

INFORMASJON FRA STYRET, TILBAKEMELDING TIL GENERALFORSAMLINGEN.

Styret viser til følgende sak og vedtak fra Generalforsamlingen 27.04.2017:

Forslag om intern gjennomgang av økonomiske disposisjoner for styret i perioden 2015/2016.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret gjennomføre intern revisjon over kostnadene for disposisjonene nevnt nedenfor og sender ut resultatet av revisjonen i et eget rundskriv før august 2017.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget så lenge dette ikke vil påføre ekstra kostnader for borettslaget.

Styret kommer i dette rundskrivet med tilbakemelding på det fattede vedtaket og innenfor den gitte rammen. Internrevisjonen er utført av styret med gjennomgang av fakturaunderlag, tidligere fattede vedtak, informasjon fra driftskontoret ved daglig leder og annet tilgjengelig saksunderlag.

A) Totale kostnader rundt granskingen gjennomført av BDO, herunder:

- a. Direkte kostnader til BDO: **kr 332 921,88**
- b. Gjennomføringen av ekstraordinær generalforsamling: **kr 15 282,-**
- c. Andre indirekte kostnader tilknyttet prosjektet: **kr 202 682,50**
- d. Totale kostnader: **kr 535 604,38**

B) Kostnader forbundet med behandlingen av daglig leder, herunder:

- a. Advokathonorarer: **kr 7 156,25 – kostnader til advokatfirmaet Wiersholm.**
- b. Styrevedtak:
 - a. **Det er ikke fattet styrevedtak i forhold til skriftlig advarsel gitt daglig leder fra styreleder Ingar Elvenes, advarsel ble trukket tilbake av styret under styremøte nr. 1 - sak 013/16.**
 - b. **Styret fattet vedtak i at det skulle opprettes et arbeidsutvalg (AU), det ble her tvist i forhold til utvalgets mandat da dette gikk langt inn i daglig ledes stillingsinstruks.**
 - c. **Det er fattet styrevedtak i å konsultere advokat i forhold til utarbeidelse av nytt mandat for arbeidsutvalget, slik at dette ikke kom i konflikt med instruks til daglig leder.**
- c. Andre indirekte kostnader forbundet med forholdet: **kr 6 000 for dekking av advokathonorarer til daglig leder som følge av styrets opprettelse av AU.**

C) Kostnader og juridiske forhold forbundet med oppsigelsen av vaktavtalen til vaktmesterne

- a. Advokathonorarer: **kr 67 031,-**
- b. Økte kostnader i vaktavtalen: **kr 64 086,-**
- c. Styrevedtak: **Denne saken var ikke tatt opp eller diskutert i styremøte før Ingar Elvenes og Torild Olufsen sa den opp (oppsigelsen ble gjennomført uten at daglig leder var informert og ved å legge en konvolutt på spisebordet til vaktmester Andre).**
- d. Andre indirekte kostnader eller juridiske forhold – **Saken måtte behandles i ettertid av styret da styret ikke var informert. Totalt økte kostnadene med oppsigelse av vaktavtalen med kr 131 117,- hvorav 64 086,- føres videre hvert år.**

D) Rettsforliket med BetongConsult AS og kostnader med nytt dekke

- a. Representantenes mandat for gjennomføring av forliket på kr. 500 000,-: Representantene hadde ikke fullmakt fra styret til å inngå den avtale som er inngått. Fullmakten representantene fikk fra styret ligger som vedlegg til dette skriv.
- b. Kostnader for nytt dekke
 - i. Overskridelser – kr 1 050 000,- i første utførelse + ca. kr 656 000 til tetting mellom betong og brystning. Totalt vil overskridelsene komme på kr. 1 715 000, tilsvarende 125,6 % i forhold til kontraktssum.
 - ii. Årsaker: Hovedårsaken til overskridelsene er at det ble gitt feil informasjon til daglig leder fra leverandør i forhold til mengden med betong som skulle benyttes. Det gikk med 95 % mer betong enn det som ble forespeilet daglig leder og fremlagt i styremøte nr. 9 den 17. august 2015. Det var også noen skader i betongen i NV 3, som ville gitt en merkostnad på ca. kr. 100 000,-. Betong er i seg selv ca. 95 % dyrere enn asfalt i innkjøp og gir derfor større avvik ved feil i mengder.
Det må også iberegnes en merkostnad på ca. kr 656 000,-, for tetting mot inntrenging av vann mellom betong og brystning (tilbud mottatt 2017). Siden dette ikke ble beskrevet eller bestilt etter endring til å benytte kun betong, må dette etterbestilles og gjennomføres i 2017. Noe som gir ytterligere ekstrakostnader i prosjektet.
 - iii. Hvem besluttet å gjennomføre: Styreleder Ingar Elvenes ønsket å benytte betong i stedet for den beskrivelsen som ble utarbeidet av- og de anbefalingene vi fikk av Halvor Winsnes i Multiconsult om å bruke membran overdekket av asfalt. Styret besluttet å benytte betong i stedet for asfalt da kostnaden for dette var opplyst å bli det samme som ved membran og asfalt, med en total kostnad på ca. kr 1,4 mill.
Ingar Elvenes fikk beskjed om regnefeil i mengdene og dermed overskridelsene dagen etter styremøte den 17. august 2015, men informerte ikke om dette til styret. Han besluttet derfor alene at prosjektet skulle videreføres, selv med en merkostnad på kr. 1 050 000,-. Det er heller ikke signert kontrakt på de arbeidene som er gjennomført, kun i forhold til den beskrivelsen som ble utarbeidet av Multiconsult som legger til grunn membran med overdekning av asfalt. Borettslaget har derfor ikke en kontrakt som er gyldig i forhold til de arbeider som er gjennomført.

E) Rettssak mellom borettslaget og Erik Ølness

- a. Kostnader: Erik Ølness sine saksomkostninger tilkjent av retten pålydende kr 56 463,- samt ettergitt av styret senere til Erik Ølness kr. 10 312,- og saksomkostninger til Tveita Brl. kr 66 187,-. Totalt kr. 132 962
- b. Ankemuligheter i forhold til rettskostnader – Det ble anbefalt fra vår advokat Jan-Erik Nielsen å anke rettens avgjørelse, og da spesielt i forhold til tildeling av saksomkostninger, da denne virket tvilsom. Advokat Nielsen sier følgende i mail av 18.5.2015:

«Som tidligere nevnt er vår vurdering at det fremstår noe urimelig at Tveita borettslag skal betale saksomkostnadene til saksøker. Det er gode argumenter for at saksomkostnadene i hvert fall skal deles. Etter vår vurdering har ikke saksøker fått medhold av betydning når han ikke kunne sannsynliggjøre sikringsgrunn. Påstanden var videre full driftstans, hvilket han ikke fikk medhold i. Vi mener også at det er feil av dommeren å ikke vektlegge at det ikke ble forsøkt å finne en løsning i saken, før saksøker begjærte midlertidig forføyning. Saksøkers advokat fremmet saken med så korte frister at det ikke var noe reelt handlingsrom for borettslaget utover å svare gjennom Byfogden ved tilsvar i saken.

Ut fra hvordan borettslaget tidligere har søkt å hensynta saksøkers situasjon ved støyreduserende tiltak, så er det lite som tilsa at dette steget var påkrevd. Da fremstår det som uforholdsmessig at borettslaget skal betale for Ølness sine saksomkostnader. Som tidligere nevnt har heller ikke dommeren lagt vekt på vår tidligere subsidiære påstand som ikke er langt fra påstand og resultatet i Byfogdembete. Dette tilsier også et annet utfall av saksomkostningsavgjørelsen.

En anke over sakskostnadene vil skje ved skriftlig behandling. Det vil således ikke løpe store kostnader ved en anke. Ankegebyr vil være kr 5 160 (6R). Det vil gå ca. 2-3 timer på skriving av anken.

Etter dette så anbefaler vi å anke omkostningsspørsmålet. Det er selvsagt alltid en prosessrisiko, men når ankekostnadene ikke er betydelige, så kan det være hensiktsmessig å fremme en anke i denne saken.»

- c. Intern behandling i styret i forhold til at Erik ØIness satt som styremedlem under sluttbehandlingene»: Erik ØIness erklærte seg inhabil under selve saksgjennomgangen i to styremøter, men søkte å påvirke både styremedlemmer og vår advokat via mailer for å avgjøre utfallet. Videre informerte ikke ØIness hele sakens faktum, hvor styreleder Wenche Nikolaysen i mail informerer at styret kan være villig til å endre driften av varmepumpen dersom siste lydmåling fortsatt viste for høye verdier. Dette viser at daværende styre var villig til å gjøre endringer, noe som viser at det å gå til retten var unødvendig. Dette ville også fått stor betydning i forhold til tildeling av saksomkostningene i en eventuell ankesak. Styret ble informert om denne mailen før det ble fattet vedtak om ikke å anke rettens avgjørelse.

Styret mener at med dette rundskriv er generalforsamlingens vedtak besvart innen den gitte rammen.

Vi ønsker alle en fortsatt god sommer.

Med vennlig hilsen fra
Styret

Tveita Borettslag

Tveita 4. mai 2015


FULLMAKT TIL FORLIK I RETTSMEKLING 11. MAI 2015 MELLOM PARTENE TVEITA BORETTSLAG OG BETONGCONSULT AS

Representantene fra Tveita Borettslag gis fullmakt til å tilby et bidrag til utbedringsarbeidene. Det forutsettes at BetongConsult AS forestår følgende arbeider med totalansvar for leveransen:

- Fjerning av eksisterende asfalt ned til betong underlaget
- Kvalitetssikring av underlaget
- Legging av ny membran
- Etablering av ny asfalt i tilsvarende fall som i dag
- Ny garantitid i 5 år med virkning fra overtakelse.

Styret i Tveita Borettslag gir representantene, Ingar Elvenes og Per Olav Andersen, fullmakt til å tilby inntil kr. 400.000 - firehundretusen - i bidrag til arbeidene.


Ingar Elvenes


Torild Olufsen


Erik Ølness


Trond Andersen


Per Olav Andersen