

PROTOKOLL FRA STYREMØTE



DATO/TID 16.09.19 kl. 18:00

STED Styrerommet, Dynekilgata 15

DELTAGERE	NAVN	ROLLE	I	M	F
	Are Solberg	Styreleder	x	x	
	Monica Sugar Lovasz	Nestleder	x	x	
	Silje Hjørungnes	Styremedlem	x	x	
	Mattias Friberg	Styremedlem	x	x	
	May Våtvik	Styremedlem	x	x	
	Hannah Hildonen	Varamedlem	x		
	Per Koren Nesheim	Varamedlem	x		
	Paul Gløersen	Varamedlem	x	x	
	Paul Hansen	Varamedlem	x	x	
MØTELEDER	Are Solberg				
REFERENT	Are Solberg				
SIDER	5				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE																																
19/09.16-01	<p>Godkjenning av nye andelseiere</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leil.</th> <th>Ny andelseier</th> <th>Overtagelse</th> <th>Salgssum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>202</td> <td></td> <td>15.07.19.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>707</td> <td></td> <td>08.07.19.</td> <td>3.150.000</td> </tr> <tr> <td>1007</td> <td></td> <td>03.07.19.</td> <td>3.350.000</td> </tr> <tr> <td>504</td> <td></td> <td>10.08.19.</td> <td>3.410.000</td> </tr> <tr> <td>814</td> <td></td> <td>19.08.19.</td> <td>3.500.000</td> </tr> <tr> <td>602</td> <td></td> <td>01.10.19.</td> <td>3.410.000</td> </tr> <tr> <td>610</td> <td></td> <td>01.10.19.</td> <td>2.850.000</td> </tr> </tbody> </table>	Leil.	Ny andelseier	Overtagelse	Salgssum	202		15.07.19.		707		08.07.19.	3.150.000	1007		03.07.19.	3.350.000	504		10.08.19.	3.410.000	814		19.08.19.	3.500.000	602		01.10.19.	3.410.000	610		01.10.19.	2.850.000
Leil.	Ny andelseier	Overtagelse	Salgssum																														
202		15.07.19.																															
707		08.07.19.	3.150.000																														
1007		03.07.19.	3.350.000																														
504		10.08.19.	3.410.000																														
814		19.08.19.	3.500.000																														
602		01.10.19.	3.410.000																														
610		01.10.19.	2.850.000																														
19/09.16-02	<p>Oppdatering om parkprosjektet</p> <p>Arbeidet med parken er i avslutningsfasen ved avviklingen av styremøtet. Blaker Gårdsmiljø har gravet opp og lagt opp fundamenter for nye ladestasjoner, steinlagt ytre langsider, to gangtraséer i nordlig og sørlig ende, steinlagt ny sone for utemøbler eller lignende og lagt opp fundamenter for lys og strøm.</p> <p>All infrastruktur for nye ladestasjoner er lagt opp og klargjort for tilkobling når dette blir aktuelt. Det vil bli koblet til lysstyring innen kort tid. Det er også satt opp 3 søyler med strømuttak – 2 søyler med industrikontakter for bruk med maskiner og utstyr og én (den midtre i «oppholdssonen») med vanlige</p>																																

	<p>kontakter. Det lave gjerdet er i bestilling, men leveringstiden er såpass lang at det er mulig monteringen av dette må vente til våren.</p> <p>Det vil bli gjort en del asfaltarbeid i forbindelse med avslutningen av arbeidet. Dette gjelder bl.a. parkeringsplass 46-48 og plass 20. Det er ikke planlagt større asfaltarbeid utover dette, men vi må jobbe viudere med en avtale om deling av kostnader for asfaltering av veien langs ytre rekke med de andre gårdene rundt oss. I tillegg bør vi etter hvert vurdere en reasfaltering av indre gårds plass.</p> <p>Vi har forespurt om nytt tre i nordlig ende, men har foreløpig ikke fått svar på dette. Dersom noen i styret vil følge opp dette tettere er det en fordel. Det er usikkert om et nytt tre kan plantes før vinteren eller om det må vente til sommeren. OBOS har bekreftet 30.000,- i tilskudd til beplantning ifb. med parkprosjektet, og det foreslås at denne summen primært brukes på nytt tre og evt. overskytende til annen beplantning.</p>
19/09.16-03	<p>Heisprosjektet (se vedlegg)</p> <p>Etter lengre tids forhandlinger og forsinkelser i tilbakemeldinger har vi nå fått et tilbud på utskifting av heisene. Dette har kommet etter flere møter med vår og Oronas advokater til stede der borettslaget har stått på at heisanlegget bør skiftes ut ettersom det ikke har lyktes entreprenøren å få anlegget i god stand etter to år med retting. Vår innstilling i dette har vært at borettslaget kan være villige til å bidra med en mindre sum for en utskifting til et heisanlegg såfremt dette er 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 på denne måten.</p> <p>Orona sendte 18. juli ut et tilbud på utskifting (vedlegg) der borettslaget skulle dekke totalt 1.690.000,- (inkl. MVA) for utskifting av heisstolene og maskineriet for øvrig, bortsett fra dørene. 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 tidligere har fått fra Otis på utskifting av hele anlegget.</p> <p>3. september kom Orona tilbake med et nytt tilbud, der summen fra tilbudet datert 18. juli er redusert med 40%. Summen borettslaget da skal dekke utgjør 1.014.000,- (inkl. MVA). I dette siste tilbudet er det også satt følgende tilleggsforutsetninger (styreleders vurdering under hvert punkt):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dynkilgata 15 Borettslag betaler gjenstående 10 % av kjøpesummen i henhold til den originale kontrakten. <i>Styreleders vurdering:</i> Dette er helt uakseptabelt da disse 10% er dekning for dagbøter som vi rettmessig har krav på etter alle forsinkelsene. Denne summen utgjør ca. 300.000,- og er dermed en betydelig kostnadsøkning på det totale pristilbudet fra Orona. • Orona Norway AS gir 5 års garanti på heisanlegget, inkludert dørene. <i>Styreleders vurdering:</i> Dette er normal garantitid for et tilsvarende heisanlegg og samme garantitid som vi ville hatt med heisanlegget som er installert. Dette utgjør derfor ingen tilleggsfordel, men må ses som en presisering av normale kontraktsbetingelser. • Orona Norway AS vil utføre gratis servicevisitt i 2 år fra overlevering til Dynkilgata 15 Borettslag. <i>Styreleders vurdering:</i> Dette utgjør en utvidelse/fordel i forhold til tidligere avtale. • Orona Norway AS vil kunne bytte ut panelet på dørene om nødvending. <i>Styreleders vurdering:</i> Det var et krav fra vår side at dørene også måtte skiftes ut som del av en totalutskifting. Tilbudet om å beholde dørene er derfor etter min mening en ulempe i utgangspunktet, både fordi dørene nå ser svært medtatte ut etter å ha stått med midlertidig monterte displayer og fordi dørene har ført til mange heisstans pga. ustabil drift. At Orona tilbyr seg å skifte ut dørpaneler som er så skadet eller stygge at de ikke kan renses eller poleres til tilnærmet ny finish er derfor positivt, men ikke tilstrekkelig for å imøtekomme kravet om en total utskifting. <p>Heiskonsulenten AS ga 6. september følgende vurdering av tilbudet fra Orona: «Orona er i dag en av de 5 store konsernene som levere et stort antall heiser i Norge. Tilbudte heiser til Dynekilgata 15 er heiser beregnet for boligsegmentet og vår erfaring tilsier at dette bør være tilfredsstillende også i dette prosjektet.</p> <p>Om dere velger å gå videre med ORONA, så er det noe helt annet enn tidligere Myhre. ORONA</p>

har en helt annen organisasjon å forholde seg til og ikke minst det er et helt annet støtteapparat ute på prosjektene.

Orona sitt tilbud med forslag til løsning, pris, service og garanti synes for oss å være et godt tilbud i forhold til opprinnelig utkast. Vi har allikevel noen tekniske bemerkninger, som bør tas opp med dem:

- **Vi ser at de tilbyr å skifte paneler på dørene**, noe som er positivt. Da vi ved våre befaringer har oppdaget skader på fronter, mener vi at det bør gås en befaring for å verifisere evt. skader på topp og sidefelt også.
- **Vi ser at det nå er tilbudt hastighet på 1,0m/s mot dagens 1,6m/s.** Dette er etter vår mening en tilfredsstillende hastighet i dette prosjektet da det er to heiser i gruppe.
- Eksisterende sjaktdører (Sematic 2000 C-Mod) skal beholdes, men vi har ikke opplysninger om fabrikat på ny tilbudt kupe dør.
- **ORONA bes bekrefte at det er medtatt tidlig døråpning**, noe som bidrar til en mer effektiv trafikkavvikling (reduert hastighet).
- **Dagens heiser har iht. opprinnelig tilbud større dybde og høyde enn tilbudt i revidert tilbud.**»

Styreleders totalvurdering av tilbudet:

(Det refereres til vedlagte priskalkyle fra Orona i denne vurderingen)

I henhold til Oronas priskalkyle som ligger til grunn for tilbudet av 3. september, ref. tilbud 18. juli, er det tatt grunnlag i følgende kostnadsoppstilling:

Kostpriser	Ant.	Pris	Totalt
Riving eksisterende heis (pr heis)	2	71.000	142.000
Brannsikker bås foran sjaktdør i plan 1.etg for montering av ny heis (pr heis)	2	9.000	18.000
TKO/NHK sertifisering av ny heis (pr heis)	2	8.000	16.000
Fraktkostnader heis (pr heis)	2	16.000	32.000
Garantikostnader heis (pr heis)	2	3.380	6.760
Kostnader for heismateriell (pr heis)	2	328.779	657.558
Monteringskostnader (pr heis)	2	240.120	480.240
Kostpris totalt begge heiser			1.352.558

Som det kommer fram her er også monteringskostnader, garantikostnader og kostnader for midlertidig montering av brannsikker bås ved montering tatt med i selvkostkalkylen. I tillegg er det tatt med kostnader for sertifisering av ny heis og riving av gamle heiser. Min vurdering er at alle disse kostnadene bør holdes utenfor selvkostkalkylen i denne sammenhengen. Myhre/Orona har gitt et tilbud på oppretting på et heisanlegg de ikke har klart å levere iht. den opprinnelige avtalen, og da 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.

*Borettslaget har sagt seg villige til å dekke en andel av **materialekostnadene** for et nytt heisanlegg såfremt dette anlegget er av vesentlig bedre kvalitet enn det anlegget vi har nå. Det har aldri vært snakk om at borettslaget skal dekke en vesentlig andel av en komplett nyinstallasjon som om vi inngår en ny totalkontrakt. 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 opprettinger fortsatt ikke har klart å få på plass et anlegg som har tilfredsstillende drift.*

Vurderingen av tilbudet fra Heiskonsulenten AS gjelder utelukkende det tekniske aspektet ved Oronas tilbud. De gir uttrykk for at Orona kan levere et tilfredsstillende anlegg dersom de skifter ut heisstolene og drivverket, selv om dørene beholdes. Jeg gjør uttrykkelig oppmerksom på at denne vurderingen kun gjelder den tekniske løsningen, ikke kostnadsfordeling og det juridiske rundt dette. Jeg stoler på at Heiskonsulenten AS har kompetanse og erfaring til å gjøre en god teknisk vurdering av dette. Men borettslaget må gjøre en selvstendig vurdering av tilbudet som helhet, herunder fordelingen av kostnadene.

Jeg 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 Orona, svært aggressiv holdning overfor borettslagets innvendinger og krav, dårlig kommunikasjon og nærmest totalt manglende etterlevelse av klare avtaler. Jeg 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. Det er likevel en mulighet for å starte med blanke ark som kan bli vanskelig med Orona. Jeg 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 katastrofalt for borettslaget. Vi har tidligere fått tilbud på utskifting av heisene fra bl.a. Otis som det hadde vært aktuelt å gå videre med. Jeg vil be Heiskonsulenten gi en nærmere vurdering av erfaringer med denne entreprenøren og den tekniske løsningen de opprinnelig tilbød oss.

Styreleders innstilling er som følger:

- **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. Det er helt urimelig at borettslaget skal være med på å dekke kostnader for arbeid med riving og montering når dette ene og alene skyldes feil som hviler på Orona.
- **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 kontraktssum da dette relaterer seg til rettmessig fratrukket dagmulkt for over 2 år med forsinket ferdigstillelse.
- **Orona dekker borettslaget 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 ovenstående forutsetningene bør Orona dekke kostnader til ekstern prosjektledelse og kvalitetssikring levert av Heiskonsulenten AS. Dette for å sikre at en ny avtale etterleveres og at den tekniske kvaliteten på materiell og installasjon følger bransjenorm. I tillegg vurderer jeg det som en rimelig avlastning for styret at det videre arbeidet gjøres av en ekstern prosjektledelse.
- **Dersom vi går videre med Orona** må det settes opp en kontrakt med helt ufravikelige betingelser dersom det ikke leveres iht. avtale. Det kan ikke aksepteres mer uregelmessigheter, forsinkelser eller feil i en fremtidig leveranse og installasjon.
- **Dersom Orona ikke kan akseptere borettslagets betingelser** bør vi sikte mot inngåelse av kontrakt med en annen entreprenør, fortrinnsvis Otis eller en annen etter anbefaling fra Heiskonsulenten.
- **Kontrakt med en annen entreprenør må ses i sammenheng med et kontraktsbrudd med Orona** der et søksmål for dekning av retting for entreprenørens regning føres parallelt med at det startes arbeid med nyinstallasjon.
- **Borettslaget er avhengig av å få heisprosjektet i land, og dette må være vårt hovedfokus. Om det blir med Orona eller en annen entreprenør må være underordnet.** Vi har ingen forpliktelse eller ansvar overfor Orona – vår lojalitet som styre må ligge hos beboerne og hensynet til deres beste.

Vedtak:

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling innen 4 uker fra dette møtets dato.

Generalforsamlingen forelegges alternative forslag til løsninger på heisproblematikken som følger:

- Det settes opp et mottilbud overfor Orona basert på de vurderinger som er gitt i punktene over, der borettslaget tilbyr å betale 50% av materialkostnader for nye heiser (der dører beholdes) og Orona dekker resten. Mottilbudet anses som et endelig tilbud, uten åpning for videre forhandlinger. Tilbudet må forankres i vedtak fra generalforsamlingen.
- Dersom Orona ikke vil godta tilbudet gis styret mandat til å bryte kontrakten med Orona og gå videre med en annen entreprenør under forutsetning av at Orona parallelt saksøkes for dekning av retting for entreprenørens regning.

19/09.16-04	<p>Øvrige vedlikeholdsprosjekter (orienteringssaker)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utgangsdørene ved postkassene ventes fra leverandør om 2-3 uker og vil bli skiftet i løpet av september/oktober ved kapasitet. • Maling av himling i yttergang, samt montering av inspeksjonsluke, gjøres i forbindelse med motnering av utgangsdørene. Himlingen ble malt i vinter, men pga. kulde krakelerte malingen. Himlingen må derfor overmales og inspeksjonsluken monteres. • Oppussing av vaskekott igangsettes i oktober/november. • Murpuss på vegg ved kjellerinngang igangsettes når vi har fått tilbud på dette fra forespurte entreprenører. Vi har foreløpig ikke fått noen tilbakemeldinger på dette og må muligens sende ut purringer eller flere forespørslar på dette. Det er litt uklart om dette kan gjøres før vinteren eller om det må vente til våren. • Oppussing av berederrom forventes å igangsettes i november/desember.
19/09.16-05	Eventuelt

Oslo, 16.09.19

Are Solberg
Styreleder

Monica Sugar Lovasz
Nestleder

Silje Hjørungnes
Styremedlem

May Våtvik
Styremedlem

Mattias Friberg
Styremedlem