

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

Sted: Tjärnö församlingshem, Strömstad

Tid: Lørdag 19. november 2022, 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 rösträknare.....	3
Dagsorden pkt. 6: Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.....	3
Dagsorden pkt. 7: Fastställande av röstlängd	4
Dagsorden pkt. 8: Foredragning av styrelsens årsredovisning	4
Dagsorden pkt. 9: Foredragning av revisornes berättelse	4
Dagsorden pkt. 10: Beslut om fastställande av resultat- og balansräkning	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 ledamöter og suppleanter	5
Dagsorden pkt. 15: Val av styrelseordförande	6
Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter og suppleanter	6
Dagsorden pkt. 17: Val av revisorer og revisorssuppleant	6
Dagsorden pkt. 18: Val av valberedning	7
Dagsorden pkt. 19: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmäلت ärende	7
Dagsordens pkt. 19 a: ESF budsjett - Forslag fra Anne-Mette og Svein Spilling.....	7
Dagsordens pkt. 19 b: Friggebod	7
Dagsordens pkt. 19 c: Vedlikeholdsplan.....	8
Dagsorden pkt. 20: Avslutande.....	8

REDEGJØRELSE FOR ENKELTE SAKER PÅ DAGSORDEN

Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter og suppleanter	8
Dagsorden pkt. 19 a: ESF budsjett - Forslag fra Anne-Mette og Svein Spilling.....	9
Dagsorden pkt. 19 c: Vedlikeholdsplan.....	12

Dagsorden pkt. 1: Öppnande

Åpning av Jo Morten Sletner.

Dagsorden pkt. 2: Val av stämмоordförande

Styrets innstilling:

Som stämмоordförande velges Jo Morten Sletner.

Beslut:

Dagsorden pkt. 3: Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Styrets innstilling:

Som protokollförare velges Lars Mælum.

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:

? og ?

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 och extra föreningsstämman ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

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 årsredovisning

Styret viser til at årsredovisningen

Styrets innstilling:

Årsredovisning for 2021 – 2022 godkjennes.

Beslut:

Dagsorden pkt. 9: Foredragning av revisornes berättelse

Styret viser til at revisornes berättelse.

Styrets innstilling:

Revisornes berättelse 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 årsredovisningen.

Styrets innstilling:

Resultat- og balansräkning for virksomhetsåret 2021 – 2022 godkjennes.

Beslut:

Dagsorden pkt. 11: Beslut om resultatdisposition

Vedtektenes 21 § Over- og underskott har følgende ordlyd:

Det over- eller underskott som kan oppstå i foreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrets innstilling:

Årets resultat balanseres i ny räkning.

Beslut:

Dagsorden pkt. 12: Beslut om ansvarsfrihet for styrelsen

Beslut:

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

Styrets innstilling:

Det betales ut honorar åt styrelsen for nästkommande verksamhetsår på 1100 SEK per hus/år, totalt 61.600 SEK (inkl sosiale kostnader). Styret får anledning til å fordele honoraret mellom styremedlemmene. Revisor godtgjøres iht. regning.

Beslut:

Dagsorden pkt. 14: Beslut om antal ledamöter och suppleanter

Vedtektenes 24 § Styrelsens sammansättning har følgende ordlyd:

Styrelsen består av minst fyra och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman for tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

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

Styrets innstilling:

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

Beslut:

Dagsorden pkt. 15: Val av styrelseordförande

Styret viser til ”Redegjørelse for enkelte saker på dagsorden”

Valberedningens innstilling:

Til styrelseordförande velges ?

Beslut:

Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter och suppleanter

Styret viser til ”Redegjørelse for enkelt saker på dagsorden”

Valberedningens innstilling:

Som styrelseledamöter velges:

- ?
- Lars Petter Mælum
- Jarl Torris Olsen
- Svein Spilling
- Tom Christensen

Beslut:

Dagsorden pkt. 17: Val av revisorer och revisorssuppleant

Styrets innstilling:

Til revisor 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 förenings-stämman. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

Styrets innstilling:

Det nyvalgte styret velges som valberedning for neste periode (2022/2023)

Beslut:

Dagsorden pkt. 19: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Dagsordens pkt. 19 a: ESF budsjett - Forslag fra Anne-Mette og Svein Spilling

At årsmøtet i Brf Öddö Brygga ber representantene fra Brf om å fremme følgende forslag på førstkommende årsmøte i Edholmarnas samfällighetsförening (ESF) til dagsordens punkt «Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd»:

ESF skal for 2023 og i årene framover:

- ikke budsjettere med avsetninger til vedlikehold ut over det som følger av § 10 i vedtektene for ESF*
- budsjettere med et resultat i balanse (0-resultat) etter minste vedtektsfestede vedlikeholdsavsetninger*

Styrets innstilling:

Styret ber årsmøtet stemme over dette forslaget.

Beslut:

Dagsordens pkt. 19 b: Friggebod

Styret i Brf Öddö Brygga mottok i 2022 en søknad om oppføring av friggebod / annex. Denne søknaden fikk avslag.

For mer informasjon om friggebod, se Strömstad kommune sine websider, [Friggebod - Strömstad \(stromstad.se\)](http://stromstad.se)

Brf Öddö Brygga har ingen retningslinjer i vedtekter eller fra årsmøtet på om friggebod skal tillates eller ikke i borettslaget. Vi ønsker derfor at årsmøtet tar stilling til dette.

Styrets innstilling:

1. Ønsker medlemmene at bygging av Friggebod skal kunne tillates i Brf Öddö Brygga?
2. Hvis Friggebod skal tillates ønsker styret at det settes opp en komite som utreder et forslag på hvordan dette bør gjøres med hensyn på plassering, størrelse og utseende for de ulike hyttene. Forslaget må så fremlegges medlemmene før endelig beslutning.

Beslut:**Dagsordens pkt. 19 c: Vedlikeholdsplan**

Styret har laget en vedlikeholdsplan.
Denne ligger sin helhet vedlagt under redegjørelse.

Styrets innstilling:

Styret ønsker en gjennomgang og diskusjon med medlemmene på vedlikeholdsplanen.

Dagsorden pkt. 20: Avslutande**REDEGJØRELSE FOR ENKELTE SAKER PÅ DAGSORDEN****Dagsorden pkt. 16: Val av styrelseledamöter och suppleanter**

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

Styrelseordförande:	?	?
Styrelseledamöter:	Lars Petter Mælum	Öddö Bredfjällsväg 8
	Jarl Torris Olsen	Öddö Bredfjällsväg 13
	Tom Christensen	Öddö Bredfjällsväg 20
	Svein Spilling	Öddö Bredfjällsväg 62

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

Styrelseordförande:	?
Styrelseledamöter:	Lars Petter Mælum
	Jarl Torris Olsen

Tom Christensen
Svein Spilling

Dagsorden pkt. 19 a: ESF budsjett - Forslag fra Anne-Mette og Svein Spilling

BAKGRUNN OG BEGRUNNELSE FOR FORSLAGET.

Vi viser til Öddökuriren nr. 2/2022 om økning av husleie hvor det heter:

Våre kostnader til Edholmarnas samfällighetsförening (ESF) har økt med 193 skr/måned per hytte. ESF har økt sine medlemsavgifter med bakgrunn i høyere kostnader på vedlikehold, vaktmestertjenester og avsetninger til vedlikeholdsfond. For å dekke opp for de øktekostnadene har styret besluttet å øke husleien tilsvarende fra oktober 2022. Ny husleie blir da 3783 skr/måned.

ESF (se [InnkallingMedVedlegg.pdf \(dropbox.com\)](#).) har for 2022 budsjettet med avsetninger til vedlikeholdsfond på SEK 131 600 og i tillegg budsjettet med et overskudd på SEK 26 400. Dersom ESF bare hadde budsjettet med de vedtektsbestemte avsetningene på SEK 10 000 og et 0-resultat for alle områdene, ville budsjettoverskuddet vært på 147 600. Av dette overskuddet kommer SEK 117 449 eller rett under 80 % fra innbetaling fra Brf Öddö Brygga.

Brf Öddö Brygga har en vedtektsbestemmelse om avsetning av 0,16 % av verdien til et vedlikeholdsfond. Ved regnskapsavslutningen for året 2021-2022 ble det i samsvar med vedtektene avsatt SEK 72 000. Vi finner det underlig at Brf skal bidra med en oppbygging av vedlikeholdsfondet i ESF og en ikke ubetydelig bankbeholdning i ESF som er mye høyere enn den vedlikeholdsavsetningen som Brf Öddö Brygga finner å kunne gjøre for egen del. Under forutsetning om uendret gjeld og fordringer ved tidspunktet for årsoppgjør 2022, og under forutsetning av at driftskostnadene blir lik de budsjetterte, vil likviditetsbeholdningen (innestående på kasse og bank) i ESF ved årets slutt utgjøre SEK 940 047.

Økonomien i ESF

Kostnadene som ESF har for å drifte fellesanleggene, GA:22 Havn, GA:23 Natur og GA:24 Veier, faktureres de enkelte medlemmer etter en fastsatt fordelingsnøkkel, se årsmøtedokument for 2022 i medlemsarkivet til ESF, [InnkallingMedVedlegg.pdf \(dropbox.com\)](#). Fullstendig budsjett og regnskaper finnes i samme dokument.

Andelstallene er som følger:

	Havn	Natur	Vei
Brf Öddö Brygga	56	56	21 885
Andre	19	17	2 709
Sum andeler	75	73	24 594
Brfs andeler i %	74,7 %	76,7 %	89,0 %

Vedtektene for ESF har følgende bestemmelse om avsetning til vedlikehold og fornyelse i § 10:

§ 10 UNDERHÅLLS OCK FÖRNYEKSESFOND

Till foreningens underhålls- ock förnyelsesfond for Öddö ga: 22 ock ga:24 ska årligen avsättas minst 5000 kronor.

Hovedtallene i budsjett til ESF er følgende for året 2022:

	Totalt	GA:22 Havn	GA:23 Natur	GA:24 Vei
Summa inntäkter	580 000	210 000	150 000	220 000
Summa kostnader	422 400	129 840	124 500	168 060
Över/Underskott	157 600	80 160	25 500	51 940
Avsetning til fond	131 200	91 200	0	40 000
Resultat etter fondsavsetning	26 400	-11 040	25 500	11 940

Det er budsjettert med avgifter fra medlemmene på i alt SEK 580 000 som også er det totale inntektsanslaget. Det er budsjettert med et driftsunderskudd på SEK 11 040 i Havn, men totalt for ESF er det budsjettert med et overskudd på 26 400 etter avsetninger på i alt 131 200. Før avsetningene er driftsoverskuddet i ESF 157 600 SEK.

Eiendom og eiere	Utfakturerte beløp			
	Havn	Natur	Vei	SUM
Individuelle egare	53 200	34 932	24 233	112 364
Brf Öddö Brygga	156 800	115 068	195 767	467 636
Summa	210 000	150 000	220 000	580 000

ESF budsjetterer avsetninger som er større enn det vedtektene fastsetter. Det har ESF anledning til forutsatt at medlemmene ønsker det.

ESF har en god økonomi. Balansen for ESF viser følgende:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kasse og bank	782 437	703 174	535 537	774 022
Vedlikeholdsfond GA: 22 Havn	382 400	291 200	200 000	50 000
Vedlikeholdsfond GA: 23 Veier	230 000	190 000	150 000	100 000
Balansert vinning og tap	45 075	-26 165	138 686	316 677
Årets resultat	67 630	202 440	-33 651	22 009

ESF hadde per 31.12.2021 en kassabeholdning på SEK 782 437. Egenkapitalen var SEK 725 105 og av dette var avsetninger til vedlikeholdsfond SEK 612 400.

Som nevnt er ESF ikke nødt til å gjøre avsetninger til vedlikehold ut over det deres vedtekter fastsetter. Vi har derfor gjort beregninger på utfakturering av avgiften, «Uttaxering från medlemmarna», under forutsetning av at det budsjetteres med et 0-resultat og at avsetningene til vedlikehold ikke overstiger de minste avsetningene som er fastsatt i vedtektene.

Under disse forutsetningene blir budsjettet for ESF slik ((alle budsjetterte driftskostnader for er forutsatt uendret):

Intäkter	Totalt	Havn	Natur	Vei
Uttaxering från medlemmarna	432 400	134 840	124 500	173 060

Summa inntekter	432 400	134 840	124 500	173 060
Summa kostnader	422 400	129 840	124 500	168 060
Över/Underskott	10 000	5 000	0	5 000
Avsetning til fond	10 000	5 000	0	5 000
Resultat etter fondsavsetning	0	0	0	0

Forutsatt at budsjettet for ESF for 2022 var satt opp uten overskudd og uten vedlikeholdsavsetninger ut over det som vedtektene fastsetter, ville avgiften til ESF vært mindre. Hvordan det ville slå ut er vist i tabellen under.

		Individuelle eiere	Brf Öddö Brygga	Per hus Öddö Brygga	Per hus og mnd. Öddö Brygga
GA:22	Virkelig	53 200	156 800	2 800	233
	Alternativ	34 159	100 681	1 798	150
	Endring	19 041	56 119	1 002	84
GA:23	Virkelig	34 932	115 068	2 055	171
	Alternativ	28 993	95 507	1 705	142
	Endring	5 939	19 561	349	29
GA:24	Virkelig	24 233	195 767	3 496	291
	Alternativ	19 062	153 998	2 750	229
	Endring	5 171	41 769	746	62
SUM	Virkelig	112 365	467 635	8 351	696
	Alternativ	82 214	350 186	6 253	521
	Endring	30 151	117 449	2 097	175

Med det vedtatte budsjettet for ESF betaler Brf SEK 8 351 per hus. Med et alternativ, hvor det ikke gjøres avsetninger ut over de vedtektsbestemte og at det ikke budsjetteres med overskudd, ville Brf betale SEK 6 253 per hus til ESF. Differansen på SEK 2 097 utgjør SEK 175 per hus og per måned. Det er 18 kroner mindre enn det husleiepåslaget medlemmene i Brf Öddö Brygga fikk per måned fra og med 4. kvartal 2022.

Dagsorden pkt. 19 c: Vedlikeholdsplan

Vedlikehold og ansvar

Det er vedtektene som regulerer ansvaret mellom Brf-et og medlemmene for den enkelte hytte. Av betydning for vedlikeholdsplanen gjengis de deler av vedtektene som regulerer dette forholdet.

1. Vedtekter (Stadgar)

Etterfølgende tekst er utdrag fra vedtektene i Brf Öddö Brygga, kapittel om "Bostadsrättshavarene rättigheter och skyldigheter"

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer
- elektrisk golvvärme
- eldstäder inklusive rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elkabel i till lägenheten inkommande vattenledning
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventilationsystem, ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare och brandsläckare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätts-havaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning kring den egne bostaden och fram till anslutningsväg.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Denna paragraf utgår.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen¹ och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om

¹ Se Bostadsrättslagen Kap 7 och speciellt § 12 och §12 a

det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

Ovanstående gäller också för varje utbyggnad av terrassen utöver den storlek och utformning som framgår av byggnadsritningarna i den ekonomiska planen.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- 1 ingrepp i bärande konstruktion,
- 2 ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 3 annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förä

2. Melding om feil og mangler

Oppdager du feil på hytta som er hytteeiers (medlemmets) ansvar, jf. vedtektene, må du selv kontakte firma for utbedring av feil eller skader. Vaktmester kan i enkelte tilfeller være behjelpelig med å anbefale firma.

Feil og mangler som er Brf sitt ansvar meldes til styret.

3. Vaktmester

TJB trädgårdsservice AB utfører vaktmesteroppgaver for Edholmarnas samfällighetsforening (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. Sjekklister medlem

Vedlikeholdsoppgave	Intervall															
<p>Vask av hyttene Bør gjøres ved behov og før hytta skal males. Av erfaring setter skitten seg veldig ved å vente for lenge med dette. Bruk egnet rengjøringsmiddel og ikke bruk høytrykkspyler, men vannslange når rengjøringsmidlet skal spyles av.</p>	Ved behov															
<p>Maling av hyttene</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Område</th> <th>Fargekoder Vegger</th> <th>Vinds- og dørkarmer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grått felt (Brf 1)</td> <td>8025/2803-G99Y – SKODDE</td> <td>1624/0501-Y01R – LETTHET</td> </tr> <tr> <td>Hvitt felt (Brf 2)</td> <td>1376/1002-Y24R – FROSTRØYK</td> <td>1376/1002-Y24R - FROSTRØYK</td> </tr> <tr> <td>Grønt felt (Brf 3)</td> <td>8062/4010-G50Y – GRØNN EMPIRE</td> <td>1001/0502 Y - EGGHVIT</td> </tr> <tr> <td>Rødt felt (Brf 4)</td> <td>0025 – RØROSRØD</td> <td>HVIT</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bruk maling av god kvalitet som eksempelvis Drygolin Ultimat, Butinox Futura.</p>	Område	Fargekoder Vegger	Vinds- og dørkarmer	Grått felt (Brf 1)	8025/2803-G99Y – SKODDE	1624/0501-Y01R – LETTHET	Hvitt felt (Brf 2)	1376/1002-Y24R – FROSTRØYK	1376/1002-Y24R - FROSTRØYK	Grønt felt (Brf 3)	8062/4010-G50Y – GRØNN EMPIRE	1001/0502 Y - EGGHVIT	Rødt felt (Brf 4)	0025 – RØROSRØD	HVIT	Hvert 10. år (Oftere ved behov)
Område	Fargekoder Vegger	Vinds- og dørkarmer														
Grått felt (Brf 1)	8025/2803-G99Y – SKODDE	1624/0501-Y01R – LETTHET														
Hvitt felt (Brf 2)	1376/1002-Y24R – FROSTRØYK	1376/1002-Y24R - FROSTRØYK														
Grønt felt (Brf 3)	8062/4010-G50Y – GRØNN EMPIRE	1001/0502 Y - EGGHVIT														
Rødt felt (Brf 4)	0025 – RØROSRØD	HVIT														
<p>Vedlikehold av terrasser Terrassene skal behandles og vedlikeholdes på lik linje med hytta. Sjekke også at rekkverk og trapper i tilknytning til terrasse er festet slik at ingen kan bli skadet.</p>	Ved behov															
<p>Test av brannstige høye hytter Brannstigen må testes. Splint på toppen tas ut og stige skal falle ut slik at du kan gå i den.</p>	Årlig															
<p>Sjekk av brannslukningsapparatet Dersom viseren i trykkmåleren står på grønt er det en indikasjon på at apparatet fortsatt holder. Står viseren ikke på grønt, må det apparatet skiftes. Du må også sjekke at pulveret i beholderen er OK. Da må du snu apparatet på hodet og dersom du merker eller hører at pulveret renner inne i apparatet, så er det OK. Men om det ikke renner så er pulveret stivnet og apparatet må byttes. Må du ha nytt apparat så er det 5 kg pulver apparat type ABC.</p>	Årlig															
Sluk på bad må renses	Jevnlig															
Vannlåser under vaskene må renses	Jevnlig															
Sjekke av avtrekksvifte på bad fungerer	Jevnlig															
Sjekk etter vanninntrenging og lekkasjer innvendig	Jevnlig															

Sjekk av varmekabel i rør for vanntilførsel fungerer	Hver høst
<p>Varmekabel i rør for vanntilførsel. I de fleste hyttene står varmekabelen på året rundt fordi det ikke er egen bryter til denne. Du kan sjekke selv om kabelen virker på følgende måte:</p> <p>Når du kommer på hytta, sjekk på badet ved at du har krana på kaldt. Når du tapper vann første gang og du har hendene under springen vil du merke etter sekunder om det er en liten lunk på vannet i et par sekunder. Er det det, virker kabelen. Ingen bra sjekk, men en indikasjon. Det er også mulig å måle strømtrekket for de som har kompetanse til det eller la en elektriker måle om kabelen er OK.</p>	

5. Veileder utvendig vedlikehold

I sommer gjennomførte styret en utvendig befaring av alle hyttene. Dette for å kartlegge status med hensyn på maling samt se etter skader på vinduer, dører og veggpanel. Styret har laget en statusoversikt per hytte som vil benyttes i det videre vedlikeholdsarbeidet. Her kommer en oppsummering av denne. Vi ønsker at alle medlemmer leser godt igjennom denne og gjør nødvendige tiltak på egen bolig i tråd med anbefalingene.

Boddører

En del har hatt trøbbel med boddørene på terrasse siden (lave hytter). Vanninntrenging mellom beslag og treverk. Treverket består stort sett av finerplater på utsiden, under beslaget og huntonit plater på innsiden. Når disse blir våte sveller de. Vi ser at mange allerede har byttet boddør, og foreslår derfor at denne praksisen videreføres og at den enkelte huseier reparerer eller bytter bod dør for egen regning når det er behov for det. Det er kun tillatt med hvit bod dør.



Bilde 1: Boddører

Beslag under vindu/dører

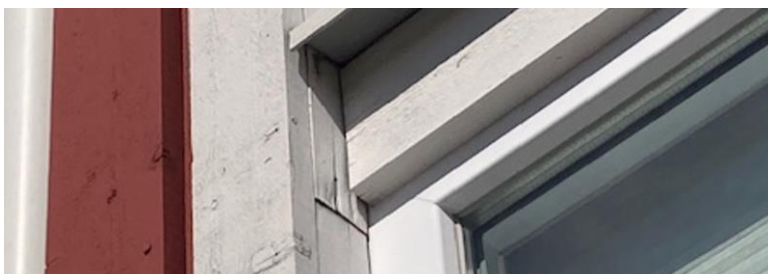
På karmen under vinduer og dører ligger det et metallbeslag som skal beskytte mot regn / vanninntrenging. På mange hytter er det en glippe mellom denne og venstre/høyre karm (Se bilde). Her vil vann renne inn og det blir fuktig i treverk som ikke er behandlet. Dette blir det råte av. Det er derfor viktig at alle medlemmer går over beslagene på sine vinduer /dører og fuger glipper med TEK7 eller tilsvarende. Det er viktig at tettemassen er overmalbar.



Bilde 2: Beslag under vindu/dører

Skjøt sidebord store vinduer

På mange av de høye husene er det en skjøt i sidebordene til de store vinduene som er spesielt utsatt (se bilde). Denne skjøten er ikke behandlet, så vi ser at det begynner å utvikle seg råte på noen av hyttene. For å bremse utviklingen er det viktig at alle som har høye hytter sjekker dette på sine hytter og legger på ekstra maling over skjøter slik at de varer lengst mulig. Utskifting av dårlige bord inntil vinduene vil skiftes ved neste male intervall.



Bilde 3: Skjøt sidebord store vinduer

Maling av endeved

Mange hopper over maling av endeved i panel (det hvite) mellom vinduene, eller maler ikke under hele endeveden. Der det ikke er malt ser vi at det blir råte oppover i panelen, og det er tilstrekkelig at bare et hjørne av endeveden ikke er malt for at dette vil skje. Det er faktisk så ille i enkelte hytter at råtten panel må byttes. Her må det gjøres en innsats av den enkelte huseier. Hvis dette ikke blir gjort vil det bli dyrt å gjøre noe med.



Bilde 4: Maling av endeved

Luft netting mellom tak og panel (ute)

Gjelder mange hytter og den har som oppgave å hindre bl.a. fugler i å lage reir inne på loftet, samt hindre insekter som veps å lage bolig samme sted. Her er det viktig å få tettet der nettingen er skadet eller har blitt trykket inn på loftet.

Sprekker i panel

De fleste hytter har sprekker mellom panelbord. Grunnen kan være panel er krympet når de er blitt tørre, eller at panelen er satt på feil, at den såkalt «klatrer» på not og fjær. Dette er det vanskelig å få gjort noe med uten store inngrep. Det betyr at ved vask av hytta spesielt er det viktig at strålen fra slangen ikke blir rettet mot sprekken, men fra.

Vasking av hyttene

Det er mange som er flinke og gjør en hederlig innsats, men også her er det noen som hopper over der det er litt vanskelig å jobbe. Spesielt i takskjegget ser vi at svartsoppen blomstrer. Denne bør vaskes bort, og det er spesielt viktig før det males. Hvis ikke vil denne soppen bidra til at panel kan bli ødelagt og råtne.



Bilde 5: Vasking av hyttene

Testing av brannstiger (de høye hyttene)

Ved befaringen vi hadde nå i sommer så var det et fåtall som hadde prøvd å teste denne. Vi oppdaget at hos flere satt låsesplinten som må trekkes ut for å folde ut stigen fast. Det vil være synd om det oppstår en situasjon der det må evakueres og man ikke får ut stigen. Det er viktig at den enkelte huseier tester sin brannstige og retter opp i dette.

Montering av leegger i forbindelse med terrasse og fargevalg

Det sittende styret har ved behandling av søknader om dette innført noen «restriksjoner» på størrelse og utforming, samt valg av farge. Vi ser på befaringen at det er gjort litt forskjellige vurderinger av dette tidligere. Det er en sak som skiller seg ut mer enn noe annet og det er valg av farge. De som har valgt annen farge enn det hytta eller terrassen har må de faktisk male/beise om. Vi ser også at noen av leeggene er veldig dårlig festet slik at de i verste fall kan falle over mennesker eller dyr. Dette må rettes på. Vi gambler ikke med sikkerheten.

Rekkverk på terrassene

Mange har bygget ut opprinnelige terrasser. Noen av terrassene har fått rekkverk som sitter dårlig fast. Ikke bra hvis noen lener seg litt hardt mot rekkverket som da kan gi etter. Dette må rettes opp i. Det er også meningen at terrassene skal behandles og vedlikeholdes på lik linje med hytta.

Lekkasje i takrenne eller nedløp

Ikke sett eller hørt noen som har dette problemet, men skulle det dukke opp så må dette meldes til styret så fort som mulig

Sprekt takstein

Dette ble sjekket på alle hyttene for 3 – 4 år siden, så alt som måtte være feil da ble rettet. Her foreslås det en ny sjekk hvert 10 år. Hvis det er noen som i mellomtiden oppdager noe slikt må dette også meldes styret omgående.

6. Planlagte vedlikeholds aktiviteter

Aktivitet	År	Ansvarlig
Diverse utvendige reparasjoner som haster Avdekket ved styrets befarung 2022	2023	Brf
Utvendig vask og maling søppelboder og vaktmesterbod	2023	Dugnad
Felles sjekk og utskiftning av brannslukningsapparater	2024	Brf
Utvendig reparasjoner av fagperson Reparasjon av skader og utskiftning av råtne bord / panel.	2025	Brf
Utvendig vask og maling, hytter med nummer 50 -> 70	2025/2026	Medlem
Utvendig befarung av styret Sjekke status på maling og se etter skader på bord, vinduer, dører, panel m.m	2026	Brf
Grundig taksjekk fagperson	2027	Brf
Utvendig reparasjoner av fagperson Reparasjon av skader og utskiftning av råtne bord / panel.	2027	Brf
Utvendig vask og maling hytte nr 1 - 42	2029/2030	Medlem
Utvendig befarung av styret Sjekke status på maling og se etter skader på bord, vinduer, dører, panel m.m	2030	Brf

7. Kostnadsbudsjett og avsetninger til vedlikeholdsfond

Budsjettpriser, alle priser i SEK uten MVA

Maling Lav hytte, inkl vask + 2 strøk og maling	30400
Maling Høy hytte, inkl vask + 2 strøk og maling	36900

Årlig avsetning vedlikeholdsfond medlem maler se	72 000
Årlig avsetning vedlikeholdsfond BRF maler	275 000
Økning totalt	203 000
Økning i månedlig husleie per hus	302

Aktivitet	Årstall	Vedlikeholdsfond Medlem maler selv	Vedlikeholdsfond BRF maler
Utg. Balanse 2022-06-30		1 741 897	1 741 897
Reparasjoner som haster, avdekket befaring 2022	2023	-50 000	-50 000
Vask og maling søppel- og vaktmesterbod (dugnad)		-8 000	-8 000
Avsetning vedlikeholdsfond		72 000	275 000
Utg. Balanse 2023-06-30		1 755 897	1 958 897
Felles utskiftning av brannslukningsapparater	2024	-30 000	-30 000
Avsetning vedlikeholdsfond		72 000	275 000
Utg. Balanse 2024-06-30		1 797 897	2 203 897
Utvendig reparasjoner av fagperson	2025	-100 000	-100 000
Avsetning vedlikeholdsfond		72 000	275 000
Utg. Balanse 2025-06-30		1 769 897	2 378 897
Utvendig vask og maling hytte nr 50 -> 70	2026	0	-683 900
Avsetning vedlikeholdsfond		72 000	275 000
Utg. Balanse 2026-06-30		1 841 897	1 969 997
Grundig taksjekk fagperson	2027	-50 000	-50 000
Utvendig reparasjoner		-100 000	-100 000
Avsetning vedlikeholdsfond		72 000	275 000
Utg. Balanse 2027-06-30		1 763 897	2 094 997
Avsetning vedlikeholdsfond		72 000	275 000
Utg. Balanse 2028-06-30		1 835 897	2 369 997
Avsetning vedlikeholdsfond	2029	72 000	275 000
Utg. Balanse 2029-06-30		1 907 897	2 644 997
Utvendig vask og maling hytte nr 1 -> 10	2030	0	-349 500
Utvendig vask og maling hytte nr 11 ->22		0	-377 800
Utvendig vask og maling hytte nr 30 -> 42		0	-427 700
Avsetning vedlikeholdsfond		72 000	275 000
Utg. Balanse 2030-06-30		1 979 897	1 764 997