

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖDDÖ BRYGGA

Vedtatt på styremøte 05.03.2023 og erstatter alle tidligere utgaver av dette dokumentet.

1. GENERELT OM FORENINGEN

Brf Öddö Brygga (foreningen) er en sammenslutning av de tidligere fire selvstendige Brf-ene Öddö Brygga 1-4. Brf-et ble opprettet etter vedtak i Bolagsverket 09.07.2020 og drives i henhold til svensk regelverk. Regelverket er på mange områder sammenliknbart med det norske regelverket for borettslag. Det er foreningen, ikke medlemmene (Bostadsrättshavarene), som eier husene og områdene rundt. Hvert medlem eier en andel av bostadsrättsforeningen, og har en bostadsrätt, dvs. en rett til å benytte huset til beboelse.

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

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

Edholmarnas samfällighetsförening forvalter følgende tre gemensamhetsanlægninger:

- 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

Edholmarnas samfällighetsförening har egen hjemmeside, se *pkt. 2*.

Öddö Vägsamfällighet eier og drifter adkomstveiene til Öddö Brygga fra hovedveien mot Tjärnö og Saltö. Også denne foreningen har egne hjemmesider, se pkt. 2

Foreningens vedtekter, ordensregler, brannvernregler og lenker til relevante svenske lover finnes på foreningens nettsider.

2. KONTAKTER

Brf Öddö Brygga – hjemmeside www.oddobrygga.com

Edholmarnas samfällighetsförening – hjemmeside – www.edholmarna.org

Öddö Vägsamfällighet – hjemmeside – <https://oddog3.se/>

Alle medlemmer har et alias for e-post og alle medlemmer kan nås ved å bruke følgende adresse (XX er gatenummer, gatenummer med ett siffer skrives med ledende 0):

husXX@oddobrygga.com

3. VAKTMESTER

TJB trädgårdsservice AB utfører vaktmesteroppgaver for Edholmarnas samfällighetsförening (ESF) og Brf Öddö Brygga. Tron Joar Bjerke eier firmaet. I kontrakten med firmaet er det spesifisert hvilke oppgaver firmaet skal utføre, herunder hvilke områder som skal klippes.

Om et medlem ønsker at TJB trädgårdsservice AB skal utføre andre oppgaver enn det som er fastlagt i kontrakten, må både oppdrag og pris avtales direkte med TJB trädgårdsservice AB.

Tron Joar Bjerke bor i Södra Bredfjällsvägen 9, 452 96 Strömstad.

Hans telefon er: 0047 47260609

Hans e-postadresse er: tronbjerke@gmail.com

4. 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 til hyttene forvaltes av Edholmarnas samfällighetsforening. Fartsgrensen i hele dette veisystemet er 30 km/t.

5. SÖPPEL

Matavfall skal sorteres for seg. Det er satt opp egne beholdere til slikt avfall i bodene hvor de store søppelcontainerne står. Matavfall skal IKKE pakkes i plastposer, men i egne poser til dette formålet. Om sortering av avfall, se hjemmesidene til Strömstad kommune, [Avfall och återvinning - Strömstad \(stromstad.se\)](#).

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 per år belastes foreningen med tilleggsgebyr som foreningen viderefakturerer den aktuelle bostadsrättshaver.

6. UMLEIE

Årsmøtet i Brf Öddö Brygga vedtok 27. november 2021 at styret ikke kunne gi tillatelse til korttidsutleie av hyttene. Styret kan imidlertid ikke nekte utleie for lengere periode dersom de forutsetninger som følger av loven om bostadsrättsforeninger er oppfylt. Men utleie skal i alle tilfeller godkjennes av styret før utleie finner sted.

Ved utleie forutsettes det at utleier gjør leieboere 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.

7. NÅR HUSENE STÅR UBEBODD OM VINTEREN

Foreningens 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.

8. 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, se foreningens brannverninstruks.

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, se [HER](#)

9. UTVENDIGE TILPASNINGER OG VEDLIKEHOLD

Foreningen har ansvar for vedlikehold som ikke er pålagt det enkelte medlem, se vedtektenes § 35.

Av hensynet til å holde de månedlige husleiekostnadene på et lavest mulig nivå utføres det aller meste av det ytre vedlikeholdet av den enkelte bostadsrättshavar.

Reguleringsbestemmelsene for Öddö Brygga er meget strenge. Medlemmene må ikke utføre utvendige endringer, herunder endre farge, eller gjøre tilpasninger uten styrets godkjenning. Oppsetting av parabol, varmepumpe, markiser ol. krever også styrets godkjenning, jf. vedtektenes § 42. Endringer vil ofte kreve godkjenning fra Strömstad kommune.

10. FELLESOMRÅDER

Tilsyn, skjøtsel og vedlikehold av fellesområder er Edholmarnas og foreningens ansvar og gjøres i det vesentlige av vaktmesteren, se pkt. 3.

Edholmarna har avtale med ekstern partner om snøbrøyting av veier og parkeringsplasser. Snørydding frem til husene er medlemmenes ansvar.

Foreningen 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.

Foreningen har en stige som kan benyttes av medlemmene ved behov. Stigen oppbevares på baksiden av søppelboden for tidligere Brf 4.

11. HUSLEIE

Husleie forfaller til betaling den 1. hver måned. Den enkelte kan selv hente ut husleiefakturaene fra hjemmesiden til Riksbyggen,

Den enkelte kan selv opprette en konto for innlogging på Riksbyggens hjemmeside, benytt «Logga inn med e-postadress»

12. 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.

Det er det enkelte medlem som har kontrakt med leverandøren av fiberkabel og TV. Problemer med fiberkabel, oppkobling til internett og TV-signaler skal derfor tas opp med leverandøren.

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