

Extra Stämman i BRF Lunden i Sollentuna

Styrelsen för BRF Lunden i Sollentuna kallar härmed till extra föreningsstämma

Plats: Styrelserummet, Pilvägen 100, 191 42 Sollentuna

Tid: torsdag 28 mars 2023, 19:00

Agenda

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämmans behöriga utlysning
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om ändring av stadgar
9. Avslutande

Denna extra föreningsstämma kommer endast avhandla en fråga om stadgeuppdatering. Andra frågor, så som val av styrelse och dylikt kommer avhandlas på ordinarie föreningsstämma senare i vår.

Bakgrund

Med start 1 januari 2023 har ett antal nya lagändringar trätt i kraft. Flera av dem påverkar bostadsrättsföreningar. Fastighetsägarna (Föreningen, inte företaget) har kommit nya rekommendationer kring hur bostadsrättsföreningar ska skriva sina stadgar för att ta hänsyn till de nya reglerna. Vi i styrelsen har tittat på dessa förslag, och föreslår därför att vi ska genomföra en uppdatering av våra stadgar.

Förslag till ändringar

Stadgarna i sin helhet finns på föreningens hemsida, <https://lundenisollentuna.se/dokument>. Nedan återges förslag till ändringar i inrutade textpartier. Svart text är oförändrad från idag. Blå text markerar nytt textförslag. Röd och överstruken text innebär att texten tas bort.

§5 första stycket tas bort text då ny text läggs på slutet i samma paragraf

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. ~~Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.~~

§5 nytt stycke läggs till på slutet, inspirerat av Fastighetsägarnas mönsterstadgar §17

Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning, snöskottning samt avrinning av dagvatten för balkong, altan, mark och uteplats som tillhör lägenheten. Detta gäller oavsett om ytan är upplåten med bostadsrätt eller inte.

RD DH
LA
BF

§7 uppdateras i stora drag. Ny text är enligt Fastighetsägarnas mönsterstadgar §21

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

~~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 och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenheten så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.~~

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 9 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§9 uppdateras helt. Ny text är enligt Fastighetsägarnas mönsterstadgar §24

~~Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.~~

~~Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.~~

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

DH
LA
BF

§15, i punktlistan, läggs följande punkt till. Ny text är tagen från Fastighetsägarnas mönsterstadgar §30.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet

[nio ytterligare, oförändrade, punkter]

- 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

- om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 9 § första eller andra stycket.

Deltagande och röstning på stämman

För att kunna ha bra diskussioner och debatt inför omröstningen genomför vi stämman på plats, på Pilvägen 100. Du kan även delta genom ombud. Du kan även ta med ett biträde. Gå in på hemsidan och läs mer i stadgarna om du vill veta mer om hur. Du kan även kontakta styrelsens sekreterare på ludvig.hult@gmail.com för frågor om röstande och deltagande.

Om du har några andra frågor är du välkommen att höra av dig till styrelsen på styrelsen@lundenisollentuna.se

Vänliga Hälsningar, Styrelsen

Gunnar Fernström, Ludvig Hult, Jan Olivecrona,
Daniel Cabrera Hallberg, Filip Hidén, Husein Velic

DH
GH
GF