

FORLIKSAVTALE
MELLOM
AS MARIDALSVEIEN 205 (M205)
OG
KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS (KS)

I forbindelse med ombygging av Maridalsveien 205 er M205 og KS i tvist om sluttoppgjøret og ulike mangelsinnsigelser.

Partene oppnevnte en Voldgiftsrett bestående av advokat Jens Brede, advokat Svein Sulland og sivilingeniør Petter Odlang. Hovedforhandlingen startet 9. april 2018.

Bevisførselen ble avsluttet mandag 11. juni 2018.

Partene anmodet Voldgiftsretten om bistand til mekling mellom partene for å søkende oppnå en minnelig løsning av tvisten og slik mekling ble gjennomført iht. avtale inngått mellom partene av 11. juni 2018.

Partene har gjennom mekling blitt enige om følgende forliksavtale;

A. Utbedring

1. KS er ansvarlig for at bygget i Maridalsveien 205 ("Bygget") har sprekkdannelser mellom opprinnelig bygg og tilbygg, på øst og vestsida, i nordlige halvdel av Bygget. KS skal derfor stabilisere Bygget på en måte som hindrer ytterligere sprekkdannelser, samt utbedre følgeskader som har oppstått i leiligheter, brannskiller og øvrige deler av Bygget. KS vil stabilisere Bygget ved bruk av jetpeler under nordvestre tilbygg. M205 er innforstått med at det kan forekomme setningsskader som en direkte følge av

stabiliseringsarbeidet. Slike eventuelle skader utbedres sammen med utbedringen av øvrige setningsskader under dette punktet. Vegger ute av lodd utbedres ikke, men sprekker i vegger (og riss i leiligheter med sprekker) repareres. Der parketten har forskjøvet seg så mye i forhold til vegg at den ikke kan utbedres ved en ordinær gulvlist, skiftes parketten. Der parketten skiftes avrettes gulvet før ny parkett legges. Der sprekker mot vegg kan avhjelpest ved en ordinær litt bred gulvlist skiftes ikke parketten og gulvet avrettes ikke. KS har rett til å montere inspeksjonsluker og eller skrudde inspeksjonslister for å overvåke brannfuger. Evt. sprekker bak kjøkkeninnredning eller annet fastmontert innredning utbedres ikke med mindre det er nødvendig av hensyn til brannsikring.

2. KS utbedrer parkeringskjelleren slik de selv anser det nødvendig for å oppnå forutsatt funksjon ved å legge et vanntett dekke på toppen av gulvet. KS avgir en funksjonsgaranti for gulvet i parkeringskjelleren, herunder på belegget for å sikre at det er tett i 10 år regnet fra utbedringen og foretar evt. senere utbedringer av dette for egen regning.
3. KS utbedrer og dokumenterer at knevegg langs akse A og tilliggende bunnplate oppnår en stivhet og stabilitet som evner å oppta lastene fra bygget. Slik utbedring/dokumentasjon må gjennomføres av foretak med ansvarsrett i tiltaket.
4. KS skal i forbindelse med de utbedringsarbeidene som foretas av følgeskader i leiligheter i den grad det er mulig sjekke at brannisolering av hovedbæresystemet i Bygget er utført forskriftsmessig. Det skal dokumenteres hvilke deler av hovedbæresystemet som er inspisert ved dette arbeidet og resultatet av inspeksjonene. Evt. mangler skal utbedres og dersom det avdekkes systematiske feil skal ytterligere undersøkelser av hovedbæresystemet utføres og eventuelle mangler ved brannisoleringen utbedres.
5. KS fremskaffer dokumentasjon fra Steg AS på at branntekniske forhold ved gesims, er forskriftsmessig, og foretar utbedring dersom nødvendig.
6. KS utbedrer krav relatert til tilgjengelighet, ved å installere løfteplattform ved hovedinngang, HC skilting, håndløper mellom 5. og 6. etg. og forskriftsmessig helling på tilkomstrampe fra garasje inn til heis.



PD

CH

FS

7. KS avgir en funksjonsgaranti for varmekablene på badene på 10 år beregnet fra dato for overtagelse. KS utbedrer så snart som mulig varmekabler/termostater som angitt i vedlegg 1 til denne avtalen.
8. KS leverer dokumentasjon på prosjektering og utførelse av ovennevnte utbedringstiltak så snart utbedring er gjennomført.
9. Utbedring av ovennevnte punkter skjer for KS' regning, iverksettes snarlig og med rimelig fremdrift. KS dekker nødvendige kostnader til nødvendig midlertidig utflytting for beboere under utbedringsarbeidene i leilighetene. M205 er innforstått med at utbedring av leiligheter først vil skje etter at tiltak for å stabilisere bygget er utført og primærsetningene etter dette tiltaket av sakkyndige er vurdert å være avsluttet. KS lager en fremdriftsplan og holder denne oppdatert og informerer beboerne via styret om fremdriften og endringer i planene.
10. Ved uenigheter om gjennomføring av forliket er partene enige om å oppnevne advokat Jens Brede som oppmann for å løse slike tvister gjennom mekling mellom partene, iht. samme vilkår som er inntatt i avtalen av 11. juni 2018 om mekling av hovedtvisten mellom partene.
11. KS overtar ansvar for måling av setninger i bygget inntil det er dokumentert at de iverksatte tiltak har stabilisert bygget (utover områdesetninger) ved å ta over kontrakten med Exact eller videreføre kontrakten med Oslo Oppmåling, og dekker kostnadene ved dette.
12. KS sørger for beboerkoordinering ved gjennomføring av utbedringsarbeidene. M205 må informere beboere om KS sine fremdriftsplaner og bidra til at KS får tilgang til leiligheter som skal utbedres. Kontakt og avtaler om detaljert gjennomføring av arbeidene avtales via styreleder i M205.
13. FDV dokumentasjonen som er utarbeidet av KS overleveres fra KS til styret i M205 i papirutgave og i pdf format .



PD

CH

PS

B. Økonomiske forhold

14. KS betaler et samlet nettobeløp til M205 på kr 16.500.000 (kronersekstenmillioner) *førhundre-tusen* inkl. mva. og utsteder kreditnotaer til M205 slik at prosjektavregningen blir korrekt iht. dette forliket.

15. Forfall er 45 dager fra dags dato. Beløpet betales til konto 9820 17 81558.

C. Øvrige forhold

16. KS frafaller gjennom denne forliksavtalen alle krav mot M205.

17. M205 frafaller alle krav som ikke eksplisitt er i behold i henhold til denne forliksavtalen. Dette gjelder dog ikke krav tilknyttet skjulte feil og mangler som i dag ikke er kjent for M205, i den utstrekning M205 iht. den opprinnelige Totalentreprisekontrakt fortsatt har reklamasjonsrett for slike krav. Forliket innebærer heller ingen begrensning i M205's rett til evt. å fremme krav mot KS sine produktleverandører iht. produktgarantier gitt av disse for produktfeil.

18. Hver av partene dekker egne advokatkostnader og øvrige kostnader i forbindelse med tvisten og partene dekker hver en halvpart av voldgiftsrettens honorar og omkostninger.

19. Begge parter har som målsetning at brukstillatelse for garasjen og ferdigattest for hele bygget inkl. garasjeanlegget skal oppnås så raskt som mulig. M205 vil medvirke til at ferdigattest oppnås herunder bidra til at alle åpne avvik i rapportene fra de uavhengige kontrollerende som byggherren kan samtykke til at blir lukket, blir lukket.



PD

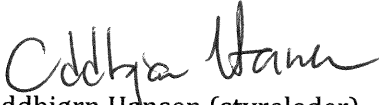
CH


FS

20. Voldgiftssaken stanses inntil forliksavtalen er oppfylt og heves når KS har utført sine utbedringsforpliktelser etter forliksavtalen og søknad om ferdigattest er sendt. Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene om KS har oppfylt sine forpliktelser etter denne forliksavtalen og denne tvisten ikke løses i minnelighet skal denne tvisten bringes inn for den etablerte voldgiftsretten til endelig avgjørelse. Om en eller flere av dommerne skulle være forhindret fra å delta i behandlingen av en slik tvist er partene enige om at de(n) gjenværende dommere velger erstatter(e) med mindre parten bli enige om at tvisten kan løses av kun de(n) gjenværende dommer(e).
21. Partene samtykker til at voldgiftsretten avregner sitt salær og kostnader opptjent frem til inngåelse av denne forliksavtalen. Voldgiftsrettens formann sender partenes prosessfullmektiger oversikt over salæravregning når denne er klar og utbetaling fra innbetalt forskudd kan skje fjorten dager etter at salæravregningen er sendt med mindre det kommer innsigelser mot denne. Resterende innbetalt forskudd blir stående på konto hos advokatfirma Kvale inntil partene evt. avtaler noe annet eller saken endelig heves.

Oslo, 14. juni 2018


AS Maridalsveien 205


Oddbjørn Hansen (styreleder)


Ellen Halsbog Lange (styremedlem)


Petter Dyrnes (styremedlem)

Kruse Smith Entreprenør AS


Advokat Peter Simonsen