



Extra stämma för att ändra våra stadgar kommer att hållas genom poströstning 2 december med inlämning av poströsterna senast 1 dec 2022

Förklaring till varför styrelsen vill ändra stadgarna

En bostadsrättsförenings stadgar är föreningens interna regelverk som innehåller särskilda regler för föreningen, bland annat gällande medlemskap, avgifter, föreningsstämma och styrelse. Styrelsen föreslår att vi ändrar våra stadgar för att de ska överensstämma med de lagändringar som kommer att gälla från 2023-01-01 i Bostadsrättslagen.

Dessa stadgeändringar måste beslutas på två stämmor för att stadgarna ska ändras. Vi planerar ha den andra stämman den 20 december 2022, men ny kallelse med röstsedel kommer 5 december.

Styrelsen i Brf Pergolan har vid sitt styrelsemöte 2022-11-09 beslutat att röstning vid extra föreningsstämma 2022-12-02 och om behovet finns även 2022-12-20 om ändring av våra stadgar ska kunna ske genom poströstning, för att förenkla förfarandet. Den andra extrastämman behövs om inte alla medlemmar röstar för stadgeändring vid första stämman. Vid andra stämman behövs 2/3 majoritet.

Ändringsförslagen

Endast de paragrafer som berörs av ändringar finns med här.

§ 8 Medlems röst och utomståendes närvaro

Tillägg från 2023-01-01: En medlem i en bostadsrättsförening kan inte ha mer än en röst på föreningsstämman.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Tillägg: Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att någon annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 16 Förändring i lägenhet

Ny lydelse märkt med rött från 2023-01-01 enligt BRL

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, **ventilationskanaler**, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. **Därtill även andra åtgärder som påverkar brandskyddet i huset.** Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är tilltaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Från den 1 januari 2023 gäller att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till en renoveringsåtgärd i bostadsrätt i stället för som tidigare allmän domstol.

Om bostadsrättshavaren trots uppmaning inte avhjälpes en olovlig åtgärd så snart som möjligt har föreningen möjlighet avhjälpa sådan åtgärd på bostadsrättshavarens bekostnad.

Ny paragraf

§ 17 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift:** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse:** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen
3. **Olovlig upplåtelse i andra hand:** om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. **Annat ändamål:** om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. **Inrymma utomstående:** om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men (olägenhet) för bostadsrättsföreningen eller annan medlem
6. **Ohyra:** om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
7. **Vanvård, störningar och liknande:** om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler
8. **Vägrat tillträde:** om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta
9. **Skyldighet av synnerlig vikt:** om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,
10. **Brottsligt förfarande:** om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse, samt
11. **Olovliga åtgärder:** om bostadsrättshavaren utfört olovliga åtgärder (utförda efter 2023-01-01) i lägenheten, vilka inte kan anses ringa, och inte vidtar rättelse efter uppmaning eller får tillstånd av hyresnämnden efter en ansökan. En förutsättning för ett förverkande är att föreningen uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse senast inom två månader från vetskap om den olovliga åtgärden.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5 och 7–9 Uppsägning enligt punkt 3–5 eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1–5 och 7–9 Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5 eller 7–9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2 Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7 Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand. Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 17 och § 18 byter paragrafnummer till § 18 respektive § 19

Dagordning för extra stämma

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Fråga om närvarorätt på stämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet samt vara rösträknare
8. Frågan om föreningsstämmans blivit utlyst i behörig ordning
9. Fråga om ändring av Brf Pergolan i Limhamns stadgar enligt bifogat förslag.
10. Föreningsstämmans avslutande

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR POSTRÖSTNING

Styrelsen har utifrån dagordningen till den extra föreningsstämmans upprättat bifogade underlag för poströstning.

Din poströst kan antingen skickas som bifogat formulär till info@brfpergolan.com eller läggas i brevlådan till:

För boende i 4:an Stefan Vikingsson
För boende i 6:an Lena Hjalmarsson
För boende i 8:an Lena Nilsson
För boende i 10:an Mats Carlberg

Poströsten ska vara föreningen tillhanda senast **1 december 2022**

Du röstar genom att markera rutan JA eller NEJ om du bifaller förslaget eller inte. Om du vill avstå från att rösta under någon punkt markera inte något svarsalternativ. Det är inte möjligt att lämna instruktioner eller kommentarer i formuläret, om så görs är rösten ogiltig.

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst

Våra stadgar anger att: Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Medlemmens namn

Lägenhetsnummer

2 _ _ _

Ort och datum

Namnteckning

Röstsedel finns på sidan 5 (baksidan)

RÖSTSEDEL (PUNKTER FÖRSEDDA MED * ÄR INTE FÖREMÅL FÖR RÖSTNING)**1. Föreningsstämmans öppnande*****2. Val av stämmoordförande**

Styrelsen föreslår Stefan Vikingsson till stämmoordförande.

Bifall till styrelsens förslag att utse Stefan Vikingsson till stämmoordförande?

Ja	Nej

3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare***4. Godkännande av röstlängd*****5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma**

Styrelsen föreslår att stämman ska vara stängd för utomstående.

Bifall till styrelsens förslag att stämman ska vara stängd?

Ja	Nej

6. Godkännande av dagordning

Styrelsen har i kallelsen sänt förslag till dagordning.

Bifall till styrelsens förslag till dagordning?

Ja	Nej

7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt vara rösträknare

Styrelsen föreslår stämman att utse Mats Axcart, lgh 2612 och Therese Alfredsson, lgh 2515 till justerare av protokollet samt vara rösträknare.

Bifall till styrelsens förslag att utse Mats Axcart, lgh 2612 och Therese Alfredsson, lgh 2515 till justerare och rösträknare?

Ja	Nej

8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske senast 2 veckor före stämma.

Styrelsen har kallat genom anslag i föreningens trapphus den (17 november) och även genom utdelning i respektive brevlåda samt anslag på föreningens hemsida.

Bifall till att kallelse skett i behörig ordning?

Ja	Nej

9. Fråga om ändring av Brf Pergolan i Limhamns stadgar enligt ovanstående förslag.

Bifall till styrelsens förslag om ändring av våra stadgar?

Ja	Nej

10. Föreningsstämmans avslutande*