Kallelse till ordinarie föreningsstämma i brf. Opalen

Tisdagen den 5 april kl 19.00, hörsalen Spoletorp, Spolegatan 1

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall göra detta skriftligen senast den 1 april 2011.

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

13. Beslut om arvoden

Styrelsen föreslår att ett prisbasbelopp (42 800 kr) skall utgå som ersättning under 2011. Hur denna summa delas mellan styrelseledamöterna beslutas av styrelsen.

14. Valberedningens förslag till ny styrelse

Nils Hjertstrand, C11 – återstår 1 år (Vice Ordförande, ordinarie)
Johnny Lidholm, A41 – 2 år (Ordförande, ordinarie)
Carolina Larsen, A44 – 2 år (Serviceansvar, ordinarie)
Harriette Emilsson, C41 – 2 år (Sekreterare, ordinarie)
Jörgen Nilsson, C31 – 1 år (Kassör, ordinarie)
Oscar Monell, B22 – 1 år (Ordinarie)
Lennart Green, A11 – 1 år (Suppleant)

15. Val av revisor och revisorsuppleant

Styrelsen föreslår inga förändringar

16. Valberedningens förslag till ny valberedning

Valberedningen föreslår inga förändringar: Ella Gholami-Hjertstrand och Agneta Lind.

För ovanstående förslag gäller att enskild medlem kan nominera annan person till styrelsen än de av valberedningen nominerade. Detta skall göras skriftligen och läggas i styrelsens brevlåda senast den 1 april 2011.

17a. Förslag till stadgeändringar, andra läsningen (tillägg i fet stil)

31 § Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. **Valberedningens förslag till ny styrelse skall särskilt redovisas, tillsammans med instruktion om hur enskild medlem kan inkomma med egna förslag .** Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

---

37 § Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, **publiceras på föreningens webbplats** eller genom utdelning

---

STADGAR

42 § Denna stadga kan ändras genom likalydande beslut vid två ordinarie föreningsstämmor med minst 10 månader emellan.

17b. Förslag till stadgeändringar, första läsningen (tillägg i fet stil)

3 §
Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk **och juridisk** person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. **Styrelsen kan även välja att ge tillstånd för näringsverksamhet i bostadsrättslägenhet. Om bostadens ändamål innebär ändrad användning skall bygglov inhämtas från kommunen enligt gällande lagstiftning.** Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus om styrelsen så beslutar.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas bli medlem i föreningen.

---
12 § Ansökan om andrahandsuthyrning
Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen/förvaltaren. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyregästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand (se exempel nedan).

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för 1 år. Nytt tillstånd kan ges till bostadsrättshavaren om denne efter en tillåten andrahandsuthyrning åter har bott i lägenheten under skälig tid. Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bl a följande:
- **Tillfälligt arbete på annan ort**
- **Studier på annan ort**
- **Utlandstjänstgöring**

- **Provbo i ett samboförhållande**
- **Sjukdom**

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande:
Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid.
Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom.
Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt 1 år.
Det finns standardkontrakt för uthyrning att köpa bl.a. i bokhandeln.
Samtycke från styrelsen behövs inte;
1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen
2. om lägenheten är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.
Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

I fråga om en bostadsrättslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahands-upplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska av hyresnämnden begränsas till viss tid.

17c. Hänskjutna frågor från styrelsen

-Förslag till ordningsföreskrift:

Till varje lägenhet hör:

- **en boendepärm, där varje enskild medlem är skyldig att samla utdelade informationsbrev och upplysningar kring lägenheten**
- **ett gästparkeringstillstånd**

Ovanstående skall vid överlåtelse överlämnas i sin helhet. Om så inte sker, kan styrelsen utkräva ersättning av den tidigare lägenhetsinnehavaren.