

Innkalling til ordinært årsmøte i Bruland Sameige.

Kallar med dette inn til ordinært årsmøte i Bruland Sameige tirsdag 20.6.2022 kl. 18.00 på Førde Gjestehus og Camping.

Dei som ikkje har høve til å møte denne dagen kan om ønskjeleg gje fullmakt til nokon som kan representere dei i møte.

Sakliste.

Sak 1/2023 Konstituering.

Sak 2/2023 Årsberetning, regnskap og revisjonsmelding.

- Årsberetning
- Regnskap
- Revisjonsmelding

Sak 3/2023 Budsjett for 2023.

Sak 4/2023 Oppgradering av brannvarslingssystem.

Sak 5/2023 Utvendig vedlikehald.

Sak 6/2023 Innkommen sak fremja av Frank Bruland på vegne av Frank Bruland Eigedom AS.

Sak 7/2022 Val av styre og revisor/Dugnadsarbeid/Godtgjersle.

Førde 10.6.2023

Bruland Sameige

Gitle Sande

Styreleiar

Sak 1/2023 *Konstituering av ordinært årsmøte i Bruland Sameige.*

- Registrering av frammøtte og fullmakter
- Val av møteleiar
- Val av referent
- Val av ordstyrar
- Val av ein til å signere møteprotokoll saman med møteleiar
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av sakliste
- Møtereclar:
Møteleiar leiar møtet
Vent på at ordstyrar gjev deg ordet
Ikkje avbryt innlegg. Kun møteleiar/ordstyrar kan gjere dette.
Om ein ikkje respekterer møteleiar, kan møtet bli avbrote.

Sak 2/2023 Årsberetning, Regnskap for 2022 og revisjonsmelding.

- Årsberetning for 2022
- Resultat og balanse for 2022
- Revisjonsmelding for 2022

Følgjande vedlegg følgjer denne saka:

- Årsberetning 2022
- Signert rekneskap 2022
- Revisjonsmelding

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner årsberetning, resultatregnskap og balanse samt revisjonsmelding slik det er framlagt.

Bruland Sameige – organisasjonsnummer 987971819

ÅRSMELDING 2022.

Bruland Sameige er eit kombinert bustad- og næringssameige på 24 seksjonar og ligg i Sunnfjord kommune.

Regnskapssentralen AS fører rekneskap og sender ut faktura på bakgrunn av styret sitt budsjett.

Eigedommen er forsikra i Frende forsikring, polisenummer 2252206. Forsikring dekker ikkje innbu og lausøyre og slik forikring må teiknast av kvar enkelt seksjonseigar/leigetakar.

Rettvisande oversikt over utvikling og resultat.

Kvartalsvise faktura er basert på budsjett fastsett av styret i sameiget. Budsjettet baserer seg på kjente kostnader og antatte kostnader for drift og vedlikehald av eigedommen.

Resultatet for driftsåret er eit underskot på NOK 125.644,-. Underskotet blir dekkja av eigenkapital.

Eigenkapitalen er ved utgang av driftsåret NOK 58.612,-.

Styret meiner at regnskapet gjev eit rettvisande bilete av sameiget sine eigedeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet er sett opp under føresetnad om framhald i drifta og på tidspunkt for avlegging av årsrapport kjenner ikkje styret til noko anna.

Aktivitet i sameiget.

På grunn av reiseavstand for eit av styremedlemmane har styret

Styret har hatt 3 fysiske møte i 2022 og elles kommunisert på e-post grunna at ein av styret sine medlemmar bur og arbeider i Molde.

Styret har engasjert ein av seksjosneigarane, Sthen Figenschau, til å ta ansvar for å organisere dugnad, passe på ting som må gjerast, plukke boss og anna forefallande arbeid. I driftsåret har det ikkje blitt gjennomført noko dugnadsarbeid, men Sthen har gjort ein forefallande vedlikehald. Arbeid av denne karakter blir avlønna med kr 200,- time og i driftsåret utgjer dette ein kostnad på NOK 25.400,- pluss sosiale kostnader. Det er styret sin oppfatning at dette er ei billig og god ordning for sameiget. På tidspunkt for å avlegge denne årsmeldinga har Sthen selt sin seksjon og flytta frå Bruland Sameige.

Når det gjeld kostnadspostar i driftsåret som skil seg ut frå normalt nivå, viser kostnad for vask og maling av fasade mot nord ein samla kostnad på kr 234.306,-. Dette var heilt nødvendige vedlikehald, men kostnadane vart noko høgare enn det som var budsjettet. Ein bør i åra som kjem gjere tilsvarande vedlikehald på resten av bygget.

Kostander fakturert frå Sunnfjord kommune var vesentleg høgare enn normalt, noko som skyldast feilfakturering i 2021.

Desse to kostnadspostane var sterkt medverkande for at resultatet for driftsåret blei så negativt som rekneskapet viser.

Ein må pårekne at kostnader med drift av sameiget vil auke i dei komande åra, både for å gjere nødvendig vedlikehald, men også for å bygge opp ein noko større positiv eigenkapital.

Arbeidsmiljø.

Sameiget har ingen tilsette og dette punktet er derfor ikkje relevant.

Likestilling.

Sameiget sitt styre er sett saman av 2 menn og 1 kvinne. Styret sin leiar er mann. I tillegg har ein 2 varamedlemmer til styret, 2 menn.

Ytre miljø.

Sameiget forureinar ikkje det ytre miljø meir enn det som må reknast som normalt for eit sameige.

Førde 5.6.2023

Gitle Sande

Silje Kjelsnes

Reidar Sandøy

RESULTATREGNSKAP

BRULAND SAMEIGE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		725 597	593 349
Sum driftsinntekter		725 597	593 349
Lønnskostnad	1	79 134	66 913
Annen driftskostnad	2, 3	771 147	505 725
Sum driftskostnader		850 281	572 638
Driftsresultat		-124 684	20 711
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		68	0
Annen rentekostnad		1 028	1
Resultat av finansposter		-960	-1
Årsresultat		-125 644	20 709
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	20 709
Overført fra annen egenkapital		125 644	0
Sum overføringer		-125 644	20 709

BALANSE

BRULAND SAMEIGE

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		11 801	27 459
Andre kortsiktige fordringer		46 430	0
Sum fordringer		58 231	27 459
Bankinnskudd, kontanter o.l.		109 121	191 265
Sum omløpsmidler		167 351	218 724
Sum eiendeler		167 351	218 724
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	58 612	184 256
Sum opptjent egenkapital		58 612	184 256
Sum egenkapital		58 612	184 256
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		81 195	14 210
Skyldig offentlige avgifter	4	27 545	20 258
Sum kortsiktig gjeld		108 740	34 468
Sum gjeld		108 740	34 468
Sum egenkapital og gjeld		167 351	218 724

04.05.2023

Styret i Bruland Sameige



Gitle Sande
styreleder



Reidar Sandøy
nestleder



Silje Kjelsnes
styremedlem

Bruland Sameige
Org nr 987 971 819

Notar til årsrekneskap 2021

Rekneskapsprinsipp

Årsrekneskapen er sett opp i samsvar med rekneskapslova. Det er utarbeidd etter norske rekneskapsstandardar. I utgangspunktet er det reglane for rekneskapsoppstilling for små foretak som er nytta.

Inntekter:

Felleskostnader vert inntektsført samtidig med utfakturering.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eige og gjeld:

Eige bestemt til varig eige eller bruk er klassifisert som anleggsmiddel. Anna eige er klassifisert som omløpsmidlar. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er analoge kriteriar lagt til grunn.

Omløpsmidlar vurderast til lågast av anskaffingskost og verkeleg verdi. Kortsiktig gjeld er balanseført til nominelt motteke beløp på etableringstidspunktet.

Fordringar:

Kundefordringar og andre fordringar vert ført til pålydande etter fradrag for avsetning til forventta tap. Avsetning til tap vert gjort på grunnlag av ei individuell vurdering av dei einsskilde fordringane.

Langsiktig gjeld blir balanseført til nominelt motteke beløp på etableringstidspunktet.

Note 1. Tilsette, godtgjerdsle	2022	2021
Styrehonorar	46 150	42 900
Vaktmesterhonorar	25 400	17 600
Arbeidsgjevaravgift	7 584	6 413
Sum lønnskostnader	79 134	66 913

Sameiget har ingen tilsette og har difor ikkje plikt til å ha obligatorisk tenestepensjon. Dei har heller ingen slik avtale. Det er ikkje gitt lån/stilt garantiar til styret eller andre.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bruland Sameige

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bruland Sameige.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Inge Rygg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 17G2C-1ET65-A3EEX-N0E80-EL71O-06IKD

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Inge Rygg

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2508172

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-01 09:32:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 17G2C-IET65-A3EEX-NOE80-EL710-06IKD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Sak 3/2| Budsjett for Bruland sameige 2023

Driftsinntekter		Budsjett 2023
	Ref. felleutgifter straum	25000
3940	Ref. festeavgift	140000
3945	Ref. vedlikehaldsfond	30000
3950	Ref. fellesutgifter forsikring	80000
3960	Ref. drift & vedlikehold	459 000
3965	Ref. reinhald fellesareal	25000
3970	Utgifter fakturagebyr	
3971	Refusjon kommunale avgifter	60000
3980		
	SUM DRIFTSINNTEKTER	819 000
	 DRIFTSKOSTNADER	
	Godtgjersle styre/Vaktmeister/dugnadsarbeid	70000
5330	Arbeidsgjevaravgift	8000
5401		
	SUM LØNSKOSTNADER	78000
6200	Elektrisitet	25000
6320	Kommunal avgifter	60000
6360	Reinhald fellesareal	25000
7420	Leie datasystem	6000
6604	Drifts og vedlikehald bygning/vedlikehaldsfond	80000
6605	Drift og vedlikehald bustad	200000
6606	Drift og vedlikehald heis	30000
6634	Vedlikehald brannalarmsystem	25000
6640	Snørydding og sandstrøing	15000
6701	Revisjon	12000
6705	Regnskapshonorar	30000
7500	Forsikringspremie	80000
7750	Eiendoms- og festeavgifter	140000
7770	Diverse bankgebyr	3000
7798	Div. kostnader, fradragsberettiga	10000
	SUM DRIFTSKOSTNADER	819000

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar budsjett til vitande.

Sak 4./2023 Oppgradering av brannvarslingssystem.

Når Bunnpris renoverte butikken investerte dei i nytt brannalarmanlegg plassert i 2. etasje. Anlegget omfattar heile sameiget. Vi har soleis eit moderne styringssystem, men utstyret som er knytt opp mot systemet er av gammal dato og gjev ikkje fullverdig utnytting av dei moglegheitene som ligg i systemet.

Nedanof har eg limt inn kommunikasjonen eg har hatt med Bravida om dette.

Fra: Vasstein Kurt Andre (Bravida)

Sendt: tirsdag 24. januar 2023 12.03

Til: Gitle Sande <gitle.sande@mentor.no>

Emne: Er garasjen med? Brannalarm Bruland sameige!

Hei!

Detektorer i garasje blir bytta til nye. Vi bytter ikkje brannklokker i garasjen.

Varsling i leilighetene:

Når vi monterer nye sirener, kan varling av brann fungere slik;

Ved utløyst forvarsel eller brannalarm i ei leilighet, vil kun sirene i denne leiligheta gå i alarm. Vi kan programmere inntil 5 minutt forsenking på full alarm i alle områder.

Alarmoverføring til Florø vil bli aktivert ved brannalarm, medan sirene i leilighet blir aktivert ved forvarsel i detektor.

Er det lite røyk vil detektor kun varsle forvarsel. Er det mykje røyk vil detektor varsle brannalarm.

Med vennlig hilsen

Kurt Andre Vasstein

Serviceleder

+47 95296169

Bravida Norge AS

Fra: Gitle Sande <gitle.sande@mentor.no>

Sendt: tirsdag 24. januar 2023 10.42

Til: Vasstein Kurt Andre (Bravida) <kurt.vasstein@bravida.no>

Emne: SV: Revidert pris Brannalarm Bruland sameige!

[CAUTION: This Email originated from outside the organization. Do not click on links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.]

Hei.

Er garasjen med i dette tilbudet og i tilfelle kor stor andel/kor mange detektorar er det der?

Mvh

Gitle Sande

Fra: Vasstein Kurt Andre (Bravida) <kurt.vasstein@bravida.no>

Sendt: 7. desember 2022 11:06

Til: Gitle Sande <gitle.sande@mentor.no>

Emne: SV: Revidert pris Brannalarm Bruland sameige!

Hei!

På grunn av ustabile priser på utstyr, vert det vanskeleg å gje pris som held for neste år.

Budsjetter med 150.000,- + mva, så set eg opp ein revidert pris når de er klar for bestilling.

Revidert pris i dag er kr. 138.000,- + mva. Denne er gyldig til 31.12.2022.

Med vennlig hilsen

Kurt Andre Vasstein

Serviceleder

+47 95296169

Bravida Norge AS

Fra: Vasstein Kurt Andre (Bravida)

Sendt: fredag 24. juni 2022 12.28

Til: Gitle Sande <gitle.sande@mentor.no>

Kopi: Teige Erik (Bravida) <erik.teige@bravida.no>

Emne: Brannalarm Bruland sameige!

Hei!

Sender pris for oppgradering av detektorer i leiligheter.

Det er ca 55 stk eldre detektorer som trengs utskifting på bygget. Sirener må også byttast når ein skifter detektorer.

Disse bør uansett byttast pga alder, og sansynlegheit for uønska alarmer.

Ved skifte av detektorer, kan ein aktivere forvarsel til eit mobilnummer på alarmsender.

Tilbud bytte detektorer og sirener: kr. 127.350,- + mva

Inkluderer matriell, arbeid og programmering.

Etter utskifting er alle gamle detektorer bytta

Med vennlig hilsen

Kurt Andre Vasstein

Serviceleder

+47 95296169

Bravida Norge AS

Som ein ser er det eit stort tilbud som vil gripe tungt inn i sameiget sin økonomi og ikkje gje plass til vesentleg andre investeringar i 2023. Brannsikkerheit er imidlertid det viktigaste område i heile sameiget. Vi må vere trygge på at vi har eit anlegg som fungerer, når uheldet eventuelt er ute.

Kostnad med dette blir belasta bustad og seksjon 1.

Til frådrag på estimerte kostnader kjem, etter avtale med Bravida, kostnader for den årlege kontroll vi har på brannanlegget. I fjor utgjorde dette ca. kr 16.000,-. Dette føreset at vi bestiller arbeidet etter årsmøte.

Normalt er denne type investering eit ansvar som ligg på kvar enkelt seksjonseigar, (er innvendig i seksjon) men for å sikre at alle deltar i utskiftinga bør vi gjennomføre det som eit prosjekt i regi av fellesskapet.

Vi kan likevel finansiere prosjektet delvis gjennom fellesskapet og delvis som særkostnad, slik at alle får 1 detektor og ei sirene inkludert. Alle som har fleire einingar må finansiere dette som særkostnad.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner plan for utskifting av detektorer og sirene samt plan for finansiering slik omtalt i saksutgreiing.

Sak 5/2023 Utvendig vedlikehold.

Det har vore stilt spørsmål rundt ytre vedlikehold og kven som har ansvar for dette i Bruland Sameige.

Slik sameiget er seksjonert har styreleiar følt trong for å få avklart dette med juridisk kompetanse og har derfor retta førespurnad til Huseierne sin Jusshjelp.

Nedanfor følgjer spørsmål og svar.

ra: Gitle Sande <gitle.sande@mentor.no>

Sendt: 11. mai 2023 06:42

Til: 'Huseierne jusshjelp' <jusshjelp@huseierne.no>

Emne: Bruland sameige, 6800 Førde

Hei.

Saka nedanfor gjeld kva som er fasade på eit bygg der seksjoneringa for nokre seksjonar også omfattar uteområde slik det går fram av seksjoneringsteikningane. Min definisjon som eg har prøvd å teste ut mot dei øvrige styremedlemmane er omtalt nedanfor. Spørsmålet er reist av ein seksjonseigar og før eg svarar han, vil eg gjerne få ei uttale av dykk.

Etter mitt syn er svaret på dette at felles fasade, dvs. utvendig areal der fellesskapet har ansvar for vedlikehald er:

- front av bygg minus innvendig på balkongane (belastast bustadseksjonane ihht vedtekter)
- front av bygg på plan 1 (belastast næring ihht. vedtekter)
- I 2. etasje innvendig vegg i fellesareal både mot boder og seksjonane (seksjonane 15 til 19)
- I 3 etasje i atrium er det arealet som vender mot fellesareal, dvs. veggene i bod som var bygd som del av seksjonen i tillegg så gjelder det også utvendig areal på seksjonane 9 - 14 vendande mot syd.

Eg legg ved dei seksjonering-dokumenta som viser korleis seksjonane er seksjonert. Dette kombinert med vedtektene dannar grunnlag for den vurdering eg har gjort når det gjeld vedlikehald og kva som fell på kvar enkelt seksjonseigar og kva som er sameiget sitt ansvar for vedlikehald.

Eg viser vidare til Eigarseksjonslova § 32 og 33. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=eierseksjonsloven>

Mvh

Bruland sameige

Gitle Sande

90522235

Svar frå Huseierne i e-post 24.5.2023.

Hei og takk for henvendelsen

Spørsmålet du ønsker svar på er hvilken del av fasaden som fellesskapet har ansvaret for, og hvilken del av fasaden som seksjonseierne skal ha vedlikeholdsansvar for.

Hovedregelen er at all fasade, og overflater på fellesareal, er sameiets ansvar å vedlikeholde. Bygningens yttervegger tilligger det også fellesskapet å vedlikeholde, uavhengig av hva slags materiale de er laget av, og selv om de befinner seg innenfor balkongen.

Jeg viser her til juridisk litteratur:

"I en del tilfeller er det vanskelig å avgjøre hvor grensen mellom bruksenhet og fellesareal skal gå, og det finnes en del underrettsdommer om spørsmålet. Det avgjørende kriterium vil være om vedlikeholdsarbeidet gjelder en del av bygningskroppen. Gjelder det f.eks. vedlikehold av en altan som seksjonseieren bruker, vil det være sameiets ansvar i den utstrekning det er samme type som vedlikehold av utvendige vegger, f.eks. maling eller ny murpuss. Men gjelder det vedlikehold av elementer som seksjonseieren har anbragt for å øke bruksverdien, f.eks. gulvfliser eller en vindskjerm, er det også hans ansvar å vedlikeholde dette. I denne sammenheng er det uten betydning om altanen er seksjonert som en tilleggsdel eller ikke. Selv om den er en tilleggsdel, er det sameiet som har vedlikeholdsplikten."

Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven. Lovkommentar*, Universitetsforlaget, 2020

Hvis noe annet skal gjelde må det fremkomme av sameiets vedtekter.

Jeg har lest raskt gjennom sameiets vedtekter, men fant ikke noe under punktet vedlikehold som innebærer at ansvar er overført fra sameiet til seksjonseier.

Jeg håper at dette kan være til hjelp.

Med vennlig hilsen
Annita H. Magnussen
Advokat MNA

Nytt spørsmål til Huseierne i e-post av 29.5.2023.

Att.: Annita Magnussen.

Hei.

Takk for tilbakemelding og høve til å komme med tilleggs-spørsmål.

Eg viser til min tidlegare førespurnad og dykkar svar av 24.5.2023.

Dykkar svar er ok, og eg tar til etterretning svar om balkong og vedlikehaldsansvar for fellesskapet der.

Som det går fram av seksjoneringsteikning er seksjonane 5 – 14 seksjonert med utvendig areal (plattning) og det er berre veggar på utvendig bod som grensar mot fellesareal.

Om fellesskapet skal vedlikehald ytterveggar i seksjonane med unntak av bodvegg som vender mot fellesareal, kjem ikkje då dette (kan komme) i konflikt med seksjonseigar sin disposisjonsrett over sin

seksjonen, § 24? Tenkt tilfelle; styret/fellesskapet vil male alle seksjonane i kvitt, medan ein seksjonseigar ønskjer at ytterveggen hans skal vere gul.

Vedlagt følgjer eit bilde som viser inngangsparti mot seksjon 5; bod mot fellesareal, skillevegg sett opp i etterkant, alt inkludert i sameigebrøk.

Eg tolkar vedlikehaldsplikta som ytterveggar i bygningskropp og eventuelt mot fellesareal slik som i dette konkrete tilfelle. Ønskjer eventuell korreksjon på min oppfatning av regelverket.

Eg tolkar også fellesskapet si vedlikehaldsplikt berre å omfatte den bygningskropp eller det som var oppført på seksjonen ved etablering av sameiget. Dvs konstruksjonar som seksjonseigar sjølv har tilført seksjonen inngår ikkje i fellesskapet si vedlikehaldsplikt.

Mvh

Bruland Sameige

Gitle Sande

Styreleiar

Svar frå Huseierne den 31.5.2023.

Hei igjen.

Når man skal vurdere forholdet mellom sameiet og seksjonseierens vedlikeholdsplikt må vi ta utgangspunkt i hovedregelen.

Kort sagt er alt innvendig seksjonseiers ansvar, og alt utvendig er sameiets ansvar. Den utvendige delen av boder, vil være sameiets ansvar med mindre det er vedtektsfestet at seksjonseier selv skal ha vedlikeholdsansvaret. Når et styre gir samtykke til tiltak, må styret samtidig vurdere om det skal settes vilkår for tillatelsen. Sameiet kan også beslutte at alle fasader skal ha lik farge. En seksjonseier kan ikke male sin seksjon, eller deler av den, i en annen farge enn resten av sameiet. Fasaden er det sameiet som bestemmer over. Dette gjelder også selv om seksjonseier har satt opp bygningsdelen.

Kort fortalt, hvis sameiet ikke har vedtatt og vedtektsfestet, med samtykke fra den det gjelder, at en seksjonseier selv skal stå for et utvendig vedlikehold, vil vedlikeholdsansvaret være sameiets. Dette fremkommer av eierseksjonsloven § 33, tredje ledd.

Med vennlig hilsen

Annita H. Magnussen

Advokat MNA

.....

I tillegg til mine spørsmål sendte eg også med seksjoneringsteikningane for 2. og 3. etasje og eit bilete som viser inngangspartiet på seksjon 5 i 3. etasje.

Kopi av dette følgjer vedlagt.

Styret i sameiget har handsama denne sak og har gjort slikt vedtak:

Sitat.

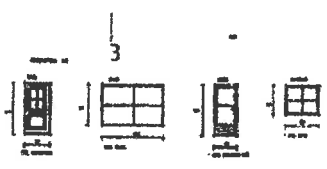
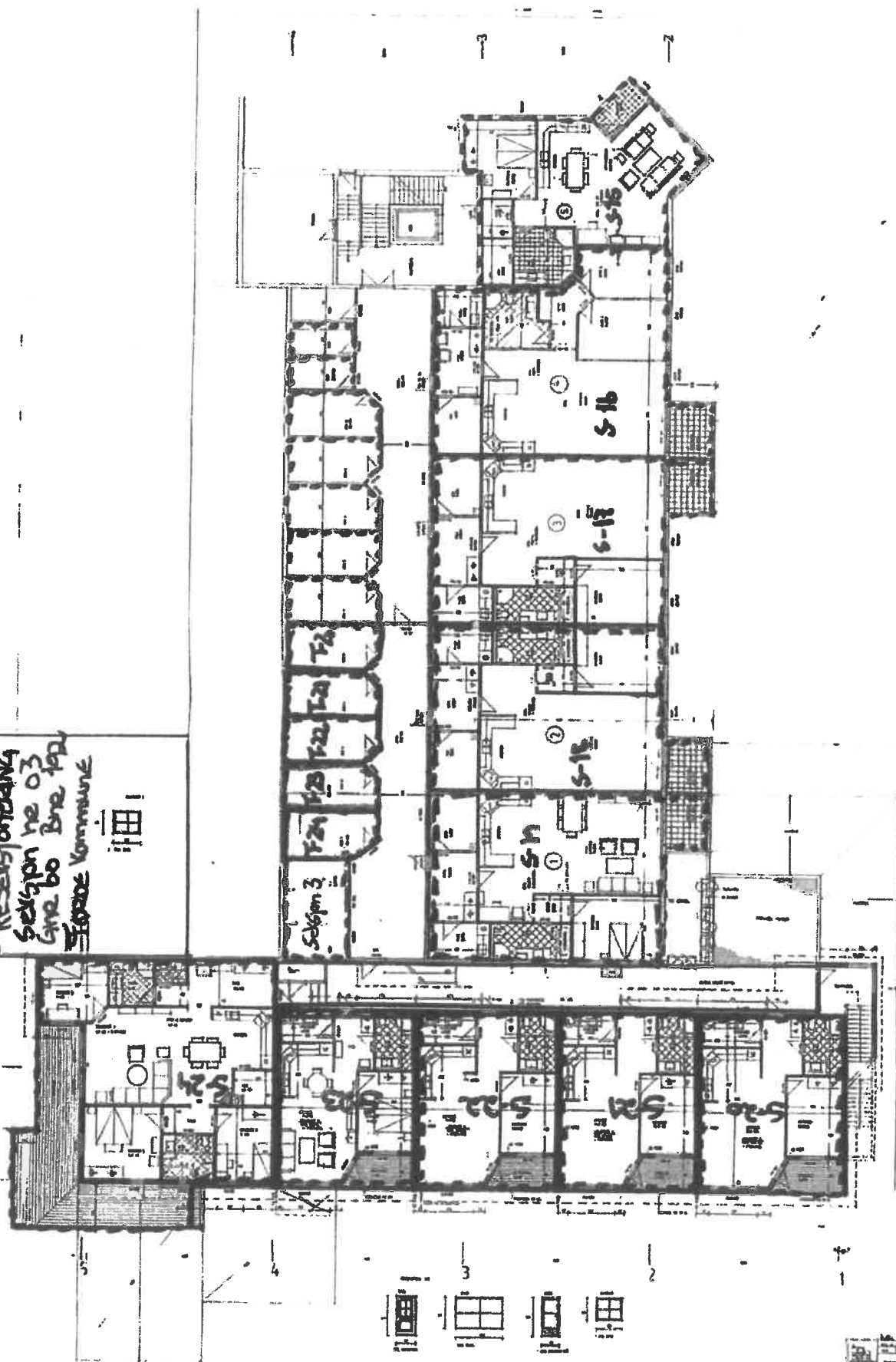
Vedtak : Ytre vedlikehald skal dekkast gjennom felleskostnader for å sikre at anlegget blir vedlikehalde på eit godt nivå.

Sitat slutt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styret si vurdering og vedtak om ytre vedlikehald.

RESKONTORENA
Sektion nr 03
Gne. 60 Bre. 140
Första Kommunale



Architectural title block or legend containing technical specifications and drawing information.



Sak 6./2023 Sak innsendt frå Frank Bruland Eigedom AS.

E-post frå Frank Bruland av 21.5.2023 følgjer som vedlegg.

Styret har handsama denne saka og gjorde slikt vedtak i styremøte den 5.6.2023.

Vedtak : *Styret er samd i forslaget og vil ta omsyn til nødvendig investering i budsjettet for 2024.*

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styret si vurdering og vedtak om å legge kostnader for opparbeiding av parkeringsplassen til 2024-budsjettet.

Gitle Sande

Fra: Frank Bruland <frank.bruland@gmail.com>
Sendt: 21. mai 2023 13:10
Til: Gitle Sande
Emne: Fwd: Sak årsmøte
Vedlegg: 20230519_142032.jpg; 20230519_142217.jpg

Viser til vedtekter Bruland sameige §2-6 parkering. Fortsatt er parkeringa på uteområde ikkje blitt bedre. Det er nødvendig med ytterlegare tiltak fordi:

... mange brukere av garasjen (seksjon 1) gidd ikkje bruke garasjen.

... det blir parkert ca 15 biler som gjeld bustadseksjonane på dei 28 parkeringsplassane som seksjon 2 har eksklusiv rett å benytte på gnr 60 bnr 180 og gnr 60 bnr 148.

... ny leigetaker i seksjon 2 har behov for sine parkeringsplasser.

Frank Bruland Eigedom AS (FBE AS) er utbygger for området, og er den som bestemmer korleis plassane vert organiserte og disponerte. Brudd på dagens skilting har pr i dag ikkje medført konsekvenser for dei som misbruker den eksklusive parkeringen for seksjon 2. Så lenge eigar av seksjon 2 ikkje er til stede og ser problemet eller reagerer med tiltak, vil problemet fortsette til det verre no når seksjon 2 vil få enda større parkeringsbehov på grunn av fleire aktiviteter. FBE AS har fleire ganger tilbydd leigeavtale på parkeringsplass utanom garasjen til bustadseksjonseigarane. Det er berre inngått avtaler mellom seksjonseigarar innan familien. Sidan det ikkje er konsekvenser for den som bryter skiltvedtektene på den private parkeringa, ser ein det som pengar spart å ikkje inngå leigeavtaler på uteparkeringa.

Følgande tiltak må gjennomførast:

- 1) Skilte kvar parkeringsplass langs seksjon 2 med reservert parkering for Bunnpris/leigetaker
- 2) Innføre strengare tidsparkering på den eksklusive parkeringa slik at rulleringa blir bedre
- 3) På Bruland sameige gnr 60 bnr 192 kan parkeringsområdet brukast for dei som har fleire biler. Avtale må inngås på bruken av parkeringa, samt skilte parkeringsområdet.

Vedlegg bilde som viser korleis området på 60/192 Bruland sameige kan utnyttast med minst 7 biler. I dag er området gruslagt, noko ugras har komme over tid der. Det blir ikkje store kostnaden med å ta bort urein masse og tilføre ny hard masse. I første omgang treng ein ikkje asfaltere området. Det viktigaste er å få gjennomført nye parkeringsrutiner i samarbeid med styret i sameiget.

Har følgande sak til avstemming i årsmøtet:

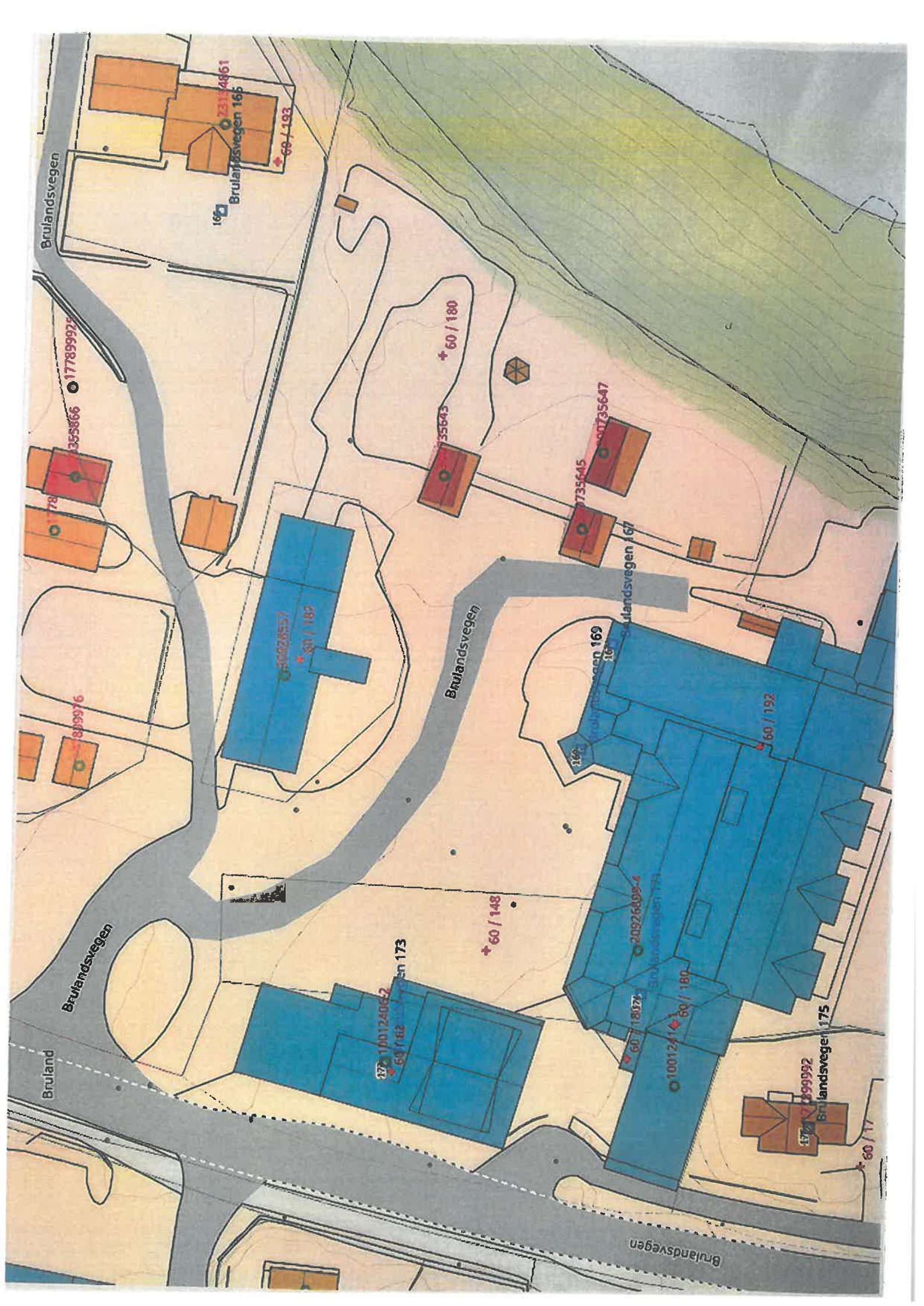
« Styret i Bruland Sameige engasjerer eit firma til å ta bort urein masse på det gruslagte området 60/192 og ny masse må planerast på området. Styret innhentar opplysningar frå alle eigarar av bustadseksjonane på antall ekstra parkeringsplassar som trengst for dei som har meir enn 1 bil. Det må lagast parkeringsavtale mellom Bruland sameige og dei som har behov for fleire parkeringsplassar. Parkeringsområdet på 60/192 må skiltast:

Reservert parkering for Bruland sameige etter inngått avtale.»

Mvh

Frank Bruland Eigedom AS

Frank Bruland



Brulandsvegen

169

2314861
Brulandsvegen 165
+ 60 / 193

178
35866
17789992

+ 60 / 180

35545

73545
35647

39976

Brulandsvegen

2028537
81 / 182

169

Brulandsvegen 167

Brulandsvegen

Bruland

173
100124062
58 / 182
173

+ 60 / 148

169

20926899-4
Brulandsvegen 174

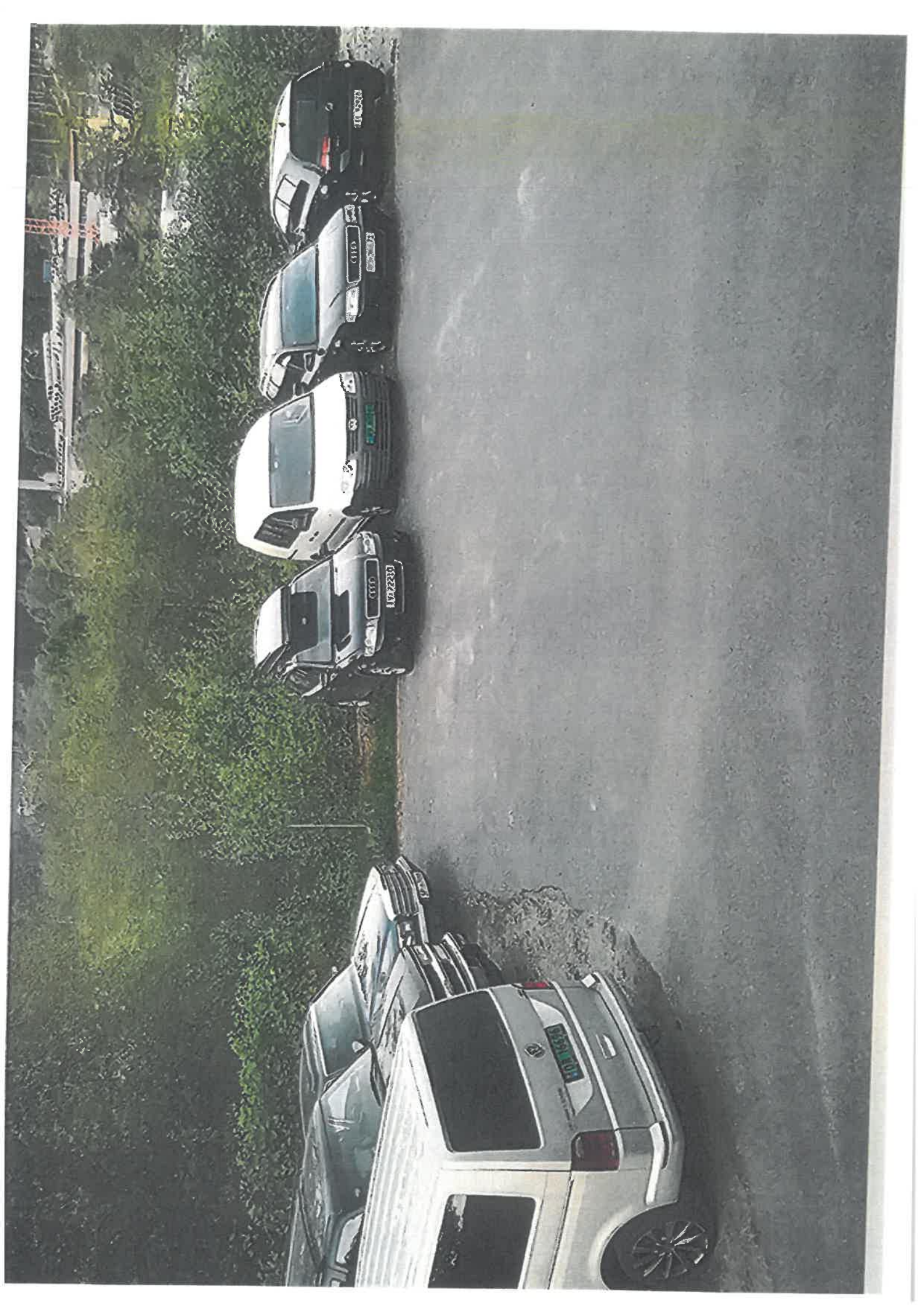
60 / 180

1001241
60 / 180

Brulandsvegen

175
39992
Brulandsvegen 175

+ 60 / 17



10022333

10022334

10022335

10022336

10022337

10022338

10022339

WISDOM UNIVERSITY

Sak 7/2023 Val av styre og revisor/Dugnadsarbeid/Godtgjersle.

Styret.

Styret består i dag av følgjande medlemmer:

- Gitle Sande styreleiar
- Silje Kjelsnes styremedlem
- Reidar Sandøy styremedlem
- Aleksander Bruland varamedlem
- Tomas Andal varamedlem

Gitle Sande har sagt seg villig til å ta attval. Det same har Reidar Sandøy. Silje Kjelsnes ønskjer ikkje å stille til val. Vi må fram til årsmøtet finne ein person som er villig til å gå inn som styremedlem.

Tomas Andal og Aleksander Bruland har sagt seg villig til å halde fram som varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøte gjennomfører val av nytt styre.

Godtgjersle til styret.

Styreleiar har tatt på seg vervet som styreleiar ut frå klart definerte vilkår med ei godtgjersle på fast kr 2.000,- pr. måned i tillegg til kr 350,- pr. arbeidd time.

Styremedlem blir godtgjort med kr 750 pr. møte.

Varamedlem blir ikkje godtgjort med mindre ein deltar i styremøte som vara for ein av dei faste medlemmane. I dei tilfelle mottar dei same godtgjersle som styremedlem.

Styret har etablert ei dugnadsordning der Sthen Figenschau har fått rolle som dugnadsgeneral.

Han gjennomfører fortløpande tilsyn med eigedommen/sameiget og på prosjekt der det trengst meir folk, får han med seg andre. På den måten har vi fått til ei grei tilsynsordning og også klart å gjennomføre ein del vedlikehald.

Dugnadsarbeid blir godtgjort med kr 200,- pr time.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner godtgjersle for styret og dugnadsarbeid.

Revisor for selskapet.

Revisor for selskapet er BDO AS.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vel BDO AS som selskapet sin revisor.