



Sameiet Solsiden Terrasse
Att: Styret
Postboks 227, Nesttun
5853 Bergen

Bergen, 6. oktober 2017

Vår ref.:

Deres ref.:

Saksansvarlig advokat:
Dag Saltnes

Vedr. manglende behandling av saker

1 Overordnet

Viser til mottatt brev av 16. august 2017 hvor dere kommer med svar og synspunkter på vårt brev av 26. juni 2017.

Undertegnede er av den oppfatning av flere av sakene og spørsmålene som er fremmet av Ramsevik i tidligere brev og oppsummert i undertegnedes brev av 16. august 2017 ikke har blitt tilstrekkelig besvart.

Som nevnt tidligere følger det av eiersl. § 40 at «*Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for **forvaltningen** av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet (vår utheving).*»

En naturlig språklig forståelse tilsier at ulike tiltak som fordres av situasjoner som oppstår i sameiet, må foretas av styret. Ordlyden fanger bredt og pålegger styret et omfattende ansvar for drift og forvaltning av sameiet.

Det følger blant annet av forarbeidene til eiersl. § 40 at «Det er ikke hensiktsmessig med noen definisjon i loven av hva som er vanlig forvaltning og vedlikehold (...) Uttrykket forvaltning dekker andre fellesoppgaver enn vedlikehold, som innkreving av penger, utbetalinger, regnskap, kontakt med myndigheter og naboer, utøvelse av misligholdsbeføyelser mot sameiere og forsikring av eiendommen. Også enkelte byggearbeider og bomiljøtiltak tilknyttet eiendommen kan anses å inngå i forvaltningen.», jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-96) punkt 8.3. Forarbeidene underbygger altså at styret har et **omfattende ansvar**, der blant det å svare på spørsmål fra sameiere og håndtere saker som gjelder sameiet som helhet, må være en naturlig del av dette ansvaret.

Det påpekes at det viktig at styret tar alle sameiere og henvendelser relatert til driften og forvaltningen av sameiet seriøst. Ved forsvarlig forvaltning av sameiet må det også forstås som å sørge for å en profesjonell håndtering av saker og medvirke til et godt miljø mellom sameierne.

Undertegnede vil i det følgende kort gjennomgå de saker som må besvares ytterligere fra styret. Det bes om at dette besvares skriftlig eller tas opp på ekstraordinært sameiermøte som styret har forpliktet seg skriftlig til å avholde i løpet av høsten 2017. Se forslag til saker som skal behandles ved neste møte, såfremt dette ikke behandles skriftlig på en tilstrekkelig måte.

2 Saker

- **Punkt 2.1.4** er ikke tilstrekkelig besvart av styret. Som følge av at det er benyttet advokater en rekke ganger av sameiet siden 2008, bla. Advokatfirmaet Harris, ønsker undertegnede at det redegjøres for samtlige advokatutgifter fra 2008- dags dato. Dette er for å sikre at midlene har blitt benyttet korrekt og at styret sin bruk av sameiets midler har blitt gjort på en korrekt måte. Dette er meget tydelig forklart og satt opp i Ramsevik sin første innsending av denne saken.

Forslag: *Styret skal redegjøre for samtlige advokatutgifter fra 2008- dags dato.*

- **Punkt 2.1.5** er ikke tilstrekkelig besvart av styret. Sameierne er avhengige av at informasjon om større avtaler gjøres tilgjengelig for den enkelte ettersom det kan ha stor økonomisk betydning for den enkelte. Dette har styret ikke ville legge frem ved flere anledninger og det er ikke tilstrekkelig at det nevnes at summen er blitt forskuddsbetalt – det må fremgå hvem som er mottager av denne summen. Undertegnede ønsker en beskrivelse av forskuddsbetalt sum på kr. 512 617,- i note 9 i årsregnskapet for 2014, samt gjøre avtalen tilgjengelig i sin helhet til sameierne.

Forslag: *Styret skal redegjøre for forskuddsbetalt sum på kr. 512 617,- i note 9 i årsregnskapet for 2014, samt gjøre avtalen tilgjengelig i sin helhet til sameierne.*

- **Punkt 2.1.8** er ikke tilstrekkelig besvart av styret. Det bes om at det oversendes kontospesifikasjoner for utbetaling av lønn, snømåking, malearbeid av rekkverk og arbeid i fellesrom for regnskapet for de tre siste årene. Det er viktig at den enkelte sameier har anledning til å kunne forstå avviket mellom budsjetterte kostnader og faktiske kostnader. Det vises til de opprinnelige innsendte spørsmål anledning dette.

Forslag: *Styret skal oversende kontospesifikasjoner for utbetaling av lønn, snømåking, malearbeid av rekkverk og arbeid i fellesrom for regnskapet for de tre siste årene. Videre gi en kort begrunnelse for avviket mellom budsjetterte og faktiske kostnader.*

- **Punkt 2.1.10** er ikke tilstrekkelig besvart av styret. Vi er blitt gjort oppmerksom på at sak vedr. lekkasje på terrasse/takkonstruksjon skal behandles i tingretten i februar 2018. Det må som følge av dette foreligge utlegg til advokat i denne forbindelse for en tid tilbake. Vi ber om at dette redegjøres for saken, samt hvor mye kostnader til advokat som har påløpt på nåværende tidspunkt. Dette har påvirkning på samtlige sameiere og må opplyses om.

Forslag: *Styret skal redegjøre for pågående rettssak der SST er part, samt opplyse om hvor mye utgifter til advokat som har påløpt.*

- **Punkt 2.1.11** er ikke tilstrekkelig besvart av styret. Det vises til redegjørelse og begrunnelse under dette punkt i vårt brev av 16. august 2017. Det er behov for at det klargjøres hva som er gjeldende praksis for saker relatert til lekkasje- og fuktskader. Dette er for å sikre at sameierne kan føre tilsyn med at retningslinjene blir fulgt og vil være essensielt for å kunne avdekke hva som er gjeldene praksis.

Forslag: *Styret skal gi en skriftlig redegjørelse for lekkasje- og følgeskader i sameiet de siste 3 årene, herunder en spesifikasjon av kostnader ved skadeoppsettingene for de ulike sakene.*

Avslutningsvis kreves det at det innhentes ekstern møteleder for de fremtidige sameiermøter. Dette er essensielt for at møtene skal kunne gå profesjonelt for seg – ettersom tidligere styre har vist at de ikke kan håndtere den betente situasjonen som foreligger i sameiet.

Som nevnt ved forrige brev hefter det feil ved forrige ekstraordinære sameiermøte av 23. mai 2017, hvor det ble valgt nytt styre, noe som vil medføre at vedtaket om nytt styret er ugyldig etter eiersl. § 40, jf. § 34. Det påpekes at det er svært viktig at styret følger de regler som gjelder for slikt arbeid. Enkelte styremedlemmer kan holdes ansvarlig hvis det fremgår at de har overskredet sin myndighet.



Derfor er det viktig at styret søker bistand hos forretningsfører og hos andre aktører i situasjoner de selv er usikker på hvordan saker skal håndteres – og ikke handler ut ifra hva det enkelte styremedlem tror er riktig.

Med hensyn til at styret mener at de ikke er bundet av forrige styrets avgjørelser – så medfører ikke det riktighet. Styret er forpliktet i henhold til sameieavtalen og eiersl. å sikre at sameiet blir driftet og forvaltet i henhold til gjeldende lover og regler. Hvis det forrige styret har utført handlinger som ikke er i tråd med dette, vil det være gjeldende styret som må sørge for at dette blir gjenopprettet og at lover og regler følges i fremtiden.

Vi krever at alt av korrespondansen mellom styret og undertegnede offentliggjøres for alle sameiere i SST – da sakene må sies å ha betydning for samtlige medlemmer av sameiet. Dette kan enten distribueres på epost, på nettsiden eller legges i den enkeltes postkasse.

Skulle det være spørsmål kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Max Ekornrud Gudmundsen', written in a cursive style.

Max Ekornrud Gudmundsen
Advokatfullmektig
max.gudmundsen@pwc.com
T: +47 90 98 67 05

Saksansvarlig advokat: Dag Saltnes