Protokoll fra extra föreningsstämma nr. 2/25 for bostadsrättsföreningen Öddö Brygga – org. nr 769612-6833

Sted: **Plassen ved stien ned til båtplassene (Banen for Petanque)**

Tid: **Lørdag 05.07.2025, kl. 17.00**

Det var innkalt til extra föreningsstämma i samsvar med vedtektenes § 14 for å behandle vedtektsendringer

Styret hadde i innkallingen vist til vedtektenes § 14 om extra föreningsstämma hvor det heter:

> *14 § Extra föreningsstamma*
> *Extra föreningsstamma ska hallas nar styrelsen finner skal till det Sadan föreningsstamma ska aven hallas nar det for uppgivet andamal skriftligen begars av revisor eller minst 1 10 av samtliga rostberattigade*

På den extra föreningsstämman 14.06.2025 var det mott opp 17 medlemmer inkl. fullmakter. Saken om vedtektsendringer måtte folgelig behandles på en ny extra föreningsstämma. Det folger av vedtektenes § 57 hvor det heter:

> *§ 57 Stadgeandring*
> *Foreningens stadgar kan andras om samtliga rostberattigade ar ense om det Beslutet ar aven giltigt om det fattas av tva pa varandra foljande foreningsstammor Den forsta stammans beslut utgors av den mening som har fatt mer an halften av de avgivna rosterna eller, vid lika rostetal, den mening som ordforanden bitrader Pa den andra stamman kravs att minst tva tredjedelar av de rostande gar med pa beslutet Bostadsrattslagen kan for vissa beslut foreskriva hogre majoritetskrav*

Om ikke annet er angitt eksplisitt, er alle vedtak vedtatt enstemmig (enhälligt antagen).

Vedlegg til protokollen:

- **Vedlegg 1: Fastställande av röstlängd – liste over fremmøtte**
- **Vedlegg 2: Notat om vedtektsendringer 2025**

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

Dagsorden pkt. 1: **Öppnande**
Dagsorden pkt. 2: **Val av stämmoordförande**
Dagsorden pkt. 3: **Anmälan av stämmoordförandens 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: **Vedtektsendringer**
Dagsordens pkt.8.a Vedtektenes § 25 om styrets konstituering
Dagsordens pkt.8.b Vedtektenes § 35 tredje ledd – kulepunkt nr. 4 om vinduer
Dagsordens pkt.8.c Vedtektenes § 35 tredje ledd - kulepunkt nr. 5 om dører
Dagsordens pkt.8.d Vedtektenes § 35 siste ledd
Dagsordens pkt.8.e Ikrafttreden
Dagsorden pkt. 9: **Avslutande**

DAGSORDEN PKT. 1: ÖPPNANDE

Sven Bjelland åpnet det ekstra årsmøtet.

DAGSORDEN PKT. 2: VAL AV STÄMMOORDFÖRANDE

Sven Bjelland fremmet styrets innstilling til valg av møteleder.

Styrets innstilling:
Som stämmoordförande velges Svein Spilling.

Beslut: Svein Spilling valgt til moteleder.

DAGSORDEN PKT. 3: ANMÄLAN AV STÄMMOORDFÖRANDENS VAL AV PROTOKOLLFÖRARE

Styrets innstilling:
Som protokollförare velges Tom Christensen.

Beslut: Tom Christensen valgt til protokollförare.

DAGSORDEN PKT. 4: GODKÄNNANDE AV DAGORDNING

Styrets innstilling:
Dagordningen godkjennes.

Beslut: Dagordningen godkjent.

DAGSORDEN PKT. 5: VAL AV TVÅ JUSTERARE TILLIKA RÖSTRÄKNARE

Møteleder foreslo å velge Merete Jansen og Grete Ringheim til justerare tillika rösträknare.

Beslut: Til justerare tillika rösträknare ble folgende valgt:
- Merete Jansen
- Grete Ringheim

DAGSORDEN PKT. 6: FRÅGA OM STÄMMAN BLIVIT STADGEENLIGT UTLYST

Vedtektenes § 16. Kallelse. har folgende ordlyd:

> *§ 16 Kallelse*
> *Kallelse till föreningsstämma ska innehalla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas pa stämman. Beslut far inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.*
>
> *Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tva veckor före föreningsstämman.*
>
> *Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom brev eller e-post. Kallelsen ska dessutom publiceras pa hemsida.*

Styrets innstilling:
Innkalling er stadgeenligt utlyst.

Beslut: Innkalling er stadgeenligt utlyst.

DAGSORDEN PKT. 7: FASTSTÄLLANDE AV RÖSTLÄNGD

Det ble tatt opp navnfortegnelse som vedlegges protokollen. Det var 15 fremmøtte medlemmer og 6 fullmakter. til sammen 21med stemmerett.

Beslut: Årsmotet godkjente at det var 21 stemmeberettigede til stede inkl. 6 fullmakter.

DAGSORDEN PKT. 8: VEDTEKTSENDRINGER

Styrets innstilling til endringer i vedtektene er markert i teksten på følgende måte:

- Tekst som utgår er markert med ~~dobbel gjennomstreking~~
- Ny tekst er markert med *kursiv skrift og understreking*

Dagsordens pkt. 8a: Vedtektenes § 25 - styrets konstituering

Til den extra föreningsstämman 14.06.2025 hadde styret fremmet følgende innstilling til endring i § 25 om konstituering av styret

> Styrelsen utser inom sig ~~ordförande och andra~~ *olika* funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Den extra föreningsstämman 14.06.2025 godkjente styrets innstilling, se vedlagte protokoll fra motet 14.06.2025.

Styret innstiller i samsvar med vedtaket på den extra föreningsstämman 14.06.2025.

Styrets innstilling til endring i vedtektenes§ 25 om konstituering av styret:

> Styrelsen utser inom sig ~~ordförande och andra~~ *olika* funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Beslut: Styrets innstilling vedtatt.

Dagsordens pkt. 8b: Vedtektenes § 35 tredje ledd – kulepunkt nr. 4 om vinduer

Til den extra föreningsstämman 14.06.2025 hadde styret fremmet følgende innstilling til endring i § 35 punkt nr. 4, om ansvar for alle vinduer:

> *alla fönster i alla rum och* till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning ~~förutom utvändig målning och kittning av fönster~~. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan *är* ~~svarar~~ bostadsrättshavaren *fullt ansvarig.*

Den extra föreningsstämman 14.06.2025 godkjente styrets innstilling, se vedlagte protokoll fra motet 14.06.2025.

Styret innstiller i samsvar med vedtaket på den extra föreningsstämman 14.06.2025.

Styrets innstilling til endring i § 35 punkt nr. 4, om ansvar for alle vinduer:

> *alla fönster i alla rum och* till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning ~~förutom~~

~~utvändig målning och kittning av fönster~~. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan *är* ~~svarar~~ bostadsrättshavaren *fullt ansvarig.*

Beslut: Styrets innstilling vedtatt.

Dagsordens pkt. 8c: Vedtektenes § 35 tredje ledd – kulepunkt nr. 5 om dører

Til den extra föreningsstämman 14.06.2025 hadde styret fremmet følgende innstilling til endring i § 35 punkt nr. 5 om ansvar for alle ytterdører:

alla ytterdörrar och till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning ~~med undantag för målning av ytterdörrens utsida~~, motsvarande gäller för *bod-*, balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr, *inklusiv bod-, balkong- och altandörr,* med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan *är* ~~svarar~~ bostadsrättshavaren *fullt ansvarig.ansvarig.*

Den extra föreningsstämman 14.06.2025 godkjente styrets innstilling, se vedlagte protokoll fra motet 14.06.2025.

Styret innstiller i samsvar med vedtaket på den extra föreningsstämman 14.06.2025.

Styrets innstilling til endring i § 35 punkt nr. 5 om ansvar for alle ytterdører:

alla ytterdörrar och till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning ~~med undantag för målning av ytterdörrens utsida~~, motsvarande gäller för *bod-*, balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr, *inklusiv bod-, balkong- och altandörr,* med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan *är* ~~svarar~~ bostadsrättshavaren *fullt ansvarig.*

Beslut: Styrets innstilling vedtatt.

Dagsordens pkt. 8d: Vedtektenes § 35 siste ledd

Til den extra föreningsstämman 14.06.2025 hadde styret fremmet følgende innstilling til endring i § 35 siste ledd:

Det åligger *också* bostadrättshavaren att: ~~svara för renhållning och snöskottning kring den egne bostaden och fram till anslutningsväg.~~

- *svara för renhållning och snöskottning kring den egna bostaden och fram till anslutningsväg.*
- *om sådan finns, underhålla och kontrollera räddningsstegen var sjätte månad*

Den extra föreningsstämman 14.06.2025 godkjente styrets innstilling, se vedlagte protokoll fra motet 14.06.2025.

Styret innstiller i samsvar med vedtaket på den extra föreningsstämman 14.06.2025.

Styrets innstilling til endring i § 35 siste ledd:

Det åligger *också* bostadrättshavaren att: ~~svara för renhållning och snöskottning kring den egne bostaden och fram till anslutningsväg.~~

- *svara for renhallning och snöskottning kring den egna bostaden och fram till anslutningsväg.*
- *om sådan finns, underhålla och kontrollera räddningsstegen var sjätte månad*

Beslut: Styrets innstilling vedtatt.

Dagsordens pkt. 8e: Ikrafttredelse

Styrets innstilling:

De nye vedtektene gjøres gjeldende med virkning fra og med 01.09.2025.

Beslut: Styrets innstilling vedtatt.

DAGSORDEN PKT. 9: AVSLUTANDE

Møteleder avsluttet den extra föreningsstämma kl. 17.07.

Svein Spilling
Stämmoordförande

Tom Christensen
Protokollförare

Grete Ringheim
Justerare tillika rösträknare

Merete Jansen
Justerare tillika rösträknare

VEDLEGG 1: FRAMMØTE EKSTRA ÅRSMØTE 14.06.2025

NR.	Innehavere	Oppmote
1	Svein Arild Lund, Siv Anita Lund	Mott
2	Anne Siri Aalbu, Martin Alvsåker	Mott
3	Tone Wold Eriksen, Kent Wilhelm Eriksen	Mott
4	Edle Duus Clasen, Odd Jarl Steenfeldt Clasen	Ikke mott
5	Vibeke Arntzen Fredriksen, Cato Fredriksen	Ikke mott
6	Tomas og Nina Husebye	Fullmakt S. Bjelland
7	Camilla og Jan Bredeby	Ikke mott
8	Lars Petter Mælum, Kari Olsen	Ikke mott
9	Laila Anita Wiik, Tony Wiik	Ikke mott
10	Anders og Eva Marie Brovold	Fullmakt T. Christensen
11	Ingunn Olaug Steinnes og Per Volden	Ikke mott
12	Kari Bjerkan og Jan Heimstad	Ikke mott
13	Robert Gjerde	Ikke mott
14	Birgitte G Albretsen, Geir Albretsen	Ikke mott
15	Tone Marit Norstrom	Ikke mott
16	Hanne og Morten Hogstad	Ikke mott
17	Anne Bekkelund Finstad, Einar Finstad	Ikke mott
18	Ida Granberg og Jan Roger Kvarberg	Ikke mott
19	Evy Kristoffersen	Ikke mott
20	Gunn Mona Ingero Christensen og Tom Christensen	Mott
21	Morten og Sylvi Carlsson	Ikke mott
22	Elisa Bjorgo, Olav Kværum	Ikke mott
30	Berit og Einar Olaussen	Ikke mott
31	Herman Ivete	Ikke mott
32	Åse Pauline Thirud og Per Knut Vistad	Ikke mott
33	Eva Irene Lyseng, Stein Lyseng	Mott
34	Norgesgruppen Ka 12-14 AS	Ikke mott
35	Jo Morten Sletner, Hilde Osteby	Ikke mott
36	Tore Gudmestad	Mott
37	Tommy Juhl Nielsen	Fullmakt S. Spilling
38	Alexander og Antje Hofsmoen	Fullmakt S. Spilling
39	Helen og Svend Persen	Ikke mott

NR.	Innehavere	Oppmote
40	Marte Sorensen, Jul Olsen	Mott
41	Oddmar og Mona Aurvoll	Ikke mott
42	Therese Murud Michalsen	Ikke mott
50	Ann-Karine og Håkon Jokstad	Ikke mott
51	Stine Sorensen, Morten Lund	Mott
52	Inger Janne Bugjerde	Mott
53	Målfrid Nyrnes, Amund Vik	Ikke mott
54	Anne Marit Arnegaard, Ingar Tranum	Ikke mott
55	Line Andersen	Mott
56	Turid og Grete Ringheim	Mott
57	Merete Jansen og Morten Sandberg	Mott
58	Petter Tangen	Ikke mott
59	Stein Bidne	Fullmakt M. Spilling
60	Dag Senderud	Mott
61	Terje Sivertsen	Fullmakt M. Spilling
62	Anne-Mette og Svein Spilling	Mott
63	Heidi Jern Bjelland og Sven Are Bjelland	Mott
64	Peter Wasa	Ikke mott
65	John Hatling	Ikke mott
66	Mai A H og Morten Solstad	Ikke mott
67	Silje Tangen, Stian Tangen	Ikke mott
68	Bjorn Klimek, Alexandra Klimek	Ikke mott
69	Frank Bersvendsen	Ikke mott
70	Helen Gjester, Peik Nergaard	Ikke mott

VEDLEGG 2: NOTAT OM VEDTEKTSENDRINGER 2025

OM HUSENE OG ULIKHETER I DISSE

Det er tre ulike hustyper på området, hustypene 1, 2A og 2B. Fordelingen er som følger:

Antall hus type 1	20	Hus med to etasjer
Antall hus type 2A	23	Hus med en etasje, inngang fra nord og to boddører
Antall hus type 2B	13	Hus med en etasje, inngang fra terasse (syd) og en boddør
I alt	56	

I tillegg til de 56 husene (hyttene) er der fem soppelboder og en vaktmesterbod (redskapsbod).

I utgangspunktet kan en kanskje oppfatte alle hyttene som tilnærmet like med unntak av at de fleste (36 stk.) har en etasje mens resten (20 stk.) har to etasjer. Men det er faktisk en god del forskjeller av betydning for vedlikeholdet. Det skulle framgå av den etterfølgende tabell.

	Hustype 1	**Hustype 2A**	**Hustype 2B**
Antall m^2 i alt - fotavtrykk ex. terrasse	66	93	93
Boareal m^2	77	76	76
Bodareal m^2	6	6	6
Areal tak m^2 usikkert anslag	90	125	125
Areal yttervegger m^2 usikkert anslag	175	140	140
Antall etasjer	2	1	1
Flislagte bad med dusj og toalett	1	1	1
Ikke flislagte bad med dusj og toalett	1	0	0
Boddører beskyttet	1	0	0
Boddører – ubeskyttet	0	2	1
Inngangsdør beskyttet	1	0	0
Inngangsdør ubeskyttet	0	1	1
Antall dobbeltdører til terrasse	1	2	2
Store vinduer stue	12	6	6
Trekantvinduer stue	0	4	4
Soverомsvinduer normalstørrelse	3	1	1
Soverомsvinduer – små	0	1	1
Kjøkkenvindu – lite	1	1	1

Opplysninger om areal er hentet fra Ekonomisk plan for Brf Öddö Brygga 1. Takareal og areal på yttervegger er beregnet med utgangspunkt i tegninger i samme dokument, men det understrekes at beregningene av disse er beheftet med usikkerhet.

ANSVARET FOR VEDLIKEHOLD:

I sin enkleste form følger det av loven at alt innvendig vedlikehold er den enkeltes ansvar mens alt utvendig vedlikehold at bostadsrättsföreningens ansvar.

Bostadsrättshavarens ansvar – vedtektenes bestemmelser

Det er en omfattende liste i vedtektene om hvilke vedlikeholdsoppgaver som tillegger den enkelte bostadsrättshaver. Den enkeltes ansvar framkommer i vedtektenes § 35 og i § 36.

§ 35 og § 36 har følgende ordlyd:

> **§ *35 Bostadsrättshavarens ansvar***
> *Bostadsrättshavaren ska pa egen bekostnad halla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förrad, garage och andra lägenhetskomplement som ingar i upplatelsen.*
>
> *Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.*
>
> *Bostadsrättshavaren svarar salunda för underhall och reparationer av bland annat:*
> - *ytbeläggning pa rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen pa ett fackmannamässigt sätt*
> - *icke bärande innerväggar*
> - *undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med*
> - *till fönster hörande beslag, gangjärn, handtag, lasanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all malning förutom utvändig malning och kittning av fönster. För skada pa fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.*
> - *till ytterdörr hörande beslag, gangjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lasanordningar inklusive nycklar, all malning med undantag för malning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada pa ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.*
> - *innerdörrar och säkerhetsgrindar*
> - *lister, foder och stuckaturer*
> - *elradiatorer*
> - *elektrisk golvvärme*
> - *eldstäder inklusive rökgangar*
> - *varmvattenberedare*
> - *elkabel i till lägenheten innkommande vattenledning*
> - *ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är atkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet*
> - *elcentral (säkringsskap) och därifran utgaende elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.*
> - *ventilationsystem, ventiler och luftinsläpp*
> - *brandvarnare och brandsläckare*
>
> *I badrum, duschrum eller annat vatrum samt i WC' svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:*
>
> - *till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt*
> - *inredning och belysningsarmaturer*
> - *vitvaror och sanitetsporslin*
> - *golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är atkomligt från lägenheten*
> - *rensning av golvbrunn och vattenlas*

- *tvattmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar pa vattenledning*
- *kranar och avstangningsventiler*
- *ventilationsflakt*
- *elektrisk handdukstork*

I kok eller motsvarande utrymme svarar bostadsrattshavaren for all inredning och utrustning sasom bland annat

- *vitvaror*
- *koksflakt och spiskapa*
- *rensning av vattenlas*
- *diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar pa vattenledning*
- *kranar och avstangningsventiler I fraga om gasledningar svarar bostadsrattshavaren endast for malning*

Det aligger bostadrattshavaren att svara for renhallning och snoskottning kring den egne bostaden och fram till anslutningsvag

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer
Bostadsrattshavaren svarar for alla andringar och installationer i lagenheten som utforts av bostadsrattshavaren eller tidigare innehavare av bostadsratten Detta galler aven mark forrad, garage och andra lagenhetskomplement som ingar i upplåtelsen.

Bostadsrättsforeningens ansvar
Bostadsrättslaen har folgende bestemmelse i Kap. 7 § 12om medlemmets vedlikeholdsplikt:

Bostadsrattshavarens ansvar for lagenhetens skick
Bostadsrattshavaren skall pa egen bekostnad halla lagenheten i gott skick, om inte nagot annat bestamts i stadgarna ellei foljer av andra-femte styckena Detta galler aven mark, om sadan ingar i upplatelsen

Bostadsrattshavaren svarar inte for reparationer av ledningar for avlopp, varme, gas, elektricitet och vatten, om foreningen har forsett lagenheten med ledningarna och dessa tjanar fler an en lagenhet Detsamma galler ventilationskanaler

For reparationer pa grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrattshavaren endast om skadan uppkommit genom

1 *hans eller hennes egen vardsloshet eller forsummelse, eller*

2 *vardsloshet eller forsummelse av nagon som hor till hans eller hennes hushall eller*
   - a *som besoker honom eller henne som gast,*
   - b *nagon annan som han eller hon har inrymt i lagenheten, eller*
   - c *nagon som for hans eller hennes rakning utfor arbete i lagenheten*

For reparation pa grund av brandskada som uppkommit genom vardsloshet eller forsummelse av nagon annan an bostadsrattshavaren sjalv ar dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn
Tredje stycket galler i tillampliga delar om det finns ohyra i lagenheten Lag (2003 31)

Vedtektene har ingen bestemmelser om Brfs vedlikeholdsansvar. Det synes heller ikke å framkomme eksplisitt i loven. Men det synes å være slik at alt ytre vedlikehold som ikke er definert som den enkeltes ansvar, det er Brfs ansvar. Det betyr at Brf er ansvarlig for:

- alt vedrørende tak, vannbord, takstein, takrenner ol
- alle ytterdører og vinduer med unntak av det som er nevnt i vedtektenes § 35 beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar
- utvendig panel (kledning) og vedlikehold av den inkl. maling

En sjekk av alle tak ble utført i 2017. Kostnadene ble dekket av hver av de fire Brf-ene. Ved siste felles maling av husene ble maling dekket av Brf 2 og Brf 4. I Brf 1 og i Brf 3 måtte hverenkelte bostadsrättshaver dekke kostnadene til maling. I alle Brf-ene dekket bostadsrettshaver kostnadene til malere dersom de ikke utførte arbeidet selv.

Styret har i lengere tid arbeidet med vedlikeholdsplan og kostnader forbundet med det. Ansvaret for vedlikehold av de enkelte deler av husene følger av lov og av vedtektene til Brf Øddø .

Styret ble i løpet av 2024 kjent med at det kunne være mulig å endre vedtektene slik at det enkelte medlem fikk alt ansvar for vinduer og ytterdører. Styret henvendte seg derfor til vår kontakt i Riksbyggen for å få avklart dette. Svaret fra Riksbyggen var som følger:

> *Har nu fått svar av vara jurister som skriver detta:*
>
> *Hej!*
>
> *Det gar bra att göra en sadan stadgeändring, dvs. sa att ansvaret för dörrar och fönster i sin helhet faller pa bostadsrättshavaren.*
>
> *För stadgeändring krävs att föreningen anger saväl den gamla texten som den nya texten i kallelsen till stämman. Om alla närvarar pa stämman och röstar ja räcker det med en stämma, men det är förstas ovanligt i praktiken. Om alla inte deltar pa stämman krävs i stället tva stämmor - pa första stämman krävs enkel majoritet och pa andra stämman 2/3-delars majoritet av de röstande.*
>
> *Vidare far man inte skicka ut kallelsen till stämma tva förrän man har hallit stämma ett. I kallelsen till stämma tva ska det sta vilket beslut stämma ett fattade, och vilken beslutsmajoritet som krävs till stämma tva. Vidare ska det framga i bada stämmoprotokollen hur manga som röstade för de nya stadgarna.*
>
> *Därefter ska de registreras hos Bolagsverket. Stadgeändringen gäller från och med Bolagsverkets registrering.*

Jurister i Riksbyggen bekreftet altså at det ikke var noe i loven som var til hinder for at det enkelte medlem skulle stå ansvarlig for alle vinduer og alle ytterdører.

Under forutsetning av at det enkelte medlem overtar ansvaret for vinduer og ytterdører, gjenstår følgende vedlikeholdsoppgaver for Brf-et:

- Utvendig maling

- Vedlikeholde og bytte ytterkledning
- Vedlikeholde og bytte tak
- Vedlikeholde av rør for vann og avløp fra hytte til kommunalt nett

Årsmøtet i 2024 behandlet sak om maling av hyttene. Årsmøtets vedtak var som følger:

> *Det enkelte medlem ma selv sta for alle kostnader til maling av hytte.*

Da gjenstår for foreningen vedlikehold av tak, ytterkledning og rør for vann og avløp.

Styret fremmer forslag om endring i vedtektene vedrørende ansvaret for vinduer og ytterdører.

BRANNSTIGER

Det er viktig å teste med jevne mellomrom at brannstigene på de høye husene faller ut når splinten tas ut.

Stigene er av lettmetall (aluminium) og splinten er av stål (jern). Aluminium og stål er ikke gode venner, de tåler hverandre dårlig og splinten kan sette seg fast. Dette skyldes korrosjon.

> ***De mest vanligste korrosjonstypene er:***
>
> ***Galvanisk korrosjon:*** *Oppstar nar aluminium kommer i kontakt med edlere metaller som f.eks. jern.*
>
> ***Gropkorrosjon:*** *Oppstar dersom aluminiumet er i veldig fuktige miljoer, ofte med salter tilstede (normalt i skitt og smuss) samt i miljoer hvor vann ikke slipper vekk fra metallet. Gropkorrosjon er den vanligste formen for korrosjon pa aluminium.*

For å sjekke at brannstigen fungerer må en ha tilgang til leiligheten. Det normale i et Brf er at det bor folk i leiligheten, men det er ikke tilfelle for Brf Öddö Brygga. Styrets medlemmer har ikke tilgang til de enkelte hyttene.

Styret innstiller på at det må være den enkeltes ansvar å sjekke og vedlikeholde de utvendige brannstigene, og foreslår å ta det inn i vedtektene ved en tilføyelse og endring i § 35 siste ledd.

VALG AV STYRELEDER

På årsmøtet i 2023 ble en diskusjon om styreleder skulle velges blant de valgte styremedlemmene eller om styreleder skulle velges av årsmøtet. Bakgrunnen for diskusjonen er følgende motstridende bestemmelse om valg av styreleder mellom vedtektenes § 15 pkt. 15 og vedtektenes § 25.

Punkt 15 i vedtektenes § 15 om årsmotets dagsorden har følgende bestemmelse:

> *Pa ordinarie föreningsstämma ska förekomma:*
> ---
> *15. Val av styrelseordförande*
> ---

Vedtektenes § 25 om styrets konstituering har følgende bestemmelse:

> *Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.*

Årsmøtet er Brfs øverste organ og er overordnet styret. Vedtektsbestemmelser for årsmøtet går derfor foran bestemmelser som gjelder styrets organisering. Styret mener det er uheldig med to vedtektsbestemmelser som kan oppfattes å være i innbyrdes strid. Styret fremmer derfor forslag om å endre vedtektene slik at det er helt klart at det er årsmøtet som skal velge styreleder.

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING:

Styrets innstilling til endring i § 25 om konstituering av styret

Styrelsen utser inom sig ~~ordförande och andra~~ *olika* funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Styrets innstilling til endring i § 35 punkt nr. 4, om ansvar for alle vinduer:

alla fönster i alla rum och till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning ~~förutom utvändig målning och kittning av fönster~~. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan *är* ~~svarar~~ bostadsrättshavaren *fullt ansvarig.*

Styrets innstilling til endring i § 35 punkt nr. 5 om ansvar for alle ytterdører:

alla ytterdörrar och till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar *och* all målning ~~med undantag för målning av ytterdörrens utsida~~, motsvarande gäller för *bod-*, balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr, *inklusiv bod-, balkong- och altandörr,* med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan *är* ~~svarar~~ bostadsrättshavaren *fullt ansvarig.*

Styrets innstilling til endring i § 35 siste ledd om ansvar for brannstiger:

Det åligger *också* bostadrättshavaren att: ~~svara för renhållning och snöskottning kring den egna bostaden och fram till anslutningsväg.~~

- *svara för renhållning och snöskottning kring den egna bostaden och fram till anslutningsväg.*
- *om sådan finns, underhålla och kontrollera räddningsstegen var sjätte månad*