

**Kallelse til föreningsstämma for bostadsrättsföreningen
Öddö Bryggaorg. nr 769612-6833**

Sted: Tjærnø församlingshem, Strömstad

Tid: Lørdag 27. november 2021, kl 14.00

Styret viser til vedtektenes § 12 om föreningsstämma hvor det heter:

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 september och senast före december månads utgång.

I samsvar med vedtektenes § 15 innstiller styret i Brf Öddö Brygga på følgende dagsord:

DAGORDNING

Dagsorden pkt. 1: Öppnande	3
Dagsorden pkt. 2: Val av stämмоordförande	3
Dagsorden pkt. 3: Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare	3
Dagsorden pkt. 4: Godkännande av dagordning	3
Dagsorden pkt. 5: Val av två justerare tillika röstråknare	3
Dagsorden pkt. 6: Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst	3
Dagsorden pkt. 7: Fastställande av røstlångd	4
Dagsorden pkt. 8: Føredragning av styrelsens årsredovisning	4
Dagsorden pkt. 9: Føredragning av revisornes beråttelse	4
Dagsorden pkt. 10: Beslut om faststellande av resultat- og balansråkning	4
Dagsorden pkt. 11: Beslut om resultatdisposition	5
Dagsorden pkt. 12: Beslut om ansvarsfrihet for styrelsen	5
Dagsorden pkt. 13: Beslut om arvoden åt styrelsen og revisorer for næstkommande verksamhetsår	5
Dagsorden pkt. 14: Beslut om antal ledamøter og suppleanter	5
Dagsorden pkt. 15: Val av styrelseordførande	6
Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamøter og suppleanter	6
Dagsorden pkt. 17: Val av revisorer og revisorssuppleant	6
Dagsorden pkt. 18: Val av valberedning	6
Dagsorden pkt. 19: Av styrelsen till stämman hånskjutna frågor samt av føreningsmedlem anmålt årende	7
Dagsordens pkt. 19 a: Den økonomiske situasjonen i foreningen.....	7
Dagsordens pkt. 19 b: Utleie av hytte.....	8
Dagsordens pkt. 19 c: Varmetap.....	12
Dagsordens pkt. 19 d: Forslag fra Håkon Jokstad.....	13
Dagsordens pkt. 19 e: Forslag fra Jan Heimstad og Kari Bjerkan.....	14
Dagsorden pkt. 20: Avslutande	15

Dagsorden pkt. 1: Öppnande

Dagsorden pkt. 2: Val av stämмоordförande

Styrets innstilling:

Som stämмоordförande velges Olav Kvaerum

Beslut:

Dagsorden pkt. 3: Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Styrets innstilling:

Som protokollförare velges Ida Granberg

Beslut:

Dagsorden pkt. 4: Godkännande av dagordning

Styrets innstilling:

Dagordningen godkjennes.

Beslut:

Dagsorden pkt. 5: Val av två justerare tillika röstråknare

Styrets innstilling:

Som justerare tillika röstråknare velges:

Jarl Torri Olsen og Jo Morten Sletner

Beslut:

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 foreningsstämman ska utfärdas tidigast sex veckor og senast två veckor före foreningsstämman.

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

Styrets innstilling:

Inkallning er stadgeenligt utlyst.

Beslut:

Dagsorden pkt. 7: Fastställande av röstlängd

Det ble lest opp navn fortegnelse som vedlegges protokoll. XX var stemmeberettigede til stede eller representert med fullmakt

Beslut:

Dagsorden pkt. 8: Foredragning av styrelsens årsredovising

Styret viser til at årsredovisingen

Styrets innstilling:

Årsredovising for Brf Öddö Brygga for 2020 – 2021 godkjennes

Beslut:

Dagsorden pkt. 9: Foredragning av revisornes berättelse

Styret viser til at revisornes berättelse er tatt inn i årsredovisingen.

Styrets innstilling:

Revisornes berättelse for Brf Öddö Brygga tas til orientering.

Beslut:

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

Styret viser til at resultat- og balansräkning er en del av årsredovisingen.

Styrets innstilling:

Resultat- og balansr kning for Brf  dd  Brygga for virksomhetsåret 2020 – 2021 godkjennes.

Beslut:

Dagsorden pkt. 11: Beslut om resultatdisposition

Vedtektenes 21 § över- og underskott har følgende ordlyd:

Det över- eller underskott som kan oppst  i föreningens verksamhet ska balanseras i ny r kning.

Styrets innstilling:

Årets resultat for Brf Öddö Brygga balanseres i ny r kning.

Beslut:

Dagsorden pkt. 12: Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Beslut:

Dagsorden pkt. 13: Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer f r n stkommande verksamhetsår

Styrets innstilling:

Det betales ikke arvoden åt styrelsen f r n stkommande verksamhetsår. Revisor godtgöres iht. regning

Beslut:

Dagsorden pkt. 14: Beslut om antal ledam ter och suppleanter

Vedtektenes 24 § Styrelsens sammans tning har følgende ordlyd:

Styrelsen består av minst fyra och högst sju ledam ter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av f reningst mman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte oppfyller kraven i föregående mening.

Styrets innstilling:

Det velges et styre bestående av en styrelseordførnde og fem styrelseledamöter.

Beslut:

Dagsorden pkt. 15: Val av styrelseordførnde

Styret viser til ”Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden”

Valberedningens innstilling:

Til styrelseordførnde i Brf Öddö Brygga velges XXXXX

Beslut:

Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter och suppleanter

Styret viser til ”Redegjørelse for enkelt saker på dagsorden”

Valberedningens innstilling:

Som styrelseledamöter velges:

- Stein Lyseng
- Lars Petter Mælum
- Jarl Torris Olsen
- Jo Morten Sletner
- Tom Christensen

Beslut:

Dagsorden pkt. 17: Val av revisorer och revisorssuppleant

Styrets innstilling:

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

Beslut:

Dagsorden pkt. 18: Val av valberedning

Vedtektenes § 22 har følgende bestemmelser om valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

Styrets innstilling:

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

Beslut:**Dagsorden pkt. 19: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmeldt ärende**

Årsmøte (ordinarie föreningsstämman) 2020 ble gjennomført elektronisk og i den forbindelse besluttet styret behandling av den økonomiske situasjonen i foreningen, utleie av hytte, varmetap og forslag fra Håkon Jokstad utsatt. I den forbindelse er følgende saker blitt satt opp på dagsorden i tillegg til innkommende forslag:

- Dagsorden pkt 19 a: Den økonomiske situasjonen
- Dagsorden pkt. 19 b: Utleie av hytte
- Dagsorden pkt. 19 c: Varmetap
- Dagsorden pkt. 19 d: Forslag fra Håkon Jokstad
-

Dagsordens pkt. 19 a: Den økonomiske situasjonen i foreningen

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 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:

Dagsordens 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 for sjlvstendig brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke 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 for upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. 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.

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.

I Bostadsrätterna Direkt 9/2015 er det anfört följande:

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 nye lagstiftning som tillkommit vid andrahandsuthyrning av bostadsrett. I förarbetet utgår lagstiftaren från att det är bostadsbrist i landet och att människor har svært att flytta till annan ort for att studera eller arbeata. En bostadsrettshavare ska ha stor frihet att hyra ut i andra hand under en tid da medlemmen bor någon annanstans. Och i förarbetet framgår det även att det inte är ett godtagbart skäl att hyra ut om bostadsrettshavaren enbart vill "tillgodogöra sig hyra for lägenheten".

I bedömningen skriver Hyresnämnden att det visserligen kan vara ett skäl for att hyra ut när en bostadsrettshavare 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 oppfatta det som störande om okända personer rör sig i fastigheten. Av denna anledning har bostadsrettsforeningen, som det står i lagen, befogad anledning att inte godta uthyrningen. Beslutet från Hyresnämnden kommer att bli vägledande for framtida rettslige bedömninger.

Frågan om korttidsuthyrning är en fråga som ställer ulike intressen mot varandra. Bostadsrettshavaren vill kanskje finansiere sitt eget resande genom att hyra ut, samtidig som grannarna inte vet vilka de møter i trappen samt att nycklar till gemensamma utrymmen hamnar i andra hender. I en forening finns det ulike veger att gå. Bostadsretternas styrelserådgivning har fått informasjon om att en del foreninger aksepterer viss korttidsuthyrning, efter att en stamme har fastställt riktlinjer for hur ofta detta får ske. Om foreningen ikke godtar korttidsuthyrning løper en bostadsrettshavare risken att foreningen efter opprepade fall samt varningsskrivelse att sages opp från bostadsretten. Men till syvende og sist er det opp till varje forening att hitta ett sätt att hantere frågan.

Både Riksbyggen og Bostadsretternas 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 følgerig 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 foreningsstamme) 23.11.2020 og under pkt 19 b – utleie av hytta på dagsorden kom det frem følgerig 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 – foreningsstamme 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

Beslut:

Dagsordens 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. Ifølge 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.

Beslut:

Dagsordens 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 estimer 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.

Beslut:

Dagsordens 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 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 tilbakestilling 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 vurdert 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? Tilfredsstill man kravene i GDPR om man oppretter nettbasert register for innsyn i saksdokumenter ifm. søknadspliktige individuelle utvending og innvendige tilpasninger?

Viser til vedtektene for bostadsforeningen 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 utvending 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.

Beslut:

Dagsorden pkt. 20: Avslutande

REDEGJØRELSE FOR ENKELTE SAKER PÅ DAGSORDEN**Vedr. dagsorden punkter:**

- 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**
 - 9. Föredragning av revisorns berättelse**
 - 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
 - 11. Beslut om resultatdisposition**
-

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga er dannet gjennom fusjon av de tidligere fire selvstendige bostadsrättsföreningene, Brf Öddö Brygga 1, Brf Öddö Brygga 2, Brf Öddö Brygga 3 og Brf Öddö Brygga 4. Fusjonen ble gjennomført i samsvar med vedtak hos bolagsverket 09.07.2020 og drives i henhold til svenske regelverk.

Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter och suppleanter

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

Styrelseordförande:

Styrelseledamöter:	Stein Lyseng	Öddö Bredfjällsväg 33
	Lars Petter Mælum	Öddö Bredfjällsväg 8
	Jarl Torris Olsen	Öddö Bredfjällsväg 13
	Jo Morten Sletner	Öddö Bredfjällsväg 35
	Tom Christensen	Öddö Bredfjällsväg 20

Valgkomiteen (valberedningen) innstiller på følgende styre for kommende årsmøteperiode:

Styrelseordförande:

Styrelseledamöter:	Stein Lyseng
	Lars Petter Mælum
	Jarl Torris Olsen
	Jo Morten Sletner
	Tom Christensen