

Protokoll til årsmøte 2021 for Dynekilgata 15 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948859211

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 2. januar kl. 09:00 til 12. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Denne ekstraordinære generalforsamlingen gjelder kun heisprosjektet og er en oppfølging av vedtak og styremandat avgitt på ekstraordinær generalforsamling 22.10.19. Det tas derfor ikke opp forslag til saker som normalt på en ordinær generalforsamling.

Grunnet koronasituasjonen og de restriksjoner som er lagt på forsamling er det heller ikke mulig å gjennomføre generalforsamlingen på vanlig måte.

En kortversjon av innkallingen uten vedlegg legges i alle leilighetenes postkasser og sendes til tilskrivere. Her vil det også følge med en stemmeseddel som kan benyttes av stemmeberettigede som ikke har mulighet til å benytte den digitale løsningen fra OBOS. Stemmeseddelen må returneres til Styrets postkasse i Dynekilgata 15 eller sendes scannet til dynekilgata15.borettslag@gmail.com.

Det er nå viktig å komme videre med heisprosjektet og få en evt. avtale om utskifting på plass slik at dette kan gjøres før det oppstår ytterligere komplikasjoner med det eksisterende heisanlegget. Det er derfor lagt opp til en relativt kort frist for denne generalforsamlingen, men fortsatt innenfor de fristene som følger av lovverket.

Styrets innstilling

Innkalling og digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling godkjennes.

Vedtak

Innkalling og digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 56

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Silje Hjørungnes og Mattias Friberg signerer som protokollvitner.

Vedtak

Silje Hjørungnes og Mattias Friberg signerer som protokollvitner.

Antall stemmer for vedtak: 55
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Kontraktsinngåelse for utskifting av heisanlegget med Schindler AS

En gjennomgang av heisprosjektet og de komplikasjoner som har ført fram til en ny innstilling til kontraktsinngåelse for utskifting av anlegget er lagt inn som vedlegg til orientering ("Tidslinje - problemer med heisprosjektet.pdf" + "Ekstraordinær generalforsamling, oktober 2019 - Innkalling.pdf" + "Oppsummning og konklusjoner mars 2019.pdf").

På ekstraordinær generalforsamling 22.10.2019 (se egne vedlegg for innkalling og protokoll) ble det gitt følgende mandat til styret:

"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."

I etterkant av dette vedtaket og mandatet ble det gjort en omfattende ekstern teknisk vurdering av anlegget etter avtale mellom borettslaget og Orona AS i regi av BMA Heisteknisk Rådgivning AS (Se vedlegg "Henvendelse i forkant av avtale med BMA.pdf" + "mandat for BMA.pdf"). Denne vurderingen (se vedlegg "BMA - Vurdering av heiser - uten vedlegg.pdf") konkluderer i hovedsak slik:

"Heisene er ikke levert i henhold til de forventninger en normalt har til denne type leveranse og produkt. Driftsregulariteten har vært langt lavere enn det en forventer ved heiser i et boligbygg av denne type.

Opplevelsen av å kjøre heisene har vært dårlig. Brukerne føler seg usikre, spesielt med hensyn til driftsregularitet. Utbedringsforsøkene har så langt ikke vært vellykkede. Driftsregulariteten, ut fra det en kan lese i loggbøkene, har ikke blitt bedre.

BMA vil anbefale at heisene skiftes ut i sin helhet."

Heiskonsulenten AS kom i mars 2019 fram til samme konklusjon i sin tekniske vurdering av anlegget (se vedlegg "Heiskonsulenten - Rapport befaring heisanlegg, mars 2019.pdf")

Etter at rapporten fra BMA ("BMA Vurdering av heiser - uten vedlegg" - vedlegg kan utleveres på forespørsel) var fremlagt holdt Orona likevel fast på at heisanlegget var levert etter avtale og fungerte som det skulle. Orona ville derfor ikke gå med på krav om utskifting for deres regning, slik kontraktsretten tilsier. Borettslaget valgte derfor å saksøke Orona (se vedlegg "Prosessvarsel 270820.pdf") og engasjere Heiskonsulenten AS for innhenting av tilbud på utskifting av heisanlegget. Saken mot Orona er foreløpig ikke berammet for rettslig behandling, men dette forventes i løpet av vinteren 2021.

Heiskonsulenten AS gjennomførte i desember en tilbudsinnhenting på nytt heisanlegg fra Kone AS, ThyssenKrupp Elevator og Schindler AS. Etter en grundig vurdering av tilbudene har Heiskonsulenten falt ned på en innstilling (se vedlegg "Heiskonsulenten - Innstilling på utskifting.pdf") på tilbudet fra Schindler AS (se vedlegg "Tilbud - Schindler.pdf" + "Heisbrosjyre, Schindler REB 6300") for utskifting av heisanlegget. En kortversjon av vurderingen og konklusjonen til Heiskonsulenten AS lyder som følger:

"Kone AS har levert et tilbud med en beste tekniske løsningen, men høyere i pris. Dører av god kvalitet og best lysmål av de tre leverandørene. Klarer ikke dybde i stol på 2100 mm etter TEK 17, trolig pga. dørene tar mer plass.

TK Elevator AS har levert et godt tilbud, nærme Schindler i pris.

Bra dører, men lysåpning på dører på venstre heis er det laveste målet tilbudt. Heisene oppfyller ikke dybde for bæreheis etter TEK 17.

Schindler Heis leverte et godt tilbud, lavest i pris. Dørene er av en litt lavere kvalitet, samme som er montert i dag. Klarer stolmål som oppfyller TEK 17. Høyest nyttelast.

Konklusjon:

Tilbudet fra Schindler AS er slik vi vurderer det meget komplett og vi foreslår at det utarbeides en NS 8407 Totalentreprisekontrakt mellom Dynekilgata 15 Borettslag som BH og Schindler AS som totalentreprenør."

Totalsummen for tilbudet fra Schindler AS er på [REDACTED] Inkl. MVA. Dette inkluderer ombygging av sjaktopp for hastighet på 1,6 m/s hastighet.

Styrets innstilling

Vurdering og konklusjon fra Heiskonsulenten AS, med teknisk støtte i vurdering fra BMA Heisteknisk Rådgivning AS, legges til grunn for en kontraktsinngåelse etter NS8407 med Schindler AS for utskifting av heisanlegget i Dynekilgata 15.

Kontraktsummen er på [REDACTED] og inkluderer arbeider for hastighet på 1,6 m/s, som tilsvarer hastigheten på dagens heisanlegg. Borettslaget tar utgangspunkt i en fullfinansiering gjennom låneopptak i OBOS Banken, som legges til borettslagets samlede gjeld.

Borettslaget vil kreve full dekning av utskiftingen fra Orona, men det kan ikke garanteres et bestemt utfall av den rettslige prøvingen av dette kravet, og borettslaget må derfor være forberedt på å ta hele eller deler av denne kostnaden selv.

Heiskonsulenten AS forestår prosjektledelse og oppfølging fram til heisanlegget er ferdigstilt og overtatt av borettslaget (se vedlegg "Heiskonsulenten - Tilbud prosjekt og byggeledelse.pdf").

Vedtak

Styrets innstilling til kontraktsinngåelse med Schindler AS og låneopptak i OBOS Banken for utskifting av heisanlegget i Dynekilgata 15 vedtas.

Antall stemmer for vedtak: 54

Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

