

Kallelse till extrastämma den 18 september 2018 och information om extrastämman den 15 augusti 2018

Den 15 augusti 2018 hölls extrastämma i Brf Kanalhusen. På extrastämman röstades för andra gången om de stadgeändringar som föreslogs vid den ordinarie stämman den 21 februari 2018. Stämman beslutade enligt med förslaget och stadgeändringarna röstades igenom. Vidare röstades för första gången om den föreslagna justeringen i 44§ så att röstreglerna följer de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen. Eftersom stadgeändringar kräver beslut på två på varandra följande föreningsstämmor kommer vi att på stämman den 18 september, för andra gången, rösta om de stadgeändringar som beslutades vid extrastämman den 15 augusti 2018.

På extrastämman förra sommaren (den 21 juni 2017) beslutade föreningens medlemmar att ge styrelsen i uppdrag att förhandla och slutföra affär med Prepart AB där föreningen och Prepart AB i samverkan skulle genomföra omställningen av huskroppen där kommunen tidigare hyrt lokaler (Norra Kyrkogatan 6) till bostadsrätter i en ny bostadsrättsförening fristående från Brf Kanalhusen. Styrelsen fick även i uppdrag att avskilja/avstycka huskroppen från fastigheten Lantmätaren 8 och att försälja den till den nybildade bostadsrättsföreningen eller till ett i samband med härmed bildat aktiebolag.

Under året som gått har styrelsen arbetat tillsammans med Prepart AB, Lantmäteriet och Karlstad kommun för att uppfylla dessa uppdrag. På extrastämman den 15 augusti 2018 gästades föreningen av företrädare för Prepart och arkitekten som visade på planerna med huset och de nya lägenheter som kommer att byggas efter att försäljningen genomförts.

Planlösningen medför att ett 30-tal lägenheter byggs i varierande storlekar mellan 32 kvm till 140 kvm. De flesta lägenheter får balkonger och lägenheterna på bottenplanen får ingångar via uteplats på den gamla parkeringen på innergården. I källarplanet kommer det bli utrymme för lägenhetsförråd. Två lägenheter på femte våningen, behålls inom Brf Kanalhusen. Fonus kommer också att vara kvar i Brf Kanalhusen. Prepart presenterade även vad som hittills gjorts i projektet och hur projektorganisationen är sammansatt. Det har även bildats en ny bostadsrättsförening, brf Lagberget. Vidare presenterades en preliminär budget för projektet och vad som preliminärt kommer att komma Brf Kanalhusen tillgodo om projektet kommer att genomföras. Prepart presenterade även den fortsatta processen för projektet.

För att fullfölja försäljningsprocessen och med tanke på att detta är en stor affär för Brf Kanalhusen kommer vi på extrastämman även att rösta om försäljningen.

Kallelse, dagordningen och bilagor bifogas. Handlingarna kommer också finnas tillgängliga på www.kanalhusen.se

Vid inträde till möte kommer en röstlängd att upprättas, varvid avprickning av varje röstberättigad medlem kommer ske. Vi skulle uppskatta om ni kommer i god tid så att avprickning kan vara klar innan stämman öppnar.

Har du inte möjlighet att själv närvara kan du lämna en fullmakt. Endast den som är medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem (lägenhet) (42§ 1 st stadgarna). Bifogat återfinns en allmän fullmakt som kan användas om så önskas.

Varmt välkomna!

Önskar

Styrelsen Brf Kanalhusen

Kallelse till extra föreningsstämma i Brf Kanalhusen

Som medlemmar i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen kallas ni härmed till extra föreningsstämma.

Tid: tisdagen den 18 september 2018, kl.18.00 (avprickning från kl. 17.30)

Plats: Scalateatern (Värmlands museums hörsalar repareras varför vi inte kan vara där)

Förslag till dagordning

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. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om stadgeändringar enligt bilaga 1 – stadgeändring som beslutats vid extra föreningsstämma den 15 augusti 2018
9. Beslut om försäljning enligt bilaga 2
10. Stämmans avslutande

Bilagor

Bilaga 1 – Styrelsens förslag till beslut om stadgeändring – beslutade första gången den 15 augusti 2018

Bilaga 2 – Styrelsens förslag till beslut om ny försäljning

Karlstad den 23 augusti 2018

Styrelsen i Brf Kanalhusen

BILAGA 1

Styrelsens förslag till stadgeändring vid extra föreningsstämma den 18 september 2018 - ett andra beslut

På extra föreningsstämma i Brf Kanalhusen den 15 augusti 2018 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att 44 § i föreningens stadgar ska justeras för att anpassas till gällande lagstiftning. Förslag till stadgeändring måste bekräftas av ytterligare en föreningsstämma. Vid den andra föreningsstämman ska beslut fattas med majoritet om minst två tredjedelar av de röstande. Stadgeändringen kommer att prövas för andra gången vid extra föreningsstämma den 18 september 2018.

44 § Nuvarande lydelse

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen. För beslut som innebär väsentliga förändringar av fastigheten och för beslut om överlåtelse av fastigheten erfordras samtycke av alla medlemmar.

44 § *Föreslagen lydelse*

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Stadgarnas nuvarande lydelse innebär att inga väsentliga förändringar kan ske för det fall inte samtliga medlemmar samtycker. Enligt den föreslagna justeringen skulle istället föreningen överlåta åt lagstiftningen att avgöra vilka röstregler som ska gälla för olika typer av beslut som fattas på föreningsstämma.

Enligt bostadsrättslagen¹ ska beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

¹ Bostadsrättslagen (1991:614), 9 kap. 15-16 §§

Föreningsstämmans beslut utgörs som huvudregel av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna.²

För att ett beslut ska vara giltigt krävs i följande fem fall särskild majoritet.

1. Ändring av insats

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet.

Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. Ökning av samtliga insatser

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet.

Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

3. Förändring av lägenhet

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

4. Utvidgning

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

5. Överlåtelse av hus med bostadsrättslägenheter

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, är beslutet giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har röstat för det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet.

Även i vissa andra fall finns särskilda majoritetsregler reglerade i bostadsrättslagen. Det gäller exempelvis beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, beslut om stadgeändringar och beslut om likvidation.

² Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, 6 kap. 33 § och Bostadsrättslagen (1991:614), 9 kap. 14 § 1 st

BILAGA 2

Styrelsens förslag till beslut vid föreningsstämma den 18 september 2018

Föreningsstämman uppdrar åt styrelsen att genomföra försäljning av fastigheten Lantmätaren 10 till Brf Lagberget eller ett för ändamålet bildat särskilt aktiebolag i enlighet med beslut vid extra föreningsstämma den 21 juni 2017.

Styrelsen skall påbörja verkställandet av ovan beslut så snart den stadgeändring som röstats igenom på extra föreningsstämma den 18 september 2018 registrerats hos Bolagsverket i enlighet med 7 kap. 25 § bostadsrättslagen (1991:614).

FULLMAKT

Fullmakt för _____

att företräda mig/oss som innehavare av bostadsrättslägenhet nr _____

med adress _____ Karlstad

vid bostadsrättsföreningen Kanalhusens extrastämma den 18 september 2018.

Fullmakten innebär även rätt att rösta för mig/oss vid eventuell sluten votering.

Fullmakten gäller endast vid denna stämma och under eventuell fortsatt stämma enligt 6 kap 13 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 2018

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Endast den som är medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem (lägenhet) (42§ 1 st stadgarna)

Om fler än en är innehavare av bostadsrättslägenheten bör samtliga underteckna fullmakten. Det är dock tillräckligt att en av delägarna undertecknar den