

**Protokoll från ordinarie foreningsstamma for  
bostadsrättsforeningen  
Öddö Brygga – org. nr 769612-6833**

**Sted: Tjærnø församlingshem, Strömstad**

**Tid: Lørdag 27. november 2021, kl 14.00**

**DAGSORDEN**

I samsvar med vedtektenes § 15 hadde styret innstilt følgende dagsorden til foreningsstammen:

- Dagsorden pkt. 1: Öppnande
- Dagsorden pkt. 2: Val av stämмоordförande
- Dagsorden pkt. 3: Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Dagsorden pkt. 4: Godkännande av dagordning
- Dagsorden pkt. 5: Val av två justerare tillika rösträknare
- Dagsorden pkt. 6: Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- Dagsorden pkt. 7: Fastställande av röstlängd
- Dagsorden pkt. 8: Foredragning av styrelsens årsredovising
- Dagsorden pkt. 9: Foredragning av revisorns berättelse
- Dagsorden pkt. 10: Beslut om fastställande av resultat- og balansräkning
- Dagsorden pkt. 11: Beslut om resultatdisposition
- Dagsorden pkt. 12: Beslut om ansvarsfrihet for styrelsen
- Dagsorden pkt. 13: Beslut om arvoden at styrelsen og revisorer for næstkommande verksamhetsår
- Dagsorden pkt. 14: Beslut om antal ledamöter og suppleanter
- Dagsorden pkt. 15: Val av styrelseordförande
- Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter og suppleanter
- Dagsorden pkt. 17: Val av revisorer og revisorssuppleant
- Dagsorden pkt. 18: Val av valberedning
- Dagsorden pkt. 19: *Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av foreningsmedlem anmeldt arende*
- Dagsordens pkt. 19 a: Den økonomiske situasjonen i foreningen
- Dagsordens pkt. 19 b: Utleie av hytte
- Dagsordens pkt. 19 c: Varmetap
- Dagsordens pkt. 19 d: Forslag fra Håkon Jokstad
- Dagsordens pkt. 19 e: Forslag fra Jan Heimstad og Kari Bjerkan
- Dagsorden pkt. 20: Avslutande

### **Dagsorden pkt. 1: Öppnande**

Åpning av årsstemman gjennomført av Ida Granberg

### **Dagsorden pkt. 2: Val av stämмоordförande**

#### **Styrets innstilling:**

Som stämмоordförande velges Olav Kvaerum

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

### **Dagsorden pkt. 3: Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**

#### **Styrets innstilling:**

Som protokollförare velges Ida Granberg

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

### **Dagsorden pkt. 4: Godkännande av dagordning**

#### **Styrets innstilling:**

Dagordningen godkjennes.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

### **Dagsorden pkt. 5: Val av två justerare tillika röstråknare**

#### **Styrets innstilling:**

Som justerare tillika röstråknare velges: Jarl Torris Olsen og Jo Morten Sletner

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

### **Dagsorden pkt. 6: Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst**

Vedtektenes § 16 Kallelse, har følgende ordlyd:

#### *§ 16 Kallelse*

*Kallelse till föreningsstämma ska innehålla oppgift om vilka årenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra årenden än de som angivits i kallelsen.*

*Kallelse till ordinarie og extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor og senast två veckor före föreningsstämman.*

*Kallelsen ska utfärdas till samliga medlemmar genom brev eller e-post. Kallelsen ska dessutom publiceras på hemsida.*

**Styrets innstilling:**

Innkalling er stadgeenligt utlyst.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 7: Fastställande av röstlängd**

Det ble lest opp navn fortegnelse som vedlegges protokoll. Tjueni – 29- medlemmer var stemmeberettigede til stede eller representert med fullmakt. Liste over frammøtte er vedlagt protokollen.

**Beslut:** Navnfortegnelsen enstemmig tatt til orientering og vedlegges protokollen

**Dagsorden pkt. 8: Foredragning av styrelsens årsredovising**

Styret viser til at årsredovising og som er lagt ut på foreningens hjemmeside

**Styrets innstilling:**

Årsredovising for Brf Öddö Brygga for 2020 – 2021 godkjennes.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 9: Foredragning av revisorns berättelse**

Styret viser til at revisorns berättelse som er tatt inn i årsredovisingen.

**Styrets innstilling:**

Revisorns berättelse for Brf Öddö Brygga tas til orientering.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 10: Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Styret viser til at resultat- og balansräkning er en del av årsredovisingen og som er lagt ut på foreningens hjemmeside.

**Styrets innstilling:**

Resultat- og balansräkning for Brf Öddö Brygga for virksomhetsåret 2020 – 2021 godkjennes.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 11: Beslut om resultatdisposition**

Vedtektenes 21 § Över- og underskott har følgende ordlyd:

*Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.*

**Styrets innstilling:**

Årets resultat for Brf Öddö Brygga balanseres i ny räkning.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 12: Beslut om ansvarsfrihet for styrelsen**

**Beslut:** Styret innvilget ansvarsfrihet

**Dagsorden pkt. 13: Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer for nästkommande verksamhetsår**

**Styrets innstilling:**

Det betales ikke arvoden åt styrelsen for nästkommande verksamhetsår. Revisor godtgjøres iht. regning

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 14: Beslut om antal ledamöter och suppleanter**

Styret hadde vist til "Redegjorelse for enkelte saker på dagsorden" i den utsendte dagsorden. "Redegjorelse for enkelte saker på dagsorden" er vedlagt protokollen.

**Styrets innstilling:**

Det velges et styre bestående av en styrelseordförande og fire styrelseledamöter.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 15: Val av styrelseordförande**

Styret viser til "Redegjorelse for enkelte saker på dagsorden" i utsendte dagsorden.

**Valberedningens innstilling:**

Til styrelseordförande i Brf Öddö Brygga velges Jo Morten Sletner.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Styret hadde vist til "Redegjorelse for enkelte saker på dagsorden" i den utsendte dagsorden. "Redegjorelse for enkelte saker på dagsorden" er vedlagt protokollen.

**Årsmöte kom med følgende innspill til valberedningen:**

- Styret ser på sammen sammensetting slik at «gamle» Brf 1 – 4 bli representert med styremedlemmer.
- Et sterkt ønske med kvinnelige representanter inn i styret.

**Valberedningens innstilling:**

Som styrelseledamöter velges:

- Stein Lyseng
- Lars Petter Mælum
- Tom Christensen
- Jarl Torris Olsen

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 17: Val av revisorer og revisorssuppleant****Styrets innstilling:**

Til revisor i Brf Öddö Brygga velges Revisorcentrum i Skövde AB v/auktorisert revisor Emilia Hellberg/Staffan Jansson

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 18: Val av valberedning****Styrets innstilling:**

Til valberedning i Brf Öddö Brygga velges det nyvalgte styret i Brf Öddö Brygga.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 19: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av foreningsmedlem anmeldt ärende****Dagsordens pkt. 19 a: Økonomiske situasjonen**

Styret hadde vist til "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" i den utsendte dagsorden. "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" er vedlagt protokollen.

**Årsmøte kom med følgende innspill på den økonomiske situasjonen**

- Flere medlemmer ytret at husleien har mer eller mindre stått stille i flere år, og en moderat økning vil være innenfor hva man anser som et virkemiddel for å bedre den økonomiske situasjonen.
- Innfrielse av lån er ikke noe som gir penger på konto med en gang, men ved oppsparing av midler over lengre tid vil gi foreningen en større økonomisk gevinst.
- Forhandle frem en rimeligere forsikring høres fornuftig ut.
- Med tanke på vedlikehold av hyttene ser årsmøtet at det kan bli en utgiftspost i fremtiden. Kan man definere hva medlemmet og hva foreningen skal dekke med tanke på vedlikehold? Lag en plan og legg den frem på høring, jf. behandling av sak 19 d.

**Styrets innstilling:**

1. Redegjørelsen fra styret om foreningens økonomiske situasjon og framtidsutsikter tas til orientering.

2. Styret arbeider videre med foreningens vedlikeholdsbehov og den økonomiske situasjonen med utgangspunkt i de synspunkter som framkom i årsmøtet.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

#### **Dagsordens pkt. 19 b: Utleie av hytte**

Styret hadde vist til "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" i den utsendte dagsorden. "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" er vedlagt protokollen.

#### **Årsmøtet kom med følgende innspill under behandling av utleie av hytte:**

Årsmøtet diskuterte hvor ønskelig er det med mulighet for korttidsutleie av hytte i vår forening. Det ble påpekt at det er viktig og skille mellom korttidsutleie og framleie over lengre tid. Foreningen kan ikke nekte framleie som er av lengre varighet.

Det ble fremmet forslag om at årsmøte bør stemme for om det bør gis tillatelse til korttidsutleie av hytte før man går for avstemming av styrets innstilling.

#### **Styrets innstilling:**

1. Styret kan etter søknad gi tillatelse til korttidsutleie av hytter. Med korttidsutleie menes utleie med kortere leietid enn seks måneder. Slik tillatelse kan bare gis innenfor følgende rammer:
  - Det gis ikke tillatelse til utleie av kortere varighet enn syv – 7 – dager.
  - Utleier står ansvarlig for at leietaker følger retningslinjer for brannvern og ordensregler.
2. Styret ønsker årsmøtet tar stilling til om medlemmene ønsker maksimalt utleie av hytte
  - a. Det kan maksimalt leies ut i tre – 3 - uker i løpet av et kalenderår.
  - b. Det kan maksimalt leies ut i fire – 4 - uker i løpet av et kalenderår.
3. Utleiebegrensningen etter pkt. 1 gjelder ikke hytta i Öddö Bredfjällsväg 34 så lenge den er eid av Norgesgruppen Ka 12-14 AS

**Beslut:** Årsmøtet vedtok at det ikke gis tillatelse til korttidsutleie av hytter i Brf Öddö Brygga. 18 medlemmer a 29 stemmeberettiget ønsker ikke korttidsutleie.

Årsmøtet godkjente ikke pkt 1 i styrets innstilling

Årsmøtet godkjente ikke pkt 2 i styrets innstilling

Årsmøtet godkjente pkt 3 i styrets innstilling

#### **Dagsordens pkt. 19 c: Varmetap**

Styret hadde vist til "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" i den utsendte dagsorden. "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" er vedlagt protokollen.

#### **Styrets innstilling:**

Styre ser ikke at det er unormale variasjoner i Håkon sine målinger av hytte, og ønsker ikke gjøre ytterligere undersøkelser av saken.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsordens pkt. 19 d: Forslag fra Håkon Jokstad**

Styret hadde vist til "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" i den utsendte dagsorden. "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" er vedlagt protokollen.

**Styrets innstilling:**

Styret ønsker fullmakt av årsmøte til og kunne utarbeider en vedlikeholdsplan med utgangspunkt i det som kommer frem under drøfting av den økonomiske situasjonen i foreningen.

**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsordens pkt. 19 e: Forslag fra Jan Heimstad og Kari Bjerkan**

Styret hadde vist til "Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden" i den utsendte dagsorden.

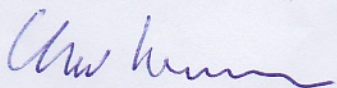
**Styrets innstilling:**

1. Forslag fra Jan Heimstad og Kari Bjerkan tiltres ikke.
2. Styret ønsker årsmøtet gir det nye styret fullmakt til å se på prosessen rundt søknadspålagt utvendig og innvendige tilpasninger i. h. t. Brf Öddö Brygga gjeldene vedtekter.

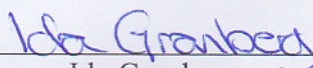
**Beslut:** Styrets innstilling godkjennes

**Dagsorden pkt. 20: Avslutande**

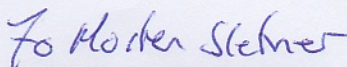
Møtet avsluttet kl 15.40



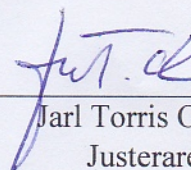
Olav Kvaerum  
Stämmoordförande



Ida Granberg  
Protokollförare



Jo Morten Sletner  
Justerare



Jarl Torris Olsen  
Justerare

**Vedlegg:**

- Liste over fremmøte
- Styrets redegjørelse for enkelte punkter på dagsorden

## Vedlegg: Navnfortegnelse

Ved åpning av foreningsstämman var følgende medlemmer til stede:

ANTALL STEMMEBERETTIGEDE		29
HUS	NAVN	STATUS
1	Svein Arild Lund, Siv Anita Lund	MØTT
2	Anne Siri og Torbjørn Aalbu, Martin Alvsåker	IKKE MØTT
3	Kjell Odd Halvorsen	MØTT
4	Edle Duus Clasen, Odd Jarl Steinfeldt Clasen	MØTT
5	Vibeke Arntzen Fredriksen, Cato Fredriksen	MØTT
6	Tomas og Nina Husebye	MØTT
7	Camilla Bredeby og Jan Bredeby	IKKE MØTT
8	Lars Petter Mælum, Kari Olsen	MØTT
9	Laila Anita Wiik, Tony Wiik	IKKE MØTT
10	Anders og Eva Marie Brovold	MØTT
11	Jens-Petter Reinertsen	IKKE MØTT
12	Kari Bjerkan og Jan Heimstad	MØTT
13	Jarl Torris Olsen	MØTT
14	Birgitte G Albretsen, Geir Albretsen	MØTT
15	Tone Marit Norström, Terje Norström	MØTT
16	Hanne og Morten Hogstad	MØTT
17	Anne Bekkelund Finstad, Einar Finstad	MØTT
18	Ida Granberg og Jan Roger Kvarberg	MØTT
19	Evy Kristoffersen	MØTT
20	Gunn Mona Ingerø Christensen og Tom Christensen	IKKE MØTT
21	Morten og Sylvi Carlsson	MØTT
22	Elisa Bjørge, Olav Kvaerum	MØTT
30	Berit og Einar Olaussen	IKKE MØTT
31	Herman Tvette	IKKE MØTT
32	Kjell Larsson, Gunilla Larsson	IKKE MØTT
33	Eva Irene Lyseng, Stein Lyseng	MØTT
34	Norgesgruppen Ka 12-14 AS	IKKE MØTT
35	Jo Morten Sletner, Hilde Østeby	MØTT
36	Vigdis Anna Stokke, Henning Pettersen	IKKE MØTT
37	Tommy Juhl Nielsen	IKKE MØTT
38	Alexander og Antje Hofsmoen	MØTT
39	Sven Persen og Helen Persen	IKKE MØTT
40	Marte Sørensen, Jul Olsen	MØTT
41	Oddmar og Mona Aurvoll	IKKE MØTT
42	Therese Murud Michalsen	MØTT



HUS	NAVN	STATUS
50	Ann-Karine og Håkon Jokstad	MØTT
51	Stine Sørensen, Morten Lund	MØTT
52	Inger Janne Bugjerde	IKKE MØTT
53	Målfrid Nyrnes, Amund Vik	IKKE MØTT
54	Anne Marit Arnegaard, Ingar Tranum	MØTT
55	Line og Rune Anstein Andersen	IKKE MØTT
56	Turid og Grete Ringheim	IKKE MØTT
57	Rune Thomassen, Shirley Thomassen Bøe	IKKE MØTT
58	Petter Tangen	MØTT
59	Stein Bidne	IKKE MØTT
60	Dag Senderud	IKKE MØTT
61	Terje Sivertsen	IKKE MØTT
62	Anne-Mette og Svein Spilling	MØTT
63	Aud Christin Sørlie Wasa	IKKE MØTT
64	Peter Wasa	MØTT
65	John Hatling	MØTT
66	Mai A H och Morten Solstad	IKKE MØTT
67	Silje Tangen, Stian Tangen	IKKE MØTT
68	Bjørn Klimek, Alexandra Klimek	IKKE MØTT
69	Trond Vegar og Jannik Magnussen	IKKE MØTT
70	Helen Gjester, Peik Nergaard	IKKE MØTT

**REDEGJØRELSE FOR ENKELTE SAKER P  DAGSORDEN****Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter og suppleanter**

---

Valgkomiteen (valberedningen) har mottatt følgende forslag til personer i styret:

**Styrelseordf rande:** Jo Morten Sletner  dd  Bredfjällsväg 35

**Styrelseledam ter:** Stein Lyseng  dd  Bredfjällsväg 33  
Lars Petter M elum  dd  Bredfjällsväg 8  
Jarl Torris Olsen  dd  Bredfjällsväg 13  
Tom Christensen  dd  Bredfjällsväg 20

Valgkomiteen (valberedningen) innstiller på følgende styre for kommende  rsm teperiode:

**Styrelseordf rande:** Jo Morten Sletner

**Styrelseledam ter:** Stein Lyseng  
Lars Petter M elum  
Jarl Torris Olsen  
Tom Christensen

**Dagsorden pkt. 19 a: Økonomiske situasjonen**

Som medlemmene vil se av regnskapene gjort opp med underskudd på driften. Det er også slik at foreningen bruker flere likvider enn det som kommer inn gjennom husleie og refusjoner. Styrets budsjett for inneværende regnskapsår viser også et underskudd.

En situasjon hvor det drives med underskudd, både regnskapsmessig underskudd og likviditetsunderskudd underskudd, kan etter styrets oppfatning ikke fortsette. Styret viser i den forbindelse også det ansvar foreningen har for vedlikehold av hyttene, jf. lov og vedtekter.

Styret legger opp til en gjennomgang av den økonomiske situasjonen i foreningen og ønsker at årsmøtet drøfter situasjonen både med hensyn til nivå på husleie, vedlikeholdsbehov og hva foreningen kan dekke innenfor gitte økonomiske rammer.

**Styrets innstilling:**

1. Redegjørelsen fra styret om foreningens økonomiske situasjon og framtidssutsikter tas til orientering.
2. Styret arbeider videre med foreningens vedlikeholdsbehov og den økonomiske situasjonen med utgangspunkt i de synspunkter som framkom i årsmøtet.

**Dagsorden pkt. 19 b: Utleie av hytte**

Vedtektene har i § 47 følgende bestemmelse om utleie:

**47 § Andrahandsuthyrning**

*En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtykke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtykke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtykke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.*

I dokumentet "Om Öddö Brygga" heter det i pkt. 5 om utleie følgende:

*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 leietakerne 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 leietakere handler i strid med ordensreglene. Merk spesielt reglene om nattero og reglene for kildesortering av søppel.*

I "Prinsipputtalelse vedr aksept av juridiske personer som nye medlemmer i BRF Öddö Brygga 1, 3 og 4" vedtatt på årsmøtet den 25. november 2013 heter det i punktet Begrunnelse:

*At husene i all hovedsak brukes av personer som føler en langsiktig og personlig tilknytning til huset, omgivelsene og naboene er en viktig trivselsfaktor for medlemmene. Bredt engasjement og sterk ansvarfølelse for foreningens virksomhet sikres best ved å sørge for flest mulig av medlemmene er fysiske personer.*

*Juridiske personer som kjøper en bostadsrett har ofte til hensikt å leie den ut. At det drives utstrakt utleievirksomhet antas å ha en negativ effekt på prisen på alle bostadsrättene på området.*

*Ved konsekvent å nekte medlemskap for nye juridiske personer behandles alle medlemmer som vil selge sin bostadsrett likt. Selgere kan gå glipp av potensielle kjøpere, men betalingsvilligheten til private kjøpere antas å øke når det er liten grad av utleievirksomhet.*

Vedtektene tar utgangspunkt i loven og lovanvendelsen om at foreningen ikke kan nekte utleie under visse vilkår. Prinsipputtalelsen argumenterer med at utleie ikke er ønskelig.

Spørsmålet om utleie har så langt det nåværende styre kjenner til ikke vært forelagt årsmøte. Framveksten av nye utleieformer, som eksempelvis Airbnb, gjør at styret ønsker en prinsipiell avklaring av spørsmål om framleie av hyttene.

Det er viktig å skille mellom korttidsutleie og framleie over lengre tid. At foreningen ikke kan nekte framleie som er av lengere varighet er drøftet i en artikkel tilgjengelig på Riksbyggens hjemmeside:

### ***Andrahandsuthyrning***

*Om du inte ska bo i din bostadsrätt under en tid kan du i vissa fall hyra ut den i andrahand. För att det ska vara tillåtet att hyra ut lägenheten behöver du alltid ha styrelsens medgivande eller hyresnämndens tillstånd.*

### ***Uthyrningstid***

*Det vanligaste är att man får hyra ut periodvis, i sex månader eller ett år. Detta kan sedan förlängas. Exempel på skäl att få hyra ut din lägenhet kan vara att du ska studera eller arbeta på annan ort, provsamboende eller sjukdom. Hyr du ut ett eller flera enskilda rum, medan du själv bor kvar kallas det att ha inneboende. Detta kräver inte något tillstånd.*

### ***Styrelsen måste lämna tillstånd till andrahandsuthyrning***

*När du vill hyra ut din lägenhet i andrahand ska en ansökan skickas till styrelsen i din bostadsrättsförening. Det är nämligen styrelsen i din förening som lämnar tillstånd till andrahandsuthyrningen.*

*Även om reglerna för att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand är ganska generösa så godtas inte alla skäl. Till exempel brukar det inte vara godtagbart att hyra ut sin lägenhet av bara ekonomiska skäl, såsom att hyra ut i korta perioder vid semestertider eller för att betala tillbaka lånet på sin bostadsrätt. (Styrets understreking)*

*Om föreningen skulle neka din ansökan kan du vända dig till hyresnämnden för att få din ansökan prövad där. Om Hyresnämnden ger dig rätt får du hyra ut din bostad baserat på detta beslut, trots bostadsrättsföreningens nekande.*

*Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning, förutsatt att det finns skrivet i föreningens stadgar. Avgiften per år får högst uppgå till tio procent av prisbasbeloppet och det är föreningen själv som bestämmer om avgiften ska betalas årligen, månadsvis eller vid annan tidpunkt.*

### ***Regler för andrahandsuthyrning***

*Andrahandsuthyrningar tillåts vanligtvis när det finns skäl att hyra ut sin bostadsrätt. Det gäller till exempel när bostadsrättshavaren långvarigt vårdas på sjukhus, arbetar eller studerar på annan ort eller önskar provsambo. Reglerna om uthyrning av bostadsrätt i andrahand ändrades 2014, tidigare krävdes att du hade beaktansvärda skäl. Nedan kan du läsa mer om vilka skäl som godkänns.*

### ***Giltiga skäl för andrahandsuthyrning***

*Ålder eller sjukdom. Ett skäl som anses godtagbart är om du behöver läggas in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Det spelar ingen roll om du kommer att kunna använda lägenheten igen eller inte.*

*Tillfälligt arbete eller studier på annan ort. Orten ska ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än cirka 8-10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.*

Längre utlandsvistelse. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den pågå i minst några månader.

Provsamboende. Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ett godtagbart skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.

Uthyrning till närstående. Att barn eller andra närstående behöver bostad är ett godtagbart skäl, även det under en begränsad tid.

Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas andra orsaker för dig att hyra ut din lägenhet i andra hand. Exempel på sådana skäl kan vara att du köpt en bostadsrätt för att bosätta dig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid. Ett annat skäl som kan anses godtagbart är kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning.

En bostadsrättsförening kan tillåta uthyrning av andra skäl än dessa.

### **Otillåten andrahandsuthyrning**

Som bostadsrättshavare är det du som är ansvarig för lägenheten och betalningen av årsavgiften även under tiden då du hyr ut lägenheten. Tänk därför på att det kan vara bra att noga undersöka andrahandshyresgästens betalningsförmåga och skötsamhet. Det är alltid bra att skriva ett kontrakt mellan dig och din hyresgäst innan hyresperioden börjar. I kontraktet bör hyresperiod, hyra och uppsägningstid framgå.

Kom ihåg att alltid söka tillstånd vid andrahandsuthyrning. Att hyra ut lägenheten utan medgivande från din bostadsrättsförening är grund för uppsägning av din bostadsrätt. Även uthyrning efter att tidigare tillstånd löpt ut räknas som en otillåten andrahandsuthyrning. (Styrets understreking)

I Bostadsrätterna Direkt 9/2015 er det anført følgende:

**Ett rättsfall från Hyresnämnden har fått stor uppmärksamhet, nämligen det om korttidsuthyrning via Airbnb, där den ansökande medlemmen fick nej.**

Airbnb är en webbplats som representerar den nya delningsekonomin. Någon som vill hyra ut sitt boende till turister lägger ut en beskrivning på webbplatsen och när denne fått napp deponerar hyresgästen pengar hos Airbnb som sedan överförs till uthyraren 24 timmar efter inflyttningen. Airbnb tar ut en avgift för tjänsten.

Rättsfallet från Hyresnämnden handlar om en bostadsrättshavare som sålde sin lägenhet och flyttade ut från denna innan köparen tillträdde. Styrelsen i föreningen upptäckte att medlemmen hyrde ut lägenheten via Airbnb utan styrelsens tillstånd. Medlemmen inkom då med en ansökan om uthyrning och namngav en rad personer som vardera skulle bo i lägenheten under några dagar. Men styrelsen avlog ansökan.

När en styrelse avslår en ansökan om andrahandsuthyrning har en medlem möjligheten att ta ärendet till Hyresnämnden som då kan lämna tillstånd för andrahandsuthyrning, vilket medlemmen gjorde. Även Hyresnämnden avlog medlemmens ansökan.

*Hyresnämnden resonerar i sitt beslut kring den nya lagstiftning som tillkommit vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt. I förarbetet utgår lagstiftaren från att det är bostadsbrist i landet och att människor har svårt att flytta till annan ort för att studera eller arbeta. En bostadsrättshavare ska ha stor frihet att hyra ut i andra hand under en tid då medlemmen bor någon annanstans. Och i förarbetet framgår det även att det inte är ett godtagbart skäl att hyra ut om bostadsrättshavaren enbart vill "tillgodogöra sig hyra för lägenheten".*

*I bedömningen skriver Hyresnämnden att det visserligen kan vara ett skäl för att hyra ut när en bostadsrättshavare vill undvika dubbla boendekostnader. Men här handlar det om flera olika personer under olika antal nätter. Airbnb liknar mer en hotellverksamhet av kommersiell natur. Andra boende i huset kan uppfatta det som störande om okända personer rör sig i fastigheten. Av denna anledning har bostadsrättsföreningen, som det står i lagen, befogad anledning att inte godta uthyrningen. Beslutet från Hyresnämnden kommer att bli vägledande för framtida rättsliga bedömningar.*

*Frågan om korttidsuthyrning är en fråga som ställer olika intressen mot varandra. Bostadsrättshavaren vill kanske finansiera sitt eget resande genom att hyra ut, samtidigt som grannarna inte vet vilka de möter i trappan samt att nycklar till gemensamma utrymmen hamnar i andra händer. I en förening finns det olika vägar att gå. Bostadsrätternas styrelserådgivning har fått information om att en del föreningar accepterar viss korttidsuthyrning, efter att en stämma har fastställt riktlinjer för hur ofta detta får ske. Om föreningen inte godtar korttidsuthyrning löper en bostadsrättshavare risken att föreningen efter upprepade fall samt varningssskrivelse att sägas upp från bostadsrätten. Men till syvende och sist är det upp till varje förening att hitta ett sätt att hantera frågan.*

Både Riksbyggen og Bostadsrätterna er klare på at styret, når de rette forutsetningene er til stede, ikke kan nekte utleie (Andrahandsuthyrning) av hyttene. Men det synes å være like sikkert at loven og reglene **ikke** åpner for at medlemmene i Brf Öddö Brygga har rett til å drive korttidsutleie.

Styret er ikke innstilt på å forby korttidsutleie av hyttene, men ønsker å fastsette noen rammer for utleievirksomheten.

Hytta i Öddö Bredfjällsväg 34 er eid av Norgesgruppen Ka 12-14 AS. Dette er en bedriftshytte ervervet med det formål å leie ut til bedriftens ansatte. Det har vært akseptert av Brf Öddö Brygga 2. En begrensning i korttidsutleie kan følgelig ikke gjøres gjeldende for hytta i Öddö Bredfjällsväg 34.

### **Forslag fra Trond Magnussen og Jannik Magnussen – maksimalt utleie av hytte**

Under elektronisk avstemming og utsettelse (ordinarie föreningsstämma) 23.11.2020 og under pkt 19 b – utleie av hytta på dagsorden kom det frem følgende forslag fra Trond Magnussen og Jannik Magnussen i Öddö Bredfjällsväg 69:

*Vedrørende punkt om utleie, så ønsker vi å kunne stå fritt til å leie ut hytta inntil 4 uker i stedet for 3 uker.*

**Styret vurdering av forslaget til Trond Magnussen og Jannik Magnussen**

Styret har tidligere lagt frem styrets innstilling til årsmøtet (se. utsatt sak dagsorden 19b – foreningsstämman 2020)

*- Det kan maksimalt leies ut i tre - 3 – uker i løpet av et kalenderår.*

Trond Magnussen og Jannik Magnussen har lagt inn forslag på mulighet for leie ut fire – 4 - uker i løpet av ett kalender år. Styret ønsker at årsmøte tar stilling til om de ønsker maksimalt utleie av hytte på 3 – tre eller 4 – fire uker. Styret står derfor for tidligere innstilling i denne saken. Derfor er denne presiseringen satt inn som punkt 2 a og b under styret innstilling.

**Styrets innstilling:**

1. Styret kan etter søknad gi tillatelse til korttidsutleie av hytter. Med korttidsutleie menes utleie med kortere leietid enn seks måneder. Slik tillatelse kan bare gis innenfor følgende rammer:
  - Det gis ikke tillatelse til utleie av kortere varighet enn syv – 7 – dager.
  - Utleier står ansvarlig for at leietaker følger retningslinjer for brannvern og ordensregler.
2. Styret ønsker årsmøtet tar stilling til om medlemmene ønsker maksimalt utleie av hytte
  - a. Det kan maksimalt leies ut i tre – 3 - uker i løpet av et kalenderår.
  - b. Det kan maksimalt leies ut i fire – 4 - uker i løpet av et kalenderår.
3. Utleiebegrensningen etter pkt. 1 gjelder ikke hytta i Öddö Bredfjällsväg 34 så lenge den er eid av Norgesgruppen Ka 12-14 AS



**Dagsorden pkt. 19 c: Varmetap**

Styret i Brf Öddö Brygga 1 mottok følgende henvendelse på e-post fra Håkon Jokstad den 6. april 2019:

*Hei BRF1-styremedlemmer,*

*Jeg har installert en enhet som bl.a. gir meg online temperaturmåling av innendørs temperatur på hytta. Vedlagte bilder er skjermdumper fra denne, og viser hvordan temperaturen innendørs varierer i perioden 30. mars til 6. april 2019. Hytta var ubebodd i hele perioden. Minimumstemperaturen på ca 12,5 grader ligger godt over termostatinnstillingene på varmekildene, så all variasjon må skyldes oppvarming fra sola gjennom de store vindusflatene på dagtid (innvendige markiser benyttes) og varmetap til omgivelsene kveld/natt.*

*Av bildene leser jeg at temperaturen er 20 grader 1. april kl 18:00 og 13,6 grader 2. april kl 07:00. Altså et fall på 6,4 grader i løpet av 13 timer. I følge observasjoner fra SMHIs målestasjon på Nord Koster varierte utendørstemperaturen fra 4,5 til 2,1 grader den aktuelle kvelden/natten. Vindstyrken på Nord Koster lå på 6-7 m/sek fra sør om kvelden (18:00-22:00) og 4-6 m/sek fra sørvest om natten (23:00-07:00).*

*Ut fra tallene ovenfor synes jeg varmetapet til omgivelsene virker urovekkende stort, og jeg lurer på det er mangler ved isolasjonen av hytta. Vi benytter vanligvis ikke hytta vinterstid, så jeg har ingen opplevelser av hvordan den fungerer når det er virkelig kaldt. I første omgang ber jeg om styrets vurdering av tallene og mine betraktninger. Mener dere dette er normale variasjoner, eller tyder det på et unormalt stort varmetap? Mener dere observasjonene gir grunn til å foreta undersøkelser av noe slag? Hva kan/bør i så fall gjøres?*

De grafer som var vedlagt overnevnte henvendelse er ikke vedlagt, de kan oversendes på anmodning.

**Styrets vurdering av forslag fra Håkon Jokstad «Varmetap»:**

På et felles styremøte 01.06.2019 ble henvendelsen behandlet og styret besluttet å be om bistand fra Riksbyggen for å få en måling av varmetap. Styret tar sikte på at Riksbyggen skal gjennomføre målinger i en kuldeperiode løpet av vinter 2020/2021. Styret vil trekke tilfeldig ut en lav og en høy hytte i hver av de tidligere Brf-ene for måling. I tillegg trekkes det ut en tilfeldig valgt hytte i tidligere Brf 1. Etter en ny henvendelse fra Håkon Jokstad om termomåling av hyttene ble det besluttet på styremøte 02.02.2020 om at termomåling utsettes til etter at medlemmene har hatt anledning til å behandle saken i det ordinære årsmøte. Styret behandlet utsatte årsmøtesaker på styremøte 07.11.2021. Styret har rådført seg med Riksbyggen for få pris på termomåling av ni hytter. Det ble også forespurt hvordan en slik type måling vil forgår. Pris for termomåling av ni hytter er estimert til kr 17.000 + moms. Noen faktorer som må på plass for å få en vellykket måling er: det må være kaldt, hytten oppvarmet, måling skje på hverdagen, eier av hytte må være til stede under måling.

Styret viser til årsmøtets behandling av dagsordens pkt. 19 a: Den økonomiske situasjonen i foreningen. Med utgangspunkt i den økonomiske situasjonen til foreningen og det videre arbeidet med foreningens vedlikeholdsbehov har styret følgende innstilling til årsmøtet

**Styrets innstilling:**

Styre ser ikke at det er unormale variasjoner i Håkon sine målinger av hytte, og ønsker ikke gjøre ytterligere undersøkelser av saken.

**Dagsorden pkt. 19 d: Forslag fra Håkon Jokstad**

Det er innkommet følgende forslag fra Håkon Jokstad:

Jeg fremmer følgende motion til det ordinære årsmøtet 2020:

*Årsmøtet ber styret utarbeide en vedlikeholds- og fornyelsesplan for BRF Öddö Brygga. Planen skal som et minimum vise: a) hvilke inspeksjoner og kontrolltiltak foreningen rutinemessig gjennomfører for å avdekke eventuelle vedlikeholds- og reparasjonsbehov; b) hva det eventuelt forventes at medlemmene gjennomfører av inspeksjoner og vedlikehold på sitt eget hus; c) i hvilken grad foreningen benytter intern kompetanse og eventuelt hvilke eksterne aktører foreningen har knyttet til seg; d) begrunnede estimater og/eller erfaringsbaserte vurderinger av hvor store kostnader som forventes til vedlikehold, reparasjon og fornyelse fremover, minimum for et 10-års perspektiv; og e) hvordan de forventede kostnadene tenkes finansiert og hvordan dette antas å påvirke månedsavgiften. Planen sendes på høring blant foreningens medlemmer før den legges fram for vedtak på ordinært årsmøte 2021.*

Om styret ønsker å endre ordlyden før innkallingen sendes ut er jeg åpen for dette. Jeg ber om at dere i så fall tar kontakt slik at vi kan justere forslaget.

**Styrets vurdering av forslaget:**

Styret viser til dagsordens pkt. 19 a "Den økonomiske situasjonen i foreningen" og dagsordens pkt. 19 c "Varmetap". Styret ønsker å innhente medlemmenes syn på den økonomiske situasjonen i foreningen før en setter i verk et omfattende og muligens kostbart arbeid med å klarlegge vedlikeholdsbehovet på de enkelte eiendommene. Styret kan se det er behov for å kartlegge vedlikeholdsbehovet og at det er behov for å utarbeide en vedlikeholdsplan for foreningen. Styret ønsker derfor årsmøtes fullmakt til å utarbeide en vedlikeholdsplan.

**Styrets innstilling:**

1. Forslaget fra Håkon Jokstad tiltres ikke.
2. Styret ønsker fullmakt av årsmøte til og kunne utarbeider en vedlikeholdsplan med utgangspunkt i det som kommer frem under drøfting av den økonomiske situasjonen i foreningen.

**Dagsorden pkt. 19 e: Forslag fra Jan Heimstad og Kari Bjerkan**

Det er innkommet følgende forslag fra Jan Heimstad og Kari Bjerkan som omhandler – Opprette et register for innsyn i søknader og saksdokumenter

Vi fremmer følgende motion til det ordinære årsmøte 2021:

*Opprettelse av et nettbasert register for innsyn i saksdokumenter ifm. søknadspliktige\*) individuelle utvendige og innvendige tilpasninger m.m. og tilhørende beslutninger og styrevedtak.*

*\*) Søknadsplikt i.h.t. Brf Öddö Brygga gjeldende vedtekter.*

**Bakgrunn til forslag:** *Etter at vi har blitt ett felles borettslag, er det mange spekulasjoner rundt lovligheten av diverse tilpasninger som har blitt utført av noen medlemmer, og om disse er søkt om eller ikke. For å sikre en mest mulig transparent, rettferdig og demokratisk prosess er det viktig at eventuelle brudd på søknadsplikt blir fulgt opp med ev. krav om tilbakestillelse av tiltaket.*

*Et slikt register kan også bli brukt som et oppslagsverk for både styret og medlemmene, over hva slags tilpasninger som er mulig å få gjennomslag for, og hvilke vurderinger styret har lagt vekt på i forbindelse med vedtaket/avslaget.*

**Styrets vurdering av forslaget:**

Styret har vurderte forslag til Jan Heimstad og Kari Bjerkan. Under drøfting av å opprette et register for innsyn i søknader og saksdokumenter kom det opp ulike problemstillinger. Følgende problemstillinger bør man ta stilling til før man iverksetter innsyn i styrevedtak ifm. søknadspliktige utvendige og innvendige tilpasninger i. h. t. Brf Öddö Brygga gjeldene vedtekter.

Er det noen retningslinjer for personvern i Sverige som Brf Öddö Brygga må forholde seg til? Tilfredsstillers man kravene i GDPR om man oppretter nettbasert register for innsyn i saksdokumenter ifm. søknadspliktige individuelle utvendig og innvendige tilpasninger?

Viser til vedtektene for bostadrättsforeningen Öddö Brygga, pr 15. september 2020

**26 § Styrelsens protokoll**

*Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.*

I dokument "Om Öddö Brygga" heter det i pkt 8 og 9 som omhandler innvendig og utvendig tilpasninger følgende:

*Medlemmene er selv ansvarlig for innvendig vedlikehold og kan i begrenset grad gjøre innvendige tilpasninger i sitt hus. Medlemmene kan gjøre individuelle tilpasninger og endringer i det som omfattes av det innvendige vedlikeholdsansvaret. Men medlemmene kan ikke uten styrets godkjenning 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. Ellers vises til bestemmelsene i vedtektene (Stadgarne) §§ 35 – 43.*

*Reguleringsbestemmelsene for Öddö Brygga er meget strenge. Medlemmene må ikke utføre utvendige endringer, herunder endre farge, eller gjøre tilpasninger uten styrets godkjenning. Slike endringer vil også ofte kreve godkjenning fra Strömstad kommune.*

Styret ser det kan være behov for informasjon ut til medlemmene med tanke på prosessen rundt ulike søknadspliktige i.h.t. bostadsforeningens gjeldende vedtekter. Den prosessen ber styret årsmøte om fullmakt til å se videre på.

**Styrets innstilling:**

1. Forslag fra Jan Heimstad og Kari Bjerkan tiltres ikke.
2. Styret ønsker årsmøtet gir det nye styret fullmakt til å se på prosessen rundt søknadspliktige utvendig og innvendige tilpasninger i. h. t. Brf Öddö Brygga gjeldene vedtekter.