

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENE ÖDDÖ BRYGGA 1-4

Vedtatt på felles styremøte for Brf-ene 12.05.2018 og erstatter tilsvarende orienteringer og regler vedtatt på felles styremøte for Brf-ene 24. september 2014.

1. Generelt om foreningene

Brf-ene Öddö Brygga 1-4 er fire selvstendige bostadsrättsforeninger og drives i henhold til svensk regelverk. Regelverket er på mange områder sammenliknbart med det norske regelverket for borettslag. Det er foreningene, ikke medlemmene, som eier husene og områdene rundt. Hvert medlem eier en andel av bostadsrättsforeningen. og har en bostadsrett, dvs. en rett til å benytte huset til beboelse.

Overfor medlemmene søker foreningene i størst mulig grad å fremstå som en felles forening. Hvert Brf er en formell juridisk selvstendige forening med selvstendig økonomi. Foreningene praktiserer imidlertid et utstrakt driftssamarbeid.

På den årlige generalforsamlingen (föreningsstämman) velges et styre for hvert Brf. Navn og kontaktopplysninger til styremedlemmene finnes på nettsiden.

Brf-ene er medlemmer i to samfällighetsforeninger, Edholmarnas samfällighetsförening og Öddö Vägsamfällighet. Det er Brf-ene, ikke de enkelte medlemmene, som er medlemmer i samfällighetsforeningene.

Edholmarnas samfällighetsförening forvalter følgende tre gemensamhetsanläggninger

- Öddö GA22, bryggeanlegg med sjøboder, samt kjerreveien mellom Ramnekroksvägen og bryggeanlegget
- Öddö GA23, naturmarken i området
- Öddö GA24, veier og parkeringsplasser, frem til Brf-enes eiendomsgrenser

Öddö Vägsamfällighet eier og drifter adkomstveiene til Öddö Brygga fra hovedveien mot Tjärnö og Saltö

Foreningene benytter i hovedsak e-post og nettsidene til å informere medlemmene om det som skjer i foreningene. Medlemmene må derfor informere styret ved bytte av e-postadresse.

Foreningenes vedtekter, ordensregler, brannvernregler og lenker til relevante svenske lover finnes på foreningenes nettsider, www.oddobrygga.com.

2. Veier

Adkomstveiene til Öddö Brygga, fra hovedveien mot Tjärnö og Saltö, eies og drives av Öddö Vägsamfällighet. Veiene på feltet (fra nederst i bakken ved Södra Bredfjällsväg) og frem hyttene forvaltes av Edholmarnas samfällighetsförening. Fartsgrensen i hele dette veisystemet er 30 km/t må respekteres.

3. Sjøppel

Kommunens gjenvinningsentral på Österröd ved Hålkedalskilen er åpen på hverdager 07:00-16:00 (torsdag 19:00), dessuten første lørdag hver måned 09:00-15:00. Hvert medlem har et adgangskort som gir gratis tilgang til gjenvinningsstasjonen 12 ganger pr år. Kortet skal

overleveres ny eier når bostadsrätten selges. Ved bruk utover 12 ganger pr år belastes foreningen med tilleggsgebyr som foreningen viderefakturerer den aktuelle bostadsrättshaver.

4. Utleie

Medlemmer må søke styret om tillatelse til utleie, jf. vedtektene §47.

Styret gir normalt tillatelse til at medlemmer kan leie ut sitt hus i perioder. Det forutsettes at leieboere gjøres kjent med ordensreglene og at medlemmet tar ansvar for at hans leietakere retter seg etter disse. Se også [bostadsrättslagen 7 kap, §8-§9](#) om medlemmers ansvar når utenforstående benytter deres hus.

Medlem som leier ut står ansvarlig overfor foreningen og øvrige medlemmer dersom hans leietakere handler i strid med ordensreglene. Merk spesielt reglene om nattero og reglene for kildesortering av søppel.

5. Når husene står ubebodd om vinteren

Foreningenes forsikringer krever at temperaturen innendørs holdes på minimum 10 grader for å hindre frost i vannrør. Medlemmene plikter å sørge for tilstrekkelig oppvarming til å overholde dette kravet.

Bruksanvisningen for enkelte kjøleskap/frysere kan kreve at romtemperaturen holdes høyere temperatur enn 10 grader. De som velger å ha kjøleskap/fryser stående på om vinteren må sikre tilstrekkelig romtemperatur også for disse.

Hovedstoppekran for vann skal være stengt når huset står ubebodd og det er fare for frost. Det anbefales å åpne alle innvendige kraner slik at mest mulig av vannet i vannrørene tømmes, samt å helle en skvett frostvæske i vannlås og avløp.

En separat varmekabel innvendig i vannrøret inn til huset skal hindre frost i vanninntaket. Kabelen har ingen av/på bryter, men egen sikring i sikringsskapet. Sjekk at sikringen ikke har slått ut før du forlater huset vinterstid.

6. Innvendige tilpasninger og vedlikehold

Medlemmene er selv ansvarlig for innvendig vedlikehold og kan i begrenset grad gjøre innvendige tilpasninger i sitt hus.

Medlemmene skal bytte batteri i røykvarsler ved behov og regelmessig kontrollere brannslukningsapparatet. Forøvrig henvises til foreningenes brannverninstruks.

Medlemmene kan gjøre individuelle tilpasninger og endringer i det som omfattes av det innvendige vedlikeholdsansvaret. Men medlemmene kan ikke uten styrets godkjennelse gjøre noe som medfører endring i bærende konstruksjon, endring i eksisterende ledninger/rør for strøm, vann, avløp eller ventilasjon, eller annen vesentlig forandring i huset.

For øvrig vises til bestemmelsene i vedtektene (Stadgarne) §§ 35 – 43 .

7. Utvendige tilpasninger og vedlikehold

Foreningene har ansvar for utvendig vedlikehold av husene, herunder maling og vedlikehold av vinduer og utvendige dører.

Reguleringsbestemmelsene for Öddö Brygga er meget strenge. Medlemmene må ikke utføre utvendige endringer eller tilpasninger uten styrets godkjennelse. Slike endringer vil også ofte kreve godkjennelse fra Strömstad kommune.

Foreningen kan gi medlemmene mulighet til å utføre vedlikeholdsarbeid selv for å spare utgifter.

8. Fellesområder for øvrig

Tilsyn, skjøtsel og vedlikehold av fellesområder er foreningenes ansvar og gjøres i det vesentlige av vaktmesteren.

Foreningene har avtale med ekstern partner om snøbrøyting av veier og parkeringsplasser. Snørydding frem til husene besørgeres av medlemmene.

Foreningene kan innkalle til dugnadsarbeid for å redusere kostnader.

Medlemmer må ikke hugge trær på området på egenhånd. Eventuelle ønsker om å få fjernet trær rettes til styret. Medlemmer kan dog sørge for at tilvekst av små-trær og busker innenfor området klippes for å hindre gjengroing.

Foreningene har en stige som kan benyttes av medlemmene ved behov. Stigen oppbevares på baksiden av søppelboden for BRF4.

9. Vaktmester

Klaus Moritz (Hus 39) er engasjert som vaktmester. Han er formelt ansatt i Brf 1 mens hans arbeidsoppgaver er i det vesentlige på områder tilhørende Edholmarnas samfällighetsförening og BRF-ene får derfor refundert store deler av kostnadene til vaktmester fra Edholmarnas samfällighetsförening.

Medlemmene skal ikke be vaktmester om å utføre oppgaver, verken oppgaver tilhørende Brf-ene, Edholmarna eller private oppgaver.

10. Annet

Feil, mangler eller uregelmessigheter på fellesområder meldes til vaktmester. Det samme gjelder problemer med vann, strøm og avløp dersom problemet ikke omfattes av den enkeltes innvendige vedlikeholdsansvar.

Dersom det er behov for å stenge av vann- eller strømtilførselen på feltet ifb. vedlikehold og reparasjon på et enkelt hus, skal dette avtales med vaktmester på forhånd. Andre medlemmer som påvirkes av stengningen skal varsles med e-post.

Problemer med fiberkabel, oppkobling til internett og TV-signaler tas opp med leverandøren.

Uoverensstemmelser mellom naboer skal normalt løses av de involverte selv. Ved uenighet om tolkning av gjeldende regler kontaktes styret.