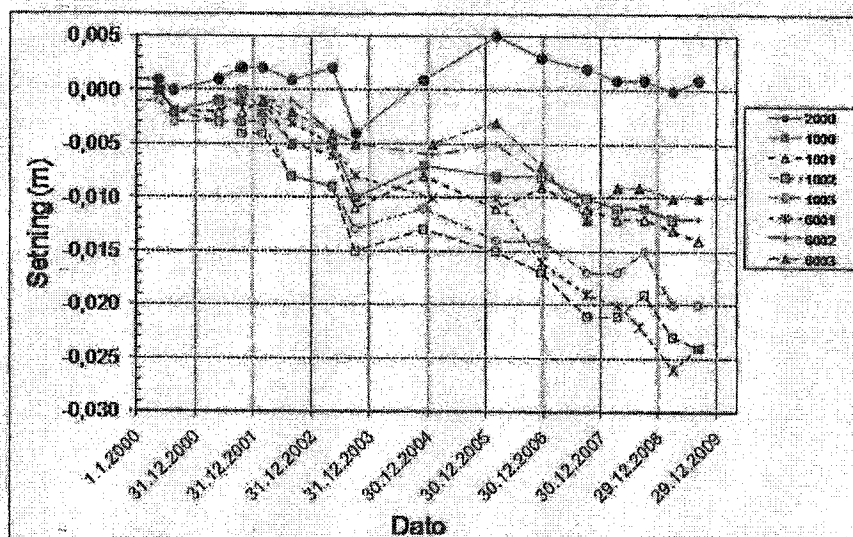


Figur 2- Plassering av nivellementsbolter

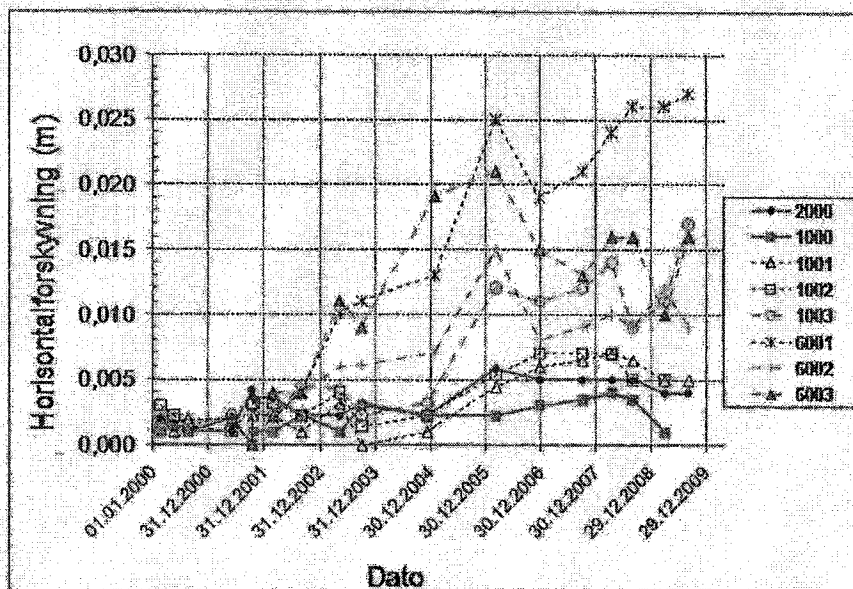
Figur 3 viser målte setninger (setning er negative tall) og figur 4 horisontalforskyvning. Bolter på grunnmur er i figurene markert med rød heltrukket linje, bolter på søyler med blå strekk-prikk linje og bolter på hagemur med stiplet sort linje. Følgende observasjoner kan gjøres ut fra disse måldataene:

- Med unntak av bolt 2000 på NØ ende av husrekken, er det en tilsynelatende ganske jevn setningsutvikling på samtlige bolter. Målingen høsten 2003 forstyrrer riktignok dette bildet noe, men det antas at det beror på en tilfeldig målefeil.
- Midlere setningshastighet over denne 10-års-perioden varierer mellom 1.0 og 2.6 mm/år når bolt 2000 holdes utenfor. Størst setning er målt på boltene 1002 og 6001 på hagemuren nærmest sjøkanten, og minst på søyler/grunnmurt.
- Målte horisontalforskyvninger viser et noe annet forløp. Bortsett fra punkt 6001 ytterst mot sjøen, har det ikke vært noen videre utvikling etter slutten av 2005.

- Horisontalforskyvning målt på bolt 1000 på grunnmur ved SØ hjørne er knapt målbar og utgjør reelt sett bare 2-4 mm i løpet av de 10 årene.
- Bolter på søylene viser totalt fra ca. 10-15 mm, og utviklingen har tydeligvis stoppet helt opp de siste 4 årene.



Figur 3- Sammenstilling av målte setringer på bolter

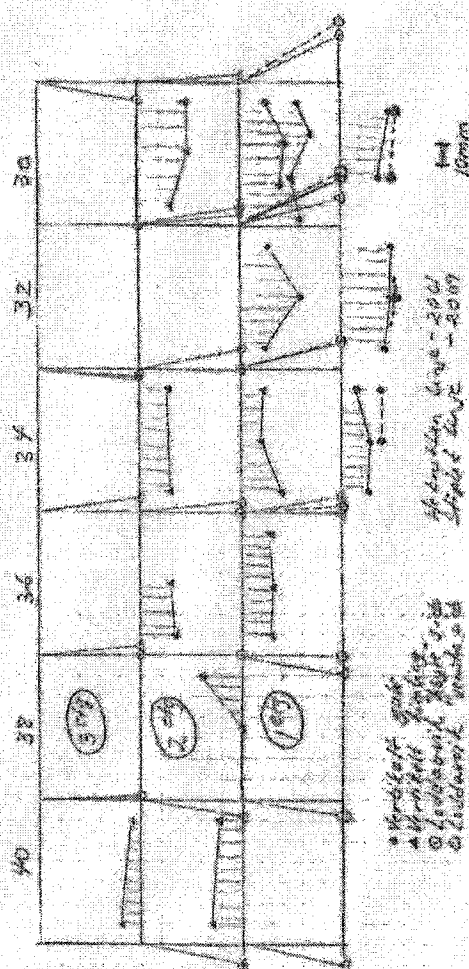


Figur 4- Målt horisontalforskyvning på bolter.

Ser man på retningen av horisontalforskyvningene er de primært i retning sjøen, dvs. i V-SV retning.

2.2 Skjevhet gulv og vegger

Block Watne har i oktober 2009 målt relativ skjevhet på gulv og vegger i en del av leilighetene.



Figur 5- Største relative skjevhet målt på vegger og gulv/himling i 2001 og 2009 (en rute tilsvarer 10 mm)

Figur 5 viser absolutte største skjevheter målt på noe sted i leilighetene i 2001 og i 2009. Data fra 2009 er vist med stiplet linje. Generelt har det vært meget



Dokumeninr.: 20011388-00-1-TN
Dato: 2009-11-17
Side: 7

beskjeden økning av skjevheter fra 2001 til 2009, maksimalt 5-6 mm lokalt på gulv og 7 mm på veggen ved enden av nr. 30. De fleste steder er det ingen målbare endringer.

3 Konklusjoner og anbefalinger

Etter 2001 er det målt beskjedne setninger og deformasjoner på de aktuelle leiligheter og terrenget utenfor på Grasholmen, men utviklingen synes ikke helt å ha stoppet opp. For leilighetenes del synes setningen lokalt nærmest sjøen å kunne tilsvare maksimalt 1 mm/år, mens byggene i bakkant synes mer eller mindre å stå i ro. Hagemuren ytterst mot sjøen setter seg noe mer, ca. 3 mm/år.

Setningene har høyst sannsynlig sin årsak i fortsatt noe krypsetning i den utlagte sprengsteinsfyllingen som husene er bygget på, og som naturlig vil forventes å være størst ut mot sjøkanten hvor fyllingens mektighet er størst. Massene helt i sjøkanten kan også bli noe påvirket av bølgeslag og tidevannsforskjeller, noe som kan forklare hvorfor hagemuren ytterst setter seg mer enn husene.

I et langsiktig perspektiv vil setningstakten høyst sannsynlig gradvis reduseres, men det kan ta noen tiår før det er tilnærmet helt slutt.

Tendensen til horisontalforskyvninger i grunnen under husene synes å ha stoppet helt opp. At det siden 2001 har blitt ytterligere noen mm skjevhet på skilleveggen på enden av Nr. 30 har trolig sammenheng med fortsatt noe krypdeformasjoner i betongdekkene. Det er all grunn til å tro at denne utviklingen nå har stoppet helt opp, og at det aller meste av den tilveksten på maksimalt 7 mm som er målt i skjevhet på skilleveggen kom de første årene etter 2001.

De totale setninger og skjevheter som har oppstått til nå ligger langt under grensen for hva som kan forårsake skader på bærende konstruksjoner og tekniske anlegg i og rundt husene. Dette synes verifisert ved de utvendige befaringer NGI gjorde i 2001/2002, og nå i november 2009, og den tilbakemelding vi har fått fra Block Watne ut fra deres innvendige registreringer.

På grunnlag av disse vurderinger ser ikke NGI noen behov for tiltak nå for å prøve å stoppe enhver tendens til noe videre setninger. Til det er setningene og skadepotensialet etter vår oppfatning for beskjedent.

Kontroll- og referanseside/ Review and reference page



Dokumentinformasjon/Document information					
Dokumenttittel/Document title Grasholmen, Stavanger. Vurdering av setningsutvikling Grasholmen				Dokument nr/Document No. 20011386-00-1-TN	
Dokumenttype/Type of document ☒ Rapport/Report ☐ Teknisk notat/Technical Note		Distribusjon/Distribution ☐ Fri/Unlimited ☐ Begrenset/Limited ☐ Ingen/None		Dato/Date 2009-11-17. Rev.nr./Rev.No. 0	
Oppdragsgiver/Client AS Betong v/ Adm.dir. Randi S. Egeland					
Emneord/Keywords Setning, steinfylling, boliger					
Stedfesting/Geographical information					
Land, fylke/Country, County Norge, Rogaland				Havområde/Offshore area	
Kommune/Municipality Stavanger				Feltnavn/Field name	
Sted/Location Grasholmkroken 30-40				Sted/Location	
Kartblad/Map 32 EU89- UTM				Felt, blokknr./Field, Block No.	
UTM-koordinater/UTM-coordinates N6541348, Ø 312929					
Dokumentkontroll/Document control					
Kvalitetssikring i henhold til/Quality assurance according to NS-EN ISO9001					
Rev./ Rev.	Revisjonsgrunnlag/Reason for revision	Egen- kontroll/ Self review av/by:	Sidemanns- kontroll/ Colleague review av/by:	Uavhengig kontroll/ Independent review av/by:	Tverrfaglig kontroll/ Inter- disciplinary review av/by:
0	Originaldokument	KK <i>Uli</i>			
Dokument godkjent for utsendelse/ Document approved for release		Dato/Date 30.11.2009		Sign. Prosjektleder/Project Manager <i>Chen Hui</i>	

Befaring Sameiet Grasholmhavna

Vi har iht avtale med styret gjennomført befaring av boenheter innvendig i Grasholmkroken 30A – 40C for Sameiet Grasholmhavna.

Eiendommen består avtotalt 66 stk. leiligheter i fem bygg. Sameiet flyttet inn i 1995.

Vårt hovedinntrykk er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, det er en del kledning som bør skiftes særlig rundt vinduer, her bør også listverk skiftes. Noe trekledning på rekkehus bør behandles i år.

Eiendommen er på totalt 8576 m2 og har Gnr.51 Br.nr.: 634.

Rapportering

Vurderingen omfatter bygningsmessige og tekniske anlegg tilknyttet bygningene. Hetland Boligbyggerlag har basert sin vurdering på NS 3424, registreringsnivå 1, egne observasjoner gjort på befaring og opplysninger gitt av styreleder.

Undersøkelsesnivå:

- Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep.
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av bygningene.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på en annen måte er ikke kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann og avløp osv.
- Skjulte installasjoner er ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet verken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Det vil si at tekniske anlegg som pga årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarent.

Type Befaring	Befaring av feil og mangler inne i boenhetene
Tid	15.2.2010, 16.2.2010, 12.3.2010
Adresse	Grasholmkroken 30A til 40C
Utført av	Arild Olsen Runestad fra Hetland Boligbyggerlag
Kopi til	Styret i sameiet

Leilighet nr	Feil og mangler funnet:	Ans.
30 A	• Bad: Taklistene løsnet. • Fliser er sprukket, se bilder 26-27-28 • Kjøkken sprekker i mur se bilder 32-33 • Det er sprekker under kjøkkenbenk ved hjørne se bilde 34. • Soverom: Store gliper i hjørne vegg/gulv, vindu er også skjevt se bilde 25 Gang: Dørene går igjen av seg selv, mulig skjeve vegger. • Stue: Skjeve vegger ved terrassedør se bilde 30-31. Stuegulv er også synlig skjevt se bilde 35. • Generelt: Flere synlige feil som bør utbedres.	

30 B	Ikke inspisert pga: Ikke oppnådd kontakt med eier/beboer.	
30 C	• Soverom: Synlige sprekker i hjørne vegg. • Ytterdør: Skjev, tar i. Vanskelig å lukke.	
32 A	• Soverom her er det store gliper i hjørne vegg. • Soverom vindu tar i når det skal lukkes opp og igjen.	
32 B	Ingen feil eller skader oppdaget ved befaring	
32 C	Ingen feil eller skader oppdaget ved befaring	
34 A	• Stue: Skjeve gulv. • Kjøkken: Skjeve gulv. • Vegger: Gliper i hjørnet. Dette har vært forsøkt ordnet før se bilde 1-2-3. • Soverom: Sprekker i hjørne på vegg se bilde 4. • Soverom 2: Sprekker i hjørne vegg se bilde 5-6.	
34 B	• Kjøkken: Sprekker på vegg se bilde 7-8	
34 C	• Tak her lekker det fra mellom taket, synlig merker etter vann som kommer inn. • Kjøkken her kommer det vann inn igjennom kjøkken vinduet	
36 A	Ingen feil eller skader oppdaget ved befaring	
36 B	Ingen feil eller skader oppdaget ved befaring	
36 C	Ikke inspisert pga: Ikke oppnådd kontakt med eier/beboer.	
38 A	• Gang sprekker på vegg og i hjørner. • Kjøkken sprekker på vegg og i hjørner se bilde 11-12. • Stue sprekker på vegg og i hjørner se bilde 9-10. Vegg ved terrassedør er skjev. Synlige sprekker over stue dør. • Soverom sprekker i overgangen til tak se bilde 15. • Pipe Synlige sprekker på mur se bilde 13-14. • Generelt mye sprekker i denne leiligheten.	
38 B	• Soverom 1 Sprekker i hjørne se bilder fra egen mail fra beboer • Soverom 2 Sprekker i hjørne se bilder fra egen mail. Fra beboer	
38 C	• Kjøkken her lekker det fra mellom taket haster med å få dette i orden, det er også synlige sprekker i taket. Gulvet er noe skjevt inne på kjøkkenet og parketten er ødelagt som	

	følger av dette.	
40 A	• Bad sprekker på fliser over døren se bilder 16-17 • Pipe store sprekker midt på pipen se bilde 18.	
40 B	• Stue her er det lekkasje ved gulvet se bilde 19-22 • Stue sprekker i hjørne se bilde 23-24. Det er også et vindu som ikke kan lukkes opp i stuen.	
40 C	Ikke inspisert pga: Ikke oppnådd kontakt med eier/beboer.	