

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Det innkalles til ordinært årsmøte for Damsgård Marina den 6. juni kl. 17:30. Møte blir avholdt i WPS sine lokaler i Damsgårdsveien 45.

DAGSORDEN

- 1. Konstituering**
- 2. Behandling og godkjenning av årsrapport for styreperiode 22/23**
- 3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2022**
- 4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg**
- 5. Valg av nytt styre**
- 6. Gjennomgang og vedtagelse av forslag til husordensregler**
- 7. Vedlikeholdsplan for kommende styreperiode**
- 8. Innkomne saker**

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner innkallingen.

1.2 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøte godkjenner dagsorden.

1.3 Valg av møteleder

Forslag til vedtak fra styret: Eirik Moe velges som møteleder.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til vedtak fra styret: Ida Vikse velges som referent/protokollfører.

1.5 Valg av protokollunderskriver

Forslag til vedtak fra styret: Eirik Moe, Ida Vikse og en utenfor styret velges som protokollunderskrivere.

2. Behandling og godkjenning av årsrapport for styreperiode 22/23

Årsrapporten for styreperiode 22/23 følger vedlagt i e-post.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøte godkjenner årsrapporten.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt i e-post.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøte godkjenner årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for styreperioden 22/23.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøtet vedtar at styret ikke får styrehonorar for foregående styreperioden, grunnet honoraret til eksternt styremedlem.

5. Valg av nytt styre

Alle i nåværende styret er ferdig med sin styreperiode. Det skal derfor velges to styremedlem og en styreleder på årsmøtet. Styret har ikke mottatt noen forslag på styremedlem og styreleder. Eirik Moe og Ida Vikse skal gå ut av styret, men for å sikre kontinuitet i styrearbeidet ønsker styret å foreslå at Ingebjørg Ulset gjenvelges som styremedlem for 1 år. I tillegg ønsker styret å foreslå at Jørn Oftedal blir valgt som styreleder, og at Mikal Saxvig West velges som styremedlem. De to sistnevnte forslås valgt for 2 år.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøtet velger Jørn Oftedal som styreleder og Mikal Saxvig

West som styremedlem for perioden 2023-2025. Og velger Ingebjørg Ulset styremedlem for perioden 2023-2024.

6. Gjennomgang og vedtagelse av forslag til husordensregler

Styret har oppdaget at det ikke finnes husregler i sameiet, og har derfor utarbeidet et forslag til husordensregler. Forslaget bygger på mal for husordensregler fra Huseiernes Landsforbund, men er tilpasset sameiet. I tillegg har styret utarbeidet en rutine for håndtering av brudd på husordensreglene. Både utkastet til husordensreglene og rutinen er vedlagt i e-post.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøtet vedtar både utkastet til husordensregler for sameiet og rutinen for håndtering av brudd på husordensreglene.

7. Vedlikeholdsplan for kommende styreperiode

7.1 Utvendig fellesareal

Styret har observert at det per dags dato ikke er behov for noe større vedlikehold av det utvendige fellesarealet. Det nye styret må likevel følge med, og igangsette vedlikehold om behovet oppstår. Når det gjelder mindre vedlikehold så er det forventet at det oppstår et slikt behov i styreperioden, slik som rydding av fellesareal og luking av bedd. Dette er planlagt håndtert gjennom dugnad.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøtet vedtar at det som utgangspunktet ikke skal gjennomføres større vedlikehold av utvendig fellesareal i styreperioden. Mindre vedlikehold skal utføres ved behov, og dette skal bli gjort gjennom dugnad.

7.2 Heisen

Styret har mottatt servicereport fra TKE Elevator der det fremgår at det anbefales å skrive ut heisens bæretau. Sameiet har serviceavtale med TKE Elevator, og denne anbefalingen ble mottatt i januar 2023. I denne sammenheng mottok vi et tilbud på utføring av arbeidet, og dette ville koste 106 400,-. Styret vil undersøke om årsmøtet ønsker at dette skal gjennomføres eller ikke.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøtet vedtar at heisens bæretau skiftes ut.

7.3 Finansiering av vedlikeholdet

Hvis årsmøtet vedtar at det anbefalte vedlikeholdsprosjektet under pkt. 7.2 skal gjennomføres, så er styret interessert i hvordan årsmøtet ønsker å finansiere disse. Det er mulig å bruke de resterende midlene fra forliksoppgjøret, å øke felleskostnadene eller å gjennomføre en ekstra kapitalinnkreving. Hvis en av de to siste alternativene blir valgt, så kan de resterende midlene fra forliksoppgjøret brukes på noe som gjerne er til større glede for fellesskapet.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøtet vedtar at vedlikeholdsprosjektet under pkt. 7.2 finansieres delvis gjennom ekstra kapitalinnkreving.

8. Innkomne saker

Det har ikke kommet inn noen forslag til andre saker som skal behandles på årsmøtet.

Årsrapport for styreperiode 2022-2023

Nåværende styre består av styreleder Eirik Moe og styremedlemmene Ingebjørg Ulset og Ida Vikse.

I styreperioden har styret avholdt 4 styremøter. Når det gjelder saker i styreperioden så har det blant annet blitt gjennomført befaring med flere vaskeselskaper, og sameiet inngikk høsten 2022 en ny vaskeavtale. I tillegg har sameiet inngått ny avtale med Telia om TV/Bredbånd i styreperioden.

Styret har også diskutert om det kan være hensiktsmessig å skifte forsikringsselskap grunnet stor økning i forsikringspremien. I denne sammenheng har styret avholdt møte med Storebrand for å innhente tilbud. Tilbudet var noenlunde like med tanke på pris og vilkår samlet. Styret har valgt å avvente beslutning og eventuelt skifte av forsikringsselskap inntil reklamasjonssak overfor byggherre er brakt i orden, slik at de ikke oppstår uklarheter i dekning mellom dagens forsikringsselskap, som har fått meldt skaden, og nytt selskap. Styret har vært i dialog med LAB og Klimabygg i relasjon til denne reklamasjonssaken gjennom hele styreperioden, for å sikre at avtalt utbedring blir gjennomført. Den siste delen av dette arbeidet er planlagt gjennomført i mai 2023.

Styret har også sørget for gjennomføring av nødvendig vedlikehold i styreperioden. Deriblant har varmeveksleren på det varmekåpne systemet blitt skiftet. I tillegg har det blitt utført nødvendig vedlikehold utendørs. På høsten ble dette utført av en innleid aktør, mens på våren ble dette utført på dugnad. På dugnaden var særlig opprydding av takterrassen på agendaen. Denne ble avholdt i mai og det var god oppslutning. Det har også nylig blitt kjøpt inn nye hagemøbler til takterrassen.

Når det gjelder fremtidige vedlikeholdsplaner, så har styret vurdert på grunnlag av mottatte servicereporter at heisen må utbedres. Dette vil bli diskutert på årsmøtet.

**Damsgård Marina
2022**

Resultatregnskap 2022

Damsgård Marina

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	532 848	507 444	532 800	569 600
A konto innbetalt energi		140 656	116 825	0	0
Andre inntekter	3	1 000 000	0	0	0
Sum inntekter		1 673 504	624 269	532 800	569 600
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	20 250	250	40 500	40 000
Arbeidsgiveravgift	4	2 855	35	5 700	5 700
Felles strøm og varme		53 850	50 008	50 000	53 000
Kostnader fellesmåling energi		140 656	116 825	0	0
Andre driftskostnader	6	254 041	293 093	274 000	258 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 304	2 321	2 000	2 200
Vedlikehold	8	11 763	8 384	25 000	25 000
Forretningsførsel		35 748	34 812	40 200	42 000
Andre konsulenthonorarer		372 220	273 796	0	0
Forsikring		80 828	74 270	80 000	88 000
Tap på fordringer		0	16	0	0
Sum driftskostnader		974 515	853 810	517 400	513 900
Driftsresultat		698 989	-229 541	15 400	55 700
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		894	94	0	0
Sum finansinntekter		894	94	0	0
Rentekostnader lån		13 518	0	0	0
Andre rentekostnader		546	0	0	0
Sum finanskostnader		14 064	0	0	0
Resultat av finansposter		-13 170	94	0	0
Resultat		685 819	-229 447	15 400	55 700
Til/fra annen EK		496 432	-40 060	0	0
Til/fra udekket tap		189 387	-189 387	0	0
Sum disponeringer		685 819	-229 447	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Damsgård Marina
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	12 244
Forskuddsbetalte kostnader		25 781	74 413
Andre fordringer		2 945	0
Tilgode energi/brensel		26 343	0
Sum fordringer		55 069	86 657
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		971 419	1 332
Skattetrekk		0	1 417
Sum bankinnsk. og kontanter		971 419	2 749
Sum omløpsmidler		1 026 488	89 405
SUM EIENDELER		1 026 488	89 405

Balanse pr. 31.12.2022

Damsgård Marina
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		496 432	0
Udekket tap		0	-189 387
Sum opptjent egenkapital		496 432	-189 387
SUM EGENKAPITAL		496 432	-189 387
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	324 947	0
Sum langsiktig gjeld		324 947	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		2 945	0
Leverandørgjeld		178 119	247 199
Skyldige off. myndigheter		1 410	4 254
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		10 000	10 000
Påløpne renter		1 460	0
Skyldig energi/brensel		0	0
Annen kortsiktig gjeld		11 175	17 339
Sum kortsiktig gjeld		205 110	278 792
SUM GJELD		530 056	278 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 488	89 405

Bergen,
Styret for Damsgård Marina

Eirik Moe
Styrets leder

Ingebjørg Vågen Ulset
Styremedlem

Ida Vikse
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3801 Andel driftskostnader	532 848	507 444	532 800	569 600
Sum felleskostnader	532 848	507 444	532 800	569 600

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3885 Andre inntekter	1 000 000	0	0	0
Sum andre inntekter	1 000 000	0	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	20 250	20 250	40 500	40 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	-20 000	0	0
Sum styrehonorar	20 250	250	40 500	40 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	0	0	10 000	10 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	220	0	0
6300 Leiekostnader	0	7 658	0	0
6325 Renovasjon	17 494	17 027	17 000	17 000
6326 Snømåking og brøyting	0	582	1 000	1 000
6333 Forskutterte felleskostnader	3 955	3 920	4 000	4 000
6360 Renhold og matteleie	32 291	46 616	27 000	38 000
6372 Heis	32 527	23 088	10 500	17 000
6374 Ventilasjon	33 377	36 524	30 000	30 000
6375 TV/Bredbånd	108 086	101 576	102 000	112 000
6376 Vaktmestertjenester	0	18 113	0	0
6377 Vakthold	15 548	13 170	13 500	17 000
6391 Diverse serviceavtaler	8 826	23 716	19 000	12 000
6630 Egenandel ved skade	0	0	40 000	0
6940 Porto	413	480	0	0
7740 Øreavrunding	10	3	0	0
7770 Bankgebyr	320	0	0	0
7779 Andre gebyr	1 193	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	400	0	0
7791 Øredifferanser	1	0	0	0
Sum driftskostnader	254 041	293 093	274 000	258 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6510 Verktøy og redskap	0	985	0	0
6553 Abonnement og lisenser	2 304	1 336	2 000	2 200
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	2 304	2 321	2 000	2 200

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	4 313	0	0	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	0	25 000	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	7 465	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	5 794	760	0	0
6614 Vedlikehold maling	0	159	0	0
6616 Vedlikehold tak	1 656	0	0	0
6690 Vedlikehold	0	0	0	25 000
Sum vedlikehold	11 763	8 384	25 000	25 000

Note 9 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.22: 5,30%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2022

350 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

25 053

Lånesaldo 31.12

324 947

Beregnet innfrielsesdato: 24.12.2031

Sum langsiktig gjeld**324 947****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

159 661

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 16365107231	1	34 703	34 703
	1	23 977	23 977
	8	22 715	181 720
	2	17 667	35 334
	3	16 405	49 215

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2022	2021
Langsiktig gjeld	324 947	0
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld henhold til lov om eierseksjoner.		

Note 11 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	-189 387	40 060
Periodens resultat	685 819	-229 447
Opptak lån	350 000	0
Avdrag lån	-25 053	0
Endring i disponible midler	1 010 766	-229 447
Disponible midler 31.12.	821 379	-189 387

0320 - Årsregns...

Name

Vikse, Ida

Date

2023-05-12

Name

Ulset, Ingebjørg Vågen

Date

2023-05-10

Identification

 Vikse, Ida

Identification

 Ulset, Ingebjørg Vågen

Name

Moe, Eirik

Date

2023-05-14

Identification

 Moe, Eirik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DAMSGÅRD MARINA

Vedtatt på årsmøte 06.06.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Boligseksjonene skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entredør og ut i oppgangen.

Søndager og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne til enhver tid.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08:00 til kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Bruk av balkongene må skje på en hensynsfull måte, slik at ingen beboere hindres i å bruke sine balkonger. Ved bruk av balkongene må være særlig bevisst på støynivået, og ikke foreta noen aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere.

Ta også hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Balkongene må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkongene må ikke benyttes til lagring av søppel.

Det er ikke lov å bruke høytrykkspyler på balkongene, da vannet vil renne ned på balkongen under. Ved behov for vask av terrassen bør man vaske den på andre måter. Alternativt kan man spørre de som har balkonger under egen balkong, om tillatelse til å bruke høytrykkspyler.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

5. Bruk av takterrasse

Takterrasen er et fellesareal. Det skal brukes på en hensynsfull måte som gjør det mulig for alle beboerne å gjøre bruk av takterrasen. Ved bruk av takterrasen må beboerne være særlig bevisst på støynivået, og ikke foreta aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere som ønsker å bruke takterrasen.

Ta også hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på takterrasen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sameiet har i fellesskap ansvar for at eventuelle sluk til enhver tid holdes åpne, og at takterrasen vedlikeholdes ved behov.

Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler eller søppel på takterrasen.

6. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres på en slik måte i trappeoppgangen at det hindrer rømningsveiene.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Brannvarslingssystemet skal kontrolleres årlig. Styret er ansvarlig for å sørge for at slik kontroll gjennomføres.

7. Søppel

Søppel skal kastes i container og søppelavsug. Det skal sorteres slik som angitt ved container og søppelavsug.

Avfall som ikke kan kastes i container eller søppelavsug må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

8. Plenklipping

Plenklipping skal utføres ved behov. Sameiet har i fellesskap ansvar for at dette gjennomføres. Hvis det ikke oppstår en naturlig fordeling av ansvaret, så kan det bli satt opp lister for hvem som har ansvar for dette til enhver tid i vår-/sommersesongen.

9. Vasking og inngangsdørene

Trappeoppganger og gangene skal vaskes etter avtale med ansatt vaskefirma.

Inngangsdørene skal alltid være låst.

10. Fjerning av snø/is på fellesarealet

Fjerning av snø/is på fellesarealet skal utføres ved behov. Sameiet har i fellesskap ansvar for at dette gjennomføres på en forsvarlig måte. Hvis det ikke oppstår en naturlig fordeling av ansvaret, så kan det bli satt opp lister for hvem som har ansvar for dette til enhver tid i vintersesongen.

Sameiet kan bli erstatningsansvarlig hvis noen skader seg grunnet manglende eller uforsvarlig fjerning av snø/is.

Nødvendig utstyr for fjerning av snø/is skal være tilgjengelig på fellesareal til enhver tid i vintersesongen. Hvis man oppdager at det mangler nødvendig utstyr, så plikter man å melde fra til styret så fort dette oppdages. Styret har ansvar for å ordne med innkjøp av mer utstyr.

11. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

12. Parkering

Det er en parkeringsplass utenfor sameiet. Denne parkeringen er beregnet for korttidsbruk av gjester. Den skal ikke benyttes av seksjonseiere eller leietakere, med unntak av bruk til på – og avlastning.

For seksjonseiere og leietakere som disponerer bil må parkering gjøres i parkeringshus der seksjonseier/leietaker disponerer parkeringsplass.

13. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Det er viktig at man sender inn klager til styret hvis man oppdager brudd på ordensreglene, slik at styret kan loggføre bruddene. Styret vil følge rutinen som er utarbeidet for håndtering av brudd på husordensreglene.

14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

RUTINER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

Styret har utarbeidet rutiner for oppfølging av festbråk og andre brudd på sameiets husordensregler.

Plages du av bråk eller andre brudd på sameiets husordensregler?

1. Ring på og ta det opp direkte med den naboen det gjelder.

Opplever du at vedkommende ikke er lydhør for dine klager?

1. Ved festbråk – ring politiet. De kommer om de har kapasitet.
2. Meld fra til styret – skriftlig, via e-post til styredamsgaardmarina@gmail.com.
Beskriv konkret hendelsesforløp, type brudd på husordensreglene og tidspunkter.

Styrets rutiner ved melding om gjentatte brudd på husordensreglene:

1. Hvis representant for styret blir kjent med festbråk eller andre brudd mens det skjer, kan vedkommende på vegne av styret ta kontakt og fremme klage. Denne klagen er å regne som en muntlig advarsel, og referatføres som sak på påfølgende styremøte.
2. Styret tar ellers så snart som mulig etter hendelsen kontakt med beboeren det gjelder – gir en muntlig advarsel og informerer om husordensreglene. Dersom det er snakk om leietakere (eller familie av eier), vil styrerepresentantene ved andre advarsel også informere om at eier av seksjonen vil motta formell klage (skriftlig advarsel).
3. Styret sender ut brev med skriftlig advarsel – der eier av seksjonen informeres om innholdet i klagen, hva husordensreglene sier og at gjentatte brudd på husordensbestemmelsene i samme seksjon kan føre til krav om salgspålegg eller fravikelse av seksjonen, i tråd med Lov om eierseksjoner.

4. Styret referatfører som sak i sine styrereferater alle klagesaker som fører til muntlig eller skriftlig advarsel, med leilighetsnummer, dato for bruddet på husordensreglene med mer, og lagrer mottatte klagebrev fra andre seksjonseiere eller naboer.
5. Etter *tre skriftlige klager* på gjentatt festbråk eller andre regelbrudd i samme seksjon, vil styret kreve salgspålegg eller fravikelse av seksjonen for bruker. Styret oversender kravet til BOB som utformer brevet og sender det ut som rekommandert brev. Ved alvorlige brudd kan styret kreve salgspålegg eller fravikelse allerede etter to skriftlige advarsler.
6. Punktene 1) – 5) anvendes for flere typer brudd på husordensreglene, som forsøpling av fellesarealer, skader/hærverk på sameiets eiendom, bruk av fyrverkeri eller annen åpen ild, og oppførsel som setter andres liv og helse i fare. Styret kan fakturere seksjonseier for ekstraarbeid og andre utgifter forskyldt av seksjonseier, leietaker eller gjester i leiligheten.

Dette sier lov om eierseksjoner om tvangssalg og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfyllbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier (utkastelse av leietakere).