

Ekstraordinær generalforsamling

Dynekilgata 15 Borettslag

Tid: Tirsdag 22. oktober 2019 kl. 18:00 **Sted:** Styrerrommet, Dynekilgata 15

PROTOKOLL

I. Konstituering

- a. **Navnefortegnelse**
Fremmøtte: 32 Fullmakter: 4
- b. **Valg av møteleder**
Are Solberg
- c. **Valg av referent**
Monica Sugar Lovasz
- d. **Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen.**
Jorunn Holstvold, leil. 514
Peter Nilssen Wilhelmsen, leil. 810
- e. **Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.**
Fristen på 8 dager er overholdt. Generalforsamlingen ble i tillegg varslet ved oppslag, Facebook-sider og borettslagets nettsider.

2. Mandat for heisprosjektet

Etter vedtak på generalforsamling høsten 2016 fikk Myhre Heis & Elektro AS oppdraget med utskifting av heisene i bygget i november 2016. Utskiftingen startet vinteren 2017 og skulle iht. kontrakten være ferdig senest i slutten av juli 2017. Blant faktorene som gjorde at Myhre fikk oppdraget var bl.a.:

- Gunstig pris på linje med øvrige tilbydere.
- Heiser som var 60% raskere enn øvrige tilbud.
- Eneste entreprenør som kunne tilby utskifting av én og én heis uten å ta begge heisene ut av drift i perioder.

Særlig det siste momentet veide tungt ved beslutning om å anbefale tilbudet fra Myhre Heis for generalforsamlingen. Med 10 etasjer og mange beboere som er avhengige av heis i det daglige var dette en stor fordel.

Myhre var ved kontraktsinngåelsen en solid og stabil heisentreprenør som hadde levert heisløsninger i Oslo i flere tiår. Styret hadde derfor ingen grunn til å anta at det ville oppstå komplikasjoner ved gjennomføringen av prosjektet. Myhre presenterte en ryddig og realistisk plan for prosjektet og gjorde en tilsynelatende solid forprosjektering.

Problemene med anlegget fra 2017

Like etter oppstart på prosjektet vinteren 2017 ble det klart at det ville bli en mindre forsinkelse grunnet utsatt leveranse på materiell fra leverandør i Tyskland. Dette var et mindre avvik som ikke hadde stor betydning for fremdriften. Omtrent på samme tid ble Myhre kjøpt opp av det spanske selskapet Orona, noe som førte til en prekær bemanningssituasjon etter at flere montører forsvant fra selskapet. I løpet av våren og sommeren 2017 ble derfor prosjektet stadig mer forsinket pga. mangel på folk, men også flere tilfeller av skader og sykdom hos montørene.

Det største problemet ved prosjektet var imidlertid en del grunnleggende feil ved selve monteringen og trolig også ved oppmåling og produksjon av materiell. Styret i borettslaget oppdaget selv skjevheter i skinner og dørrammer og kontaktet Myhre om dette i slutten av juni 2017. På grunn av fellesferien ble det ikke igangsatt videre undersøkelser og retting før mot slutten av juli 2017.

I tiden etter august 2017, da heisene skulle vært ferdigstilt, har det blitt gjort minst syv større forsøk på oppretting av feil, justering av skjevheter og forsøk på å få heisanlegget i akseptabel stand. Det ble også skiftet skinner på høyre heis i 2018 uten at det førte til noen bedring. Det ble satt en endelig frist for utbedringer til 1. juli 2018, men ved utløpet av denne datoen var fortsatt heisene i samme, eller dårligere, stand som høsten 2017.

Engasjement av advokat og konsulent

Styret engasjerte på dette tidspunktet både advokat og et eksternt heiskonsulentfirma for å komme videre i saken. Det ble holdt møter med Orona, der styret til slutt motvillig gikk med på å gi Orona nok et forsøk på å rette opp anlegget. Grunnen var at Orona foreslo en ny løsning der det blant annet skulle settes inn rulleføringer beregnet for kraftigere anlegg. Planen ble kvalitetssikret av Heiskonsulenten AS og arbeidet ble

igangsatt vinteren 2019.

Det viste seg nesten umiddelbart at de nye delene ikke kunne monteres på heisene likevel, da Orona ikke visste at det var en vektubalanse på anlegget som gjorde at rulleføringene ikke fungerte etter hensikten. Arbeidet måtte derfor reverseres og i dag er vi derfor tilbake der vi startet høsten 2017.

Våren 2019 ble det gjort en ekstern totalvurdering av heisene ved Heiskonsulenten AS som konkluderte med at anlegget har betydelige feil og mangler og ikke tilfredsstiller normal bransjestandard for nye heisanlegg.

Det ble gjennomført flere møter mellom styret og Orona fram mot høsten 2019, med advokater og representanter fra Heiskonsulenten til stede. Styret ba fram mot sommeren 2019 om et tilbud fra Orona på utskifting av heisanlegget ettersom vi ikke hadde tro på at det gikk an å få heisene i akseptabel stand. Styrets innstilling var at borettslaget kan være villige til å bidra med en mindre sum for en ny utskifting av anlegget såfremt dette var av bedre kvalitet enn det som nå er installert. Tanken har vært at Orona kan tilby å skifte ut til en heismodell fra sitt egenproduserte sortiment og dermed spare kostnader.

Tilbud på ny utskifting 2019

Orona sendte 18. juli 2019 ut et tilbud på utskifting der borettslaget skulle dekke totalt kr. 1.690.000,- for utskifting av heisstolene og maskineriet for øvrig. Dørene skulle beholdes. Dette tilbudet baserte seg på det Orona vurderte som kostpris for materiellet, samt arbeidskostnader for riving og montering. Vår tilbakemelding på dette tilbudet var at det var helt uaktuelt for borettslaget, da denne prisen ligger tett opp mot totalprisen vi kan ende opp med ved kontraktsbrudd med Orona og overgang til en annen entreprenør.

3. september kom Orona tilbake med et nytt tilbud, der summen fra tilbudet fra 18. juli er redusert med 40%. Summen borettslaget da skal dekke utgjør 1.014.000,- (inkl. MVA). I tillegg krever Orona at borettslaget betaler de siste 10% av den opprinnelige kontraktssummen som ble tilbakeholdt i 2017 for å dekke dagbøter for forsinkelsene. Det siste punktet er vurdert som helt uakseptabelt fra styrets side.

Orona har lagt fram det siste tilbudet som et selvkosttilbud. Styrets vurdering av det siste tilbudet fra Orona er imidlertid at det er tatt med langt mer enn det som borettslaget med rimelighet bør kunne ventes å dekke, blant annet monteringskostnader, garanti-kostnader og kostnader for midlertidig montering av brannsikre bås ved montering.

I tillegg er det tatt med kostnader for sertifisering av ny heis og riving av gamle heiser. Styrets vurdering er at alle disse kostnadene bør holdes utenfor selvkostkalkylen i denne sammenhengen. Myhre/Orona har gitt et tilbud på utskifting av et heisanlegg de ikke har klart å levere iht. den opprinnelige avtalen, og da mener

styret at det blir det urimelig at borettslaget skal betale for riving av anlegget som ikke er tilfredsstillende og for arbeidskostnader for installasjon av nytt anlegg. Dette er feil som Orona har ansvar for og som de bør dekke selv.

Styret har tilbudt at borettslaget dekker en *andel* av materialkostnadene for et nytt heisanlegg såfremt dette anlegget er av vesentlig bedre kvalitet enn det anlegget vi har nå. Denne saken kan bare ses som en reklamasjon på det kontraktsmessig utførte arbeidet med installasjon av nytt heisanlegg, der Myhre/Orona etter snart to år og minst syv større forsøk på oppretting fortsatt ikke har klart å få orden på anlegget.

Heiskonsulenten AS har gjort en teknisk vurdering av tilbudet fra Orona. De gir uttrykk for at Orona kan levere et tilfredsstillende anlegg dersom de skifter ut heisstolene og drivverket, selv om dørene beholdes. Den tekniske løsningen Orona tilbyr er derfor godkjent av Heiskonsulenten AS. Borettslaget må imidlertid gjøre en selvstendig vurdering av tilbudet som helhet, herunder fordelingen av kostnadene og kostnader, belastning og risiko ved et fortsatt samarbeid med Orona.

Styret mener også at en av de største utfordringene og heftelsene ved en evt. ny avtale med Orona er at samarbeidet med Myhre/Orona har vært ekstremt utfordrende i perioden siden de første feilene ble oppdaget høsten 2017. I forhandlinger og kommunikasjon rundt oppretting og feilretting har det vært en gjennomgående tendens til forsinkelse, svak fagmessighet på montører og arbeid, elendig prosjektledelse fra Myhre/Orona, svært aggressiv holdning overfor borettslagets innvendinger og krav, dårlig kommunikasjon og nærmest totalt manglende etterlevelse av klare avtaler. Styret anser derfor at et videre samarbeid med Orona i seg selv innebærer en betydelig heftelse/kostnad som må tas med i beregningen.

Det er derimot ikke gitt at et samarbeid med en ny entreprenør vil gå smertefritt eller at sluttresultatet vil bli tilfredsstillende. Dette er likevel en mulighet for å starte med blanke ark som kan bli vanskelig med Orona. Styret har liten tro på at samarbeidet med Orona vil bli nevneverdig bedre selv om en ny avtale kommer på plass, og dersom vi kommer inn i en ny situasjon med de problemene vi har hatt de siste to årene ville det vært nærmest håpløst for borettslaget.

Vi har tidligere fått tilbud på utskifting av heisene fra bl.a. Otis som det hadde vært aktuelt å gå videre med. Det opprinnelige tilbudet fra Otis kom inn for sent til at det kunne tas med i sluttvurderingen i 2016, men det kan tas opp til ny vurdering og revisjon ved et brudd med Orona.

Styrets mottilbud høsten 2019

Styrets endelige mottilbud til Orona ble oversendt i september 2019 med anmodning om snarlig tilbakemelding. Dette mottilbudet består i følgende:

- Tilbudet fra Orona kan aksepteres på bakgrunn av selvkostkalkyle under forutsetning av at det kun er kostnad for heismateriell (totalt kr. 657.558) som tas i betraktning. Resten bør dekkes av Orona og holdes utenfor dette tilbudet da det er kostnader de selv bør stå for ettersom de er ansvarlige for de feil og problemer som er gjort i tidligere montering og levering.
- Basert på Oronas selvkostkalkyle kan borettslaget dekke inntil 50% av materialkostnad for nye heiser, totalt kr. 328.779,- (410.974 inkl. MVA). Alle andre kostnader frem til ferdigstillelse av nytt heisanlegg dekkes av Orona.
- Borettslaget beholder de tidligere tilbakeholdte 10% av opprinnelig kontraktsum da dette relaterer seg til rettmessig fratrasket dagmulkt for over 2 år med forsinket ferdigstillelse.
- Orona dekker borettslagets kostnader til advokat og konsulent (Heiskonsulenten AS) da dette er å anse som helt nødvendig bistand for å finne en løsning i denne saken.
- Dersom borettslaget går videre med Orona som entreprenør under de nevnte forutsetningene bør Orona dekke kostnader til ekstern prosjektledelse og kvalitetssikring levert av Heiskonsulenten AS. Dette for å sikre at en ny avtale etterleves og at den tekniske kvaliteten på materiell og installasjon følger bransjenorm. I tillegg vurderes det som en rimelig avlastning for styret at det videre arbeidet gjøres av en ekstern prosjektledelse.

Orona har, tross flere purringer, ikke kommet med noen tilbakemeldinger på dette mottilbudet.

Siste utvikling i saken, oktober 2019

Fredag 11.10 ble styret gjennom borettslagets advokat gjort oppmerksom på at Orona har planlagt å engasjere LM i Tyskland for å vurdere heisanlegget på nytt. Dette er leverandøren av materialet vi har i heisene i dag. Orona vil ikke bekrefte eller avkrefte om dette betyr at de er i en prosess med å utrede nye forsøk på oppretting, men det er mye som tyder på det. Orona har i tidligere møter insistert på at de har en tidsbegrenset rett til å forsøke oppretting og justering inntil de selv mener at heisanlegget er akseptabelt.

Styret mener at det er uakseptabelt med nye forsøk på oppretting når vi nå har gått inn i det tredje året etter at heisanlegget skulle stått ferdig. Åpenbare feil og mangler som kunne vært rettet, slik som løse displayer og utraste terskler, har vært kjent for Orona i måned-

er/år, men har ikke blitt ordnet selv om det har vært lovet. Borettslaget kan derfor ikke forvente noe bedre servicenivå eller oppfølging fra Orona enn det vi har hatt til nå.

Alternativene til løsning

I hovedsak foreligger det tre alternativer for løsning på heisprosjektet:

1. **Borettslaget aksepterer Oronas forslag til løsning der borettslaget dekker 1.014 millioner for utskifting av dagens heiser til nye heiser fra Orona**, men der eksisterende dører beholdes. Samarbeidet med Orona fortsetter. Styrets vurdering: Samarbeidet med Orona har vært svært belastende og vanskelig å forholde seg til og det er ingenting som tyder på at det vil endre seg med en ny kontraktsinngåelse for utskifting av heisene. Orona har vist svært liten vilje og evne til å rette opp selv mindre feil og mangler. Et videre samarbeid med Orona må i seg selv ses som en kostnad for borettslaget.
2. **Borettslaget står fast på siste mottilbud, der vi er villige til å dekke 410.974,- av kostnadene for en ny utskifting**. Orona vil da fortsette sine utredninger av det eksisterende heisanlegget og det er uklart hvor lang tid det vil ta før de gir sin innstilling til mottilbudet. Sannsynligheten for at de insisterer på videre forsøk på oppretting er overhengende.
I praksis viderefører vi med dette alternativet den situasjonen vi har i dag og vil antagelig gå inn i en årelang prosess med små justeringer og endringer for å holde heisanlegget i noenlunde akseptabel drift. Det må imidlertid tas med i betraktning at det allerede har begynt å oppstå slitasjeskader pga. ujevn gange som med stor sannsynlighet vil påføre borettslaget store kostnader i tiden fremover.
3. **Borettslaget bryter kontrakten med Orona** med bakgrunn i manglende etterlevelse fra Oronas side. Dette innebærer at vi engasjerer en ny entreprenør for utskifting av heisanlegget.

I utgangspunktet kan dette bety at borettslaget må forskuttere for et nytt heisanlegg med en kostnad inntil 2-2.5 millioner. Det vil imidlertid bli ført et krav mot Orona for dekning av dette. Usikkerheten ligger i hvor mye vi vil få dekket og hvor lang tid dette i tilfelle vil ta. I henhold til kontraktsrett har borettslaget som byggherre et krav på retting for entreprenørens regning dersom entreprenøren ikke klarer å levere i henhold til kontrakten. Vi har ikke krav på "pengene tilbake" som ved et forbrukerkjøp.

I en slik løsning er det ikke gitt at borettslaget får juridisk medhold i et krav på full kompensasjon. Det vil bli en vurdering i et evt. søksmål om Orona står fullt ansvarlig for en ny utskifting, om det er rimelig at de får nye forsøk på oppretting eller om de har levert iht. kontrakten. Det er med andre ord en skjønnsmessig vurdering som til slutt vil avgjøre hvor mye borettslaget selv må dekke med en slik løsning.

Innvendinger/kommentarer fra beboere under generalforsamlingen

- Ved å evt. Leie inn en ny heismontør- hvordan sikrer Borettslaget seg at man ikke havner I samme situasjon? Borettslaget vil da inngå en avtale med en konsulent, eksempelvis Heiskonsulenten, som skal bistå gjennom prosessen.
- Dersom man går til søksmål mot ORONA og taper, hva blir utfallet? I ytterste konsekvens kan Borettslaget risikere å måtte betale for totalt fire heiser dersom man taper et evt. Søksmål. Etter flere møter med ORONA er styret av den oppfatning at ORONA vil dekke noen av kostnadene, med det er ikke avklart.
- Vil husleia øke dersom man ikke får noe refusjon fra ORONA ifm. Ny heismontør? Dersom Borettslaget må ta hele kostnaden vil dette medføre omtrentlig 13.000 kr I økning av fellesgjeld per andel. Borettslaget må ta opp lån for å dekke kostnadene, men det vurderes at dette er et såpass lavt beløp når man fordeler det på 160 enheter. Det ser ikke ut til at det blir nødvendig å øke husleien.
- Man må se saken fra et helhetsperspektiv, ikke bare økonomisk. Borettslaget har behov for at begge heisene virker optimalt. En eventuelt rettsprosess kan ta lang tid, og det er på høytid å få avsluttet prosjektet

Styrets innstilling og alternativene for mandat

Styret er av den oppfatning at et videre samarbeid med Orona er svært risikabelt og at det er lite håp om en endelig løsning med dette sporet. Det er likevel en avgjørelse som krever generalforsamlingens mandat å bryte kontrakten.

Styret vil derfor forelegge generalforsamlingen tre alternativer for avstemming:

Forslag til vedtak (2a):

Generalforsamlingen gir styret mandat til å akseptere det opprinnelige tilbudet på utskifting fra Orona der borettslaget dekker 1.014.000,- av totalkostnadene. Avtalen med Orona beholdes som tidligere.

Avstemming: 0 stemmer

Forslag til vedtak (2b):

Generalforsamlingen gir styret mandat til å fortsette samarbeidet med Orona under de forannevnte forutsetningene, men borettslaget står fast på sitt mottilbud fra september 2019, der borettslaget dekker inntil 410.974,- av totalkostnadene. Borettslaget godtar samtidig at Orona gjør nye vurderinger av mulighet og rett til nye forsøk på oppretting. Orona vil kunne velge å forsøke ny oppretting av eksisterende anlegg.

Avstemming: 2 stemmer, 0 fullmakter

Forslag til vedtak (2c):

Generalforsamlingen gir styret mandat til å bryte den gjeldende kontrakten med Orona og finne en ny entreprenør som kan skifte ut heisanlegget. Borettslaget vil føre krav om dekning av kostnadene overfor Orona, men må regne med å forskuttere, og i verste fall fullt ut dekke, kostnadene for utskifting selv.

Avstemming: 30 stemmer, 4 fullmakter

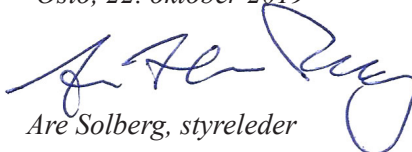
VEDTAK

Generalforsamlingen gir styret mandat til å bryte den gjeldende kontrakten med Orona og igangsette arbeidet med å finne en ny entreprenør som kan skifte ut heisanlegget. Borettslaget vil føre krav om dekning av kostnadene overfor Orona, men det må påregnes at borettslaget forskutterer, og i verste fall fullt ut dekker, kostnadene for utskifting selv.

Det legges opp til en ny ekstraordinær generalforsamling når styret har fått tilbud fra ny entreprenør og evt. finansieringssituasjonen er avklart. Det vil ikke bli igangsatt arbeider eller signert ny kontrakt uten ny godkjenning fra generalforsamlingen.

Generalforsamlingen erklæres hevet kl. 20:00.

Oslo, 22. oktober 2019



Are Solberg, styreleder



Jorunn Holstvold



Peter Nilssen Wilhelmsen