

Tillbaka till [Lantmannagårds sidorna](#)

2019-01-14



1/5 Kan vi lita på POLISEN i Ekenäs?

På bolagsstämman våren 2015 berättade dåvarande styrelseordföranden brandmannen *Jonas Taipale* en helt otrolig historia om Polisens arbetssätt i Ekenäs.

Överkommissarie *Mats Lagerstam* vid Raseborgs polisen har, enligt *Jonas Taipale*, tvingat mig att stänga de sidor du just nu läser

Raseborgs polisens beslut har endast delgivits *Jonas Taipale*

Intressant här är att enligt överkommissarie *Mats Lagerstam* har polisen inte haft tillgång till de www sidor, som överkommissarien enligt *Jonas Taipale* har förbjudit. En orsak kan naturligtvis vara att sidorna inte mera fanns på nätet då förbudet enligt *Jonas Taipale* gavs

Intressant är även att något protokoll angående förbudet inte finns i Polisens arkiv

De övriga närvarande styrelsemedlemmarna *Vivica Elgh* och *Rasmus Fredriksson* godkände dåvarande styrelseordförande *Jonas Taipales*, *Ekenäs* utlåtande. Eventuellt ansåg vår disponent *Ann-Mari Jansson* "nu överdriver nog den gode *Jonas* lite" då hon som protokollförare "glömde" notera *Jonas Taipales* inlägg, eller kanske hon ansåg att nämmandet av "*Mats Lagerstam*" inte var så finurligt?

Några frågor!

Kan Polisen förbjuda www-sidor utan att ha sett dem? *Nej!*

Kan det faktiskt stämma att Polisen ger en laglig och bindande dom utan att meddela ägaren till i detta fall www-sidorna? *Nej!*

Kan Polisen förbjuda www sidor och inte meddelar förbudet till ägaren av sidorna utan enbart delge *Jonas Taipale* beslutet? *Nej!*

Kan Polisen göra ett lagligt och bindande beslut utan att protokollföra beslutet? *Nej!*

Kan man utgå från att *Jonas Taipale* ljugit vid Bolagsstämman våren 2015? *Ja!*

Kan man utgå från att *Jonas Taipale* ljugit vid Bolagsstämman 2015 då sidorna, genast efter *Jonas Taipales* utlåtande, åter finns publicerade på nätet för allmän delning och polisen inte ingripit? *Ja!*

Kan vi lita på Polisen? *Ja!*

Hur komma vidare?

Ganska enkelt egentligen!

Jag har föreslagit för bolagets disponent Ann-Mari Jansson och styrelseordförande Rasmus Fredriksson (ingendera har motsatt sig) följande:

Tidigare styrelseordförande Jonas Taipale meddelar skriftligen till följande Bolagsstämma att han ljugit enligt nedan. Detta meddelande finns för behandling som en punkt på kallelseordern till Bolagsstämman.

LÖGN 1. Att Jonas Taipales meddelande på bolagsstämman 2015 angående polisens agerande nämnt ovan är en direkt lögn och har ingenting med verklighet att göra.

LÖGN 2. Att jag (Karl-Johan Österman), **som han meddelade på bolagsstämman 2015**, har sänt honom hundratals (300 eller mera) E-mail, inte stämmer och är ett lögnaktigt utlåtande. Under den period Jonas Taipale var styrelseordförande sände jag honom ett (1) E-mail! Tidigare under en lång period säkert några tiotal.

LÖGN 3. Att jag har sänt honom (och tydligen till hans familj) E-mail med förskräckliga djurbilder är också en lögn som familjen Taipale påstod. Jag har aldrig sänt honom E-mail med djurbilder.

Eftersom Jonas Taipale kom med sina lögnaktiga påståenden som styrelseordförande bör Jonas Taipales skriftliga besked behandlas på följande möjliga bolagsstämma. Efter det att jag erhållit protokollet från bolagsstämman raderas denna skrivelse under förutsättningen att inga nya lögner ges. Försöker Jonas Taipale beskylla 3:dje part bör detta kunna bevisas. Skulle ovannämnda lögner vara ett styrelsebeslut, bör naturligtvis även de dåvarande styrelsemedlemmarna Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson meddela om sitt deltagande i "beslutet".

Bostads AB Lantmannagården borde snarast få en ny bolagsordning. Här är Jonas Taipale den som bromsar och är i nyckelställning. Ingenting kommer att ske innan Jonas Taipale erkänner skriftligen att han ljugit!

Personligen tycker jag att Jonas Taipale även borde kontakta överkommisarie Mats Lagerstam och be om ursäkt. Säkert bättre än att Polisen kontaktar Jonas! Men det är en sak mellan Polisen och Jonas som inte angår mig.

Delgivits: Disponent Ann-Mari Jansson, styrelseordförande Rasmus Fredriksson, tidigare styrelseordförande Jonas Taipale

Tyvär har det nu framkommit att dåvarande styrelseordförande Jonas Taipale med styrelse även gett Västra Nylands Tingsrätt grovt felaktig bevisföring. Ny rättegång? Återkommer nedan!

Bolagets disponent *Ann-Mari Jansson* kan ge mera uppgifter till aktieägarna i Bostads AB Lantmannagården, det gäller även eventuella blivande aktieägare. Begäran sänds till: ann-mari.jansson(at)op.fi , OP-Filia, Disponentbyrån, Stationsvägen 1, Ekenäs. Telefon: 010 257 3440 (0,0835 e/samtal + 0,167 e/min) Obs om du skickar e-post till Ann-Mari ersätt (at) med @.



Kopparödla
Anguis Fragilis
Ca 25-40 cm lång, sällsynt sand- eller kopparbrun ödla.
Fridlyst

2/5 Angående bevisföring till Tingsrätten.



Av någon orsak tycker jag att det danska frimärket från 1998 är utmärkt som illustration

Mogens Andersen: Alfa

För en tid sedan talade jag med vår disponent Ann-Mari Jansson angående lägenheten A14-15 i Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs. Hon frågade var i bolagets bevisföring till Tingsrätten år 2014 det stod att lägenheten A14-15 redan för länge sedan godkännts som affärlägenhet. Tyvärr kunde jag inte hjälpa henne emedan min syn just då var nedsatt. Nu efter några operationer vill jag gärna återkomma. Även några andra frågor har uppkommit under mellantiden.

Tydligen har den styrelse som är ansvarig för texten till Tingsrätten inte kontrollerat fakta eller medvetet försökt vilseleda Tingsrätten.

Ansvariga för den skriftliga bevisföringen var dåvarande styrelseordförande Jonas Taipale, styrelsemedlemmarna Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson. Disponent Ann-Mari Jansson torde inte ha deltagit utgående från frågan ovan.

Ansvariga för de beslut (felaktiga skötselvederlag och kapitalvederlag, bedrägligt disponentintyg, olagligt röstförfarande vid bolagsstämma osv.) som Tingsrätten behandlat var tidigare styrelseordförande Ray Lindberg, Vivika Elgh och Jonas Taipale ansvariga för. Disponent var även då Ann-Mari Jansson.

JM Peter Högnäs, OP-Filia Oy Ab / Notariatcentralen har sammanställt inlagan till Tingsrätten enligt de uppgifter han erhållit av dåvarande styrelseordförande Jonas Taipale, styrelsemedlemmarna Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson, eventuellt även av disponent Ann-Mari Jansson. Då jag nämner JM Peter Högnäs i texten nedan gäller det alltså uppgifter han erhållit av Jonas Taipale, Vivika Elgh och

Rasmus Fredriksson och eventuellt Ann-Mari Jansson.

Jag har ett flertal gånger begärt att få ett samtal med JM Peter Högnäs. Tyvärr har det inte varit möjligt.

Enklast följer du med resonemanget om du skriver ut [Lantmannagårdens utlåtande, som du hittar här!](#)
Denna ruta ger endast en bild varför Lantmannagårdens styrelsen (dåvarande styrelseordförande Jonas Taipale, styrelsemedlemmarna Vivica Elgh och Rasmus Fredriksson) känner sig frustrerade och kommer med en hel del, som jag ser det lögner för att rättfärdiga tidigare styrelsens (styrelseordförande Ray Lindberg, Vivica Elgh och Jonas Taipale) oförmåga att fungera på ett lagligt sätt. Utmärkande för styrelserna är att mångåriga styrelsemedlemmen Vivica Elgh skriftligen meddelat att hon inte kan ta ställning till om de påståenden hon tillsammans med övriga styrelsemedlemmar gett Tingsrätten är sanna eller osanna!

Sidan 2. 1.2 "Kärandes rättegångskostnader bestrids till grunden och till ett belopp som överstiger 3000 euro (inklusive moms)."

Tydligen var Lantmannagården medveten om en kommande förlust i Tingsrätten. Angående källarutrymmena hade redan bl.a. bolagets revisor Lars-Ove Backman, juris doktor Johan Bärlund, jurister från OP-koncernen (enligt styrelseprotokoll, oklart vilka eller vem) samt Fastighetsförbundets jurist (jurister?) enligt styrelseprotokoll, meddelat att de anser att Lantmannagårdens (ordförande Ray Lindberg m.fl.) tolkning är felaktig. Även Lantmannagårdens dåvarande styrelse (ordförande Ray Lindberg) har meddelat Bolagsstämman att deras beslutet går mot bolagsordningen och därmed även mot bostadsaktiebolagslagen och därmed var olagligt. Varför då orsaka en dyr rättsprocess med kostnader för bostadsbolaget om ca 15-20.000,00 euro?

Vad göra?

Jag har år 2015 begärt en kostnadsutredning av disponent Ann-Mari Jansson, som meddelat att det är svårt att göra en kostnadsutredning och därför dröjsmålet. Det exakta beloppet, antagligen något högre än 15-20.000,00 euro, blir alltså klarlagt om något år! Samtidigt kommer [Tingsrättens dom](#) från 2015 att delas ut åt alla aktieägare.

Sidan 2. 2.1 "Enligt 5§3 mom. i bolagsordningen utgör vederlaget för till affärslägenheterna hörande källarutrymmen som står i förbindelse med ovan- eller bredvidliggande affärslägenhet 0,5 gånger vederlaget per m2 för en bostadslägenhet"

Helt korrekt, men vad JM Peter Högnäs försöker bevisa är oklart. Antagligen att lägenheterna D41, 42 och 43 enligt disponent och styrelse är affärslägenheter då dessa anser att koefficient för nämnda lägenheters källare borde vara 0,5?

Vad göra?

Ingenting, helt korrekt slutledning.

Sidan 3. 2.1. "Utrymmet är inte heller ett utrymme som inte står i förbindelse med en affärslägenhet, d.v.s. helt åtskilt"

Eller på korrekt svenska, utrymmet (källarna min kommentar) är ett utrymme som står i förbindelse med en affärslägenhet, d.v.s. helt åtskilt. Litet oklart men helt klart att Lantmannagårdens jurist Peter Högnäs anser att lägenheterna D41, D42 och D43 (kanske även D44) är affärslokaler.

Vad göra 1?

Först får vi tacka tidigare styrelseordförande Jonas Taipale, styrelsemedlemmarna Vivica Elgh och Rasmus Fredriksson med juridisk hjälp av JM Peter Högnäs. Efter en mängd djupdykande i tidigare protokoll och beslut är det nu klart att D41, D42 och D43 inte är godkända som bostäder utan mot [Bolagsordningen](#) är affärslägenheter. Även bolagets disponent Ann-Mari Jansson har meddelat min advokat att ovan stämmer.

Vad göra 2?

Bolagets styrelse bör naturligtvis förbjuda att ovannämnda lägenheter används som bostäder. På grund av felaktiga disponentintyg, bedräglig bolagsordning och annat betyder det relativt stora kostnader för Lantmannagården.

Billigare och enklare är det om styrelsen begär ett förhandsbesked om tillstånd att ändra ovannämnda affärslägenheter till bostäder, precis som de varit de 30 senaste åren. Bostadsstämman godkänner eller förkastar förslaget enligt gällande lag.

Problem?

Styrelseordförande Rasmus Fredriksson samt tidigare styrelsemedlemmar Per-Olof Karsten och Åke Juutinen har enligt disponent Ann-Mari Jansson gjort ett digert arbete och konstaterar skriftligen augusti 2015 att tidigare styrelseordförande Jonas Taipale samt styrelsemedlemmarna Vivica Elgh och Rasmus Fredriksson med juridisk hjälp av JM Peter Högnäs gett Tingsrätten vilseledande bevisföring. Även Jonas Taipale, Vivica Elgh och Rasmus Fredriksson har medgett 26/5 2015 att deras bevisföringen till Tingsrätten inte stämmer med verkligheten.. **Om så är fallet bör naturligtvis korrigeringsges till Tingsrätten.**

Sidan 3. 2.1. "Klart är således att den korrekta tolkningen av bolagsordningen är att vederlaget för denna typ av källare skall betalas enligt huvudregeln, d.v.s. 1/1"

Nu gör tidigare styrelseordförande Jonas Taipale, styrelsemedlemmarna Vivica Elgh och Rasmus Fredriksson med juridisk hjälp av JM Peter Högnäs en ordentlig kullerbytta . Peter Högnäs har meddelat Tingsrätten att D41, D42 och D43 är affärslägenheter. Enligt gällande bolagsordning är vederlaget för denna typ av källare enligt huvudregeln 1/2? Min advokat ansåg att JM Peter Högnäs bevisföring till Tingsrätten är synnerligen ologisk. Håller med!

Sidan 3. 2.1. JM Peter Högnäs "Denna tolkning (1/1 min kommentar) har även fastighetsförbundet i sitt 26.3.2014 daterade skriftliga utlåtande bekräftat vara korrekt".

Antagligen har juristen Peter Högnäs inte haft tillgång till [Fastighetsförbundets utlåtande](#), citat:

"Korostettakkon kuitenkin, että taloyhtiön vastikepykälä on erittäin tulkinnan-varainen ja lopullinen tulkinta tässä yksittäistapauksessa ratkaistaan viime kädessä tuomioistuimessa".

Kiinteistöliitto 26.03.2014 Kristel Pynnönen, Vanhempi lakimies, OTM, Jenni Hupli päälakimies, OTK, VT" _

Vad göra?

Lantmannagården borde i fortsättningen försöka att få in åtminstone en person i styrelsen som nöjaktigt behärskar finska.

Även detta översättningsfel borde korrigeras tillsammans med övriga "misstag" till Tingsrätten?

Sidan 3, 2.1 Enligt den skriftliga redogörelse bilagan har disponent Ann-Mari Jansson debiterat för ovannämnda källare 1/1 under en lång period.

Något sådant vederlag har aldrig betalats! Även om tidigare styrelseordförande Ray Lindberg,

styrelsemedlemmarna Vivika Elgh och Jonas Taipale gett Fastighetsförbundet missvisande information, kan inte samma missvisande information ges av Jonas Taipale, Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson till Tingsrätten som bevisföring.

Vad göra?

Även detta "misstag" bör korrigeras som falsk bevisföring av tidigare styrelseordförande Jonas Taipale samt styrelsemedlemmarna Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson

Sidan 3. 2.1. "Här kan även noteras att bolaget de facto varit tillmötesgående gentemot käranden när det godkänt en koefficient på 0,5 för källare utrymmet i fråga. Enligt en korrekt tolkning av bolagsordningen skall som sagt vederlagets multiplikationskoefficient vara 1, inte 0,5"

Åter igen beskyller Peter Högnäs disponent och styrelse för att ha debiterat ett vederlag mot bolagsordningen och därmed även mot bostadsaktiebolagslagen, till ekonomisk skada för övriga aktieägare!

Vad göra?

Ingenting! Detta är naturligtvis JM Peter Högnäs privata åsikt. Att bolagets revisor Lars-Ove Backman, juris doktor Johan Bärlund, jurister från OP-koncernen (enligt styrelseprotokoll, oklart vilka eller vem) samt Fastighetsförbundets jurist (jurister?) enligt styrelseprotokoll har en annan åsikt är kanske viktigare.

Sidan 3. 2.1. "Detta betyder i praktiken att ändringen till 0,5 är en minskning av vederlaget från 1, inte en höjning från 0,25"

Tur att JM Peter Högnäs inte är anställd av något handelshus. Att en höjning från 0,25 till 0,5 i praktiken är en sänkning skall man nog vara jurist för att förstå! Speciellt som 1,0 aldrig gällt!

Vad göra?

Tidigare styrelseordförande Jonas Taipale kan naturligtvis även korrigera detta tillsammans med övriga "misstag" till Tingsrätten.

Sidan 3. 2.1. "Nämnda minskning är däremot inte längre möjligt, eftersom parterna synbarligen inte kunnat avgöra ärendet i sämja. Således kommer vederlaget i fortsättningen att fastslås enligt det ovan anförda" (min kommentar 1/1).

Här borde nog JM Peter Högnäs ha låtit Tingsrätten göra sitt arbete innan han fastslår vad som händer i fortsättningen oberoende av Tingsrättens dom!.

Vad göra?

En stilla undran! Kan det vara tidigare ordförande Jonas Taipale som skrivit inlagen till Tingsrätten även om den undertecknats av JM Peter Högnäs?

Sidan 3, 2.2. "Käranden har också klandrat bolagsstämmans beslut vad beträffar fastställandet av grunden för kapitalvederlaget. I bolagsstämmobeslutet punkt nr. 15 har fastställts att kapitalvederlaget skall vara lika stort för varje kvadratmeter oberoende av utrymmestyp"

Tydligt har Peter Högnäs inte haft möjlighet att ta del av den bilaga som gäller punkt 15. Problemet var att kapitalvederlaget enligt styrelsens förslag skulle beräknas olika för olika utrymmestyper. På min förfrågan på bolagsstämman meddelade dåvarande styrelseordförande Jonas Taipale att det skulle vara för dyrt för några om alla betalade enligt kvadratmeter, därför hade styrelsen beslutat att några betalar enligt kvadratmeter och andra (bl.a. styrelsemedlemmarna Jonas Taipale och Vivika Elgh) enligt en förmånligare vederlagskoefficient.

Vad göra?

Även detta "misstag" bör tidigare ordförande Jonas Taipale korrigera.

Sidan 3. 2.2 "Med hänvisning till ordalydelsen i bolagsordningen anför kändaren att beslutet ifråga strider mot bolagsordningen" (se föregående). "Kändares ovan beskrivna tolkning av bolagsordningen är felaktig"

Enligt Justitieministeriets direktiv angående tolkning av Bostadsaktiebolagslagen var styrelsens (ordförande Ray Lindberg.) beslut angående kapitalvederlag olagligt. Detsamma ansåg även Tingsrätten och tidigare kutym, kapitalvederlag på samma villkor som skötselvederlag, gäller även i fortsättningen. Och alla betalar enligt samma grund! Tydligen anser tidigare styrelseordförandena Ray Lindberg och Jonas Taipale samt styrelsemedlemmarna Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson med juridisk hjälp av JM Peter Högnäs att Justitieministeriets anvisningar är felaktiga.

Vad göra?

Kanske fyrväpplingen, med Jonas Taipale i spetsen, borde kontakta Justitieministeriet och be dem korrigera de felaktiga direktiven? Om de finns!

Sidan 4, 2.3. "Beträffande bilhallen och gårdsplatserna kan för det första konstateras att inget skilt beslut gällande dessa, eller grunderna för dess vederlag, har fattats på bolagsstämman 16.6.2014. Beslutet har fattats långt tidigare. Följaktligen kan beslutet i förevarande ärende inte heller vara föremål för klander. Talan mot beslutet ifråga har inte väckts inom tre månader från det att det fattades. Beslutet skall således i enlighet med ordalydelsen i bostadsaktiebolagslagen 23 kap 1 § anses giltiga"

Peter Högnäs har tydligen missförstått bostadsaktiebolagslagen 23 kap 1 §. Om styrelsen eller bolagsstämman gör ett beslut som är olagligt enligt bolagsordningen eller bostadsaktiebolagslagen gäller inte 3 månaders regeln.

Vad göra?

Ingenting! Tydligen har JM Peter Högnäs "glömt" bolagsstämmans beslut punkt 15, där olika vederlagstyper blandas till en fin blandning.

Sidan 5. 2.3 "Det finns 18 stycken bilplatser. Samtliga 18 bilplatser i bilhallen har förvärvat som en (1) aktie, vilket motsvarar 1/18 kvotdel. Enligt bolagsordningen är bilhallens yta 384 m². I verkligheten utgörs ca 180 m² av bilplatser och resten av ett cykelskjul och tekniska utrymmen, av vilka båda sistnämnda används gemensamt av samtliga aktionärer"

Ärligt och bra att styrelsen medger på vilket sätt de (och tidigare styrelser) brutit mot bolagsordningen och aktiebolagslagen.

Styrelsen (Jonas, Vivika och Rasmus) har gjort ett digert och undersökande arbete. Då såväl Jonas Taipale som Vivika Elgh har bilplatser i huset E:s bilhall kan vi utgå från att ovan, som de, tillsammans med Rasmus Fredriksson, meddelat Tingsrätten är sant? Samtidigt är det ett bevis för att nuvarande bolagsordning, enligt Jonas, Vivika och Rasmus, är helt missvisande.

Fakta 1.

Bolagsordningen för Lantmannagården bör korrigeras. I huset E finns en bilhall vars yta fördelas enligt följande. Bilplatser 18 st sammanlagt 180 m², reserverat för cyklar, samt om behov finns för framtida tekniska utrymmen 204 m². **Detta har även disponent Ann-Mari Jansson meddelat min advokat att är fakta på en direkt fråga efter rättegången.**

Problem 1.

Peter Högnäs har meddelat min advokat 26.05.2015, tydligen efter kontrollmätning av bilhallen. Av bilhallens yta i hus E är endast 90 m² reserverat för 18 bilplatser, 294 m² är ett tomt utrymme som inte är reserverat för varken cyklar eller tekniska utrymmen. Bilplatsernas storlek är således 5 m²/st, d.v.s platserna är planerade för mopeder och rollatorer! En normal bilplats är 10-12,5 m²!

Problem 2

Ett nytt förslag då det gäller bilhallen i E-huset, tydligen efter kontrollmätning av bilhallen. Styrelseordförande Rasmus Fredriksson samt tidigare styrelsemedlemmar Per-Olof Karsten och Åke Juutinen har meddelat i bilhallen (hus E) finns 18 bilplatser med en sammanlagd yta av 384 m². Enligt Rasmus, Per-Olof och Åke har alltså Jonas, Vivika och Rasmus ljugit för Tingsrätten och disponent Ann-Mari Jansson för min advokat.

Frågetecken.

Faktum är att i E-husets bilhallen finns endast 17 bilplatser. Eventuellt betalar någon vederlag för en bilplats som inte finns?

Fakta 1.2

Då det finns olika åsikter om såväl m² som användning då det gäller bilhallen i Huset E. bör Jonas Tapales m.fl.:s bevisföring gälla. Såväl Jonas som Vivika har bilplatser i hallen därtill har disponent Ann-Mari Jansson meddelat min advokat, på en direkt fråga, att fakta 1 är korrekt. **Skulle det visa sig trots allt att bevisföringen till Tingsrätten var falsk, bör detta naturligtvis korrigeras!**

Sidan 5. 2.3. "Här kan också noteras att om bilplatsinnehavarna betalade för hela 384 m², skulle där även ingå utrymmet för cykelskjulet och de tekniska utrymmena. Utrymmena ifråga skulle följaktligen inte längre kunna användas av de övriga aktionärerna utan att de vore tvungna att betala en avgift åt bilplatsinnehavarna"

Detta är nog juridik på högsta nivå! Att om bilplatsinnehavarna betalade vederlag för hela 384 m², som de använder, borde övriga aktieägare betala en avgift för att få använda allmänna utrymmen!

Enligt föregående, anser styrelseordförande Rasmus Fredriksson samt tidigare styrelsemedlemmar Per-Olof Karsten och Åke Juutinen att bilhallen till 100% används som bilhall. Enligt Peter Högnäs kan i detta fall bilplatsägarna debitera övriga aktieägare om dessa använder allmänna utrymmen.

Jag utgår från att Peter Högnäs tolkning av bolagsordningen är korrekt. För att kunna eliminera detta problem i en ny bolagsordning vore det bra om Peter Högnäs ville precisera vilken eller vilka paragrafer som ger denna möjlighet.

Skulle hans bevisföring till Tingsrätten inte vara överens med verkligheten bör detta korrigeras!

Sidan 6. 2.4. "Vad beträffar vederlaget för den i rubriken nämnda affärslägenheten (min kommentar A14-15) gäller samma som för bilhallen och gårdsplatserna. Inget beslut därom har fattats på bolagsstämman 16.6.2014, utan långt tidigare. Således har beslutet inte klandrats inom den i bostadsaktiebolagslagen föreskrivna tid och är följaktligen giltigt".

*Peter Högnäs har tydligen missförstått bostadsaktiebolagslagen 23 kap 1 §. Om styrelsen eller bolagsstämman gör ett beslut som är olagligt enligt bolagsordningen eller bostadsaktiebolagslagen gäller inte 3 månaders regeln. Enligt bolagsordningen är lägenhet A14-15 en affärslägenhet omfattande 137 m². Enligt disponent Ann-Mari Janssons disponentintyg består affärslägenheten A14-15 av 100 m² och 37m² källare. För källardelen bör enligt intyget betalas vederlag enligt koefficient 0,25 vilket även förverkligats. **Detta har redan Peter Högnäs (sidan 2.2.1. ovan) angivit som olagligt.***

Citat från Tingsrättens dom "På basis av vad svarande förklarar i sin skriftliga utsaga har tingsrätten gjort den slutsatsen att svarandebolaget vid något tidigare tillfälle beslutit att uppbära vederlag för affärslägenheten A14-15 enligt de uppgifter som framgår ur disponentintyget, dvs att vederlag som uppburits för en golvyta motsvarande 100 m² och vederlag som utgår för källarutrymme uppburits för en golvyta som motsvarar 37 m²". Peter Högnäs, Jonas Taipale, Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson har bekräftat för Tingsrätten att citatet ovan stämmer!

Även om fyrklövern meddelat Tingsrätten att citat ovan är korrekt, har det nu konstaterats att någon källare i samband med affärslokalen A14-15 INTE FINNS. Tingsrätten bör få de korrekta uppgifterna!

*Ett frågetecken är att enligt disponent Ann-Mari Janssons skriftliga besked anser tidigare styrelseordförande Jonas Taipale samt styrelsemedlemmarna Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson att Peter Högnäs inlaga angående A14-15 inte stämmer med verkligheten. **Om Ann-Mari Janssons skriftliga besked stämmer bör naturligtvis Peter Högnäs självant göra en rättelseyrkan till Tingsrätten, tillsammans med Jonas Taipale, Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson!***

Fakta 1.

Enligt Peter Högnäs inlaga har Lantmannagården "långt tidigare" godkänt att A14-15 är en affärslägenhet. Lantmannagården har haft yrkes disponenter, så man kan utan tvekan utgå från att alla tillstånd har sökts och beviljats.

Fakta 2.

*Om Peter Högnäs bevisföring stämmer är det att lyckönska Lantmannagården. Skulle det ha visat sig att byggnadslov gällande A14-15 inte funnits hade aktieinnehavaren haft rätt att **kräva bolaget på sammanlagt 42279,22 euro (december 2018) i ersättning** för felaktigt debiterade skötsel- och kapitalvederlag.*

Problem 1.

*Enligt Peter Högnäs har Lantmannagården "långt tidigare" godkänt att A14-15 är en affärslokal med en källare om 37 m². Enligt de ritningar jag sett finns det inte någon "källare" under A14-15! Tydligen har disponent Ann-Mari Jansson debiterat såväl skötsel- som kapitalvederlag för en källare som inte finns? **Bör återbetalas!***

Problem 2.

*Peter Högnäs kontaktade min advokat 26/5 2015 . Han anser nu att A14-15 inte är en affärslägenhet utan en "källare" och att bevisföringen till Tingsrätten inte stämmer med verkligheten.. **Om så är fallet bör naturligtvis korrigerig ges till Tingsrätten.***

Problem 3.

Styrelseordförande Rasmus Fredriksson samt tidigare styrelsemedlemmar Per-Olof Karsten och Åke Juutinen har meddelat att A14-15 (08/2015) är en källare och inte en affärslokal, såsom Peter Högnäs bevisat och Jonas Taipale, Vivica Elgh och Rasmus Fredriksson godkänt för Tingsrätten!

Problem 4.

06.06-2016 Möteskallelse till ordinarie bolagsstämma.

Styrelseordförande Rasmus Fredriksson samt styrelsemedlemmar Per-Olof Karsten och Åke Juutinen Punkt 12. Ändring av bolagsordningen: lägenhet A14-15 ändras tillbaka till lager p.g.a. bygglov för ändring till affärslägenhet aldrig funnits. Ändringen träder ikraft från 1.1.2016.

Tydligen finns det ett tidigare byggnadslov för lager. Men varför precisera i onödan? Butik, Kontor, Bar, Lager osv, allt idkas i affärslägenheter. Vederlagen är även samma oberoende av användning av en affärslokal. Om det faktiskt står "lager" i byggnadslovet kan styrelsen, om det är ett problem, begära om ändring till affärslägenhet (inkluderande lager) och så är problemet löst

Problem 5. Enligt de uppgifter jag har användes A14-15 som bostad, åtminstone ca 10 år kanske mera, före återförändringen till affärslägenhet. Även vattenavgiften betalades per person.

Konstaterande 1

Styrelserna under ordförandena Jonas Taipale och Rasmus Fredriksson har tydligen efter en mängd hopande konstaterat att A14-15 är en affärslokal och man kan anta att alla brandskyddsregler och tillstånd är i ordning, speciellt som båda arbetar inom Räddningsväsendet. Åtminstone 2017-2018 (kanske tidigare och senare) har styrelsen godkänt att i affärslägenhet A14-15 bedrivs kommersiell verksamhet bl.a. kurser i Yoga o.a.

Konstaterande 2

Om det mot förmodan inte finns ett tillstånd att A14-15 får användas som affärslokal, varför har inte någon styrelse ansökt om ett dylikt? Bolagsstämman har godkänt att lokalen i fråga anses som affärslokal på begäran av ägaren. Istället har styrelsen i något skede begärt ett intyg av Fastighetsförbundet (kostnader ca 3500,00) att om "källaren" har en vederlags koefficient om 0,25 som några styrelser föreslaget får lokalen (137m²) endast användas till förvaring av ägarens personliga tillbehör. Min kommentar: såsom vinterkläder på sommaren sommar kläder på vintern. Varför finns det då badrum med golvvärme, separat WC, kök o.s.v.? En relativt värdefull affärslokal skulle enligt styrelsens önskan bli en värdelös (potatis-)källare!

Sidan 6. 2.5. "Alla aktionärer i bostadsaktiebolaget som varit närvarande på bolagsstämman 16.6.2014, inklusive kändanden, är medvetna om att bolaget skall ändra bolagsordning. Ett första förslag till ny bolagsordning torde ges från fastighetsförbundet före årsskiftet (2014/15 min kommentar). Således utgör utgången i förevarande mål i vilket fall som helst endast en tillfällig lösning, vilket kändande är medveten om."

Här håller jag helt med Peter Högnäs. Varför beslöt disponent Ann-Mari Jansson att höja diverse utrymmens vederlag med 100%. Höja kapitalvederlag mot tidigare praxis med upp till 300% för en del, sänka kapitalvederlaget för andra med 33%. Sänka skötselvederlaget för någon med 83%. Varför inte vänta och diskutera med aktieägarna om det finns orsak att göra ändringar i en ny bolagsordning. Hur som helst ALLA nämnda förändringar plus några till ansågs av Tingsrätten som olagliga. Förslag till den nya bolagsordning som av Fastighetsförbundet skulle ges årsskiftet 2014/15 väntar vi på ännu (januari 2019). Fastighetsförbundet har nu arbetat med vår blivande bolagsordning i över 4 år! **Kan det vara möjligt att Peter Högnäs missförstått frågan om ny bolagsordning? Korrigering!**

Sidan 6. 2.5. "Med beaktande av detta (se ovan, min kommentar), rättegångskostnadernas omfattning och även det faktum att kändandes intresse i ärendet är ca 40 euro i månaden, skall kändande oberoende av utgången i målet förpliktas ersätta Svarandebolagets rättegångskostnader".

Matematik är inte lätt, kanske Peter Högnäs inte fått all fakta?

Här ett sammandrag av de kostnader och intäkter som ändrades i och med Tingsrättens dom:

	Styrelsen	Tingsrätten	Ändring
Skötselvederlag för D41, D42 och D43 källare per år.			
Felaktigt debiterat har återbetalats.	5.107,20	1.276,80	3.830,40
Skötselvederlag A14-15. Gäller perioden Juli 2013 - Juli 2015.	740,00	4.440,00	3.700,00
Källarens 37m ² (0,80/m ²) har avdragits från totalytan av affärslägenheten (4,80/m ²). Tyvärr visade det sig att det inte fanns någon källare. Antagligen har bolagsstyrelsen inte följt Tingsrättens			

dom.

Skötsel och kapital vederlag för A14-15. Enligt

bolagsordningen en affärslägenhet. Har tvistats om bygglov finns eller inte, källare eller affärslägenhet (lager). Jonas, Vivica och Rasmus har meddelat Tingsrätten att A14-15 redan för länge sedan godkänts som affärslokal. Fint för Lantmannagårdens aktieägare, i annat fall bör en återbetalning om 42.279,22 ske. Utgår från att A14-15 betalat enligt Bolagsordningen.

8.455,85 50.735,07 42.279,22

Kapitalvederlag för balkongreparationer. Här gick mycket

fel. Fördelningen skedde enligt m2 för en del lokaler, enligt någonslags koefficient för andra. Slutsatsen blev att alla affärslägenheter vann stort (ex. A1 1985;00, A2 2144;00) och alla bostadslägenheter förlorade (ex. D41 1326;00, D43 1080;00) på den nya beräkningsgrunden. Tingsrätten godkände inte detta. Sammanlagda korrigeringar

25.196,24

Svårare att prissätta är

A14-15 har varit till salu 2 gånger, på grund av bedrägligt disponentintyg lyckades inte försäljningen.

Enligt Jonas Taipale, Vivica Elgh och Rasmus Fredriksson har bilägare ockuperat 204 m2 av utrymme som är reserverat för cyklar. Bolagsstyrelserna har inte reagerat!

Enligt Tingsrättens protokoll har disponenten godkänt köp och försäljning av aktier på ett sätt som bolagsordningen och aktiebolagslagen förbjuder. Styrelserna har tydligen beslutat att Tingsrättens dom inte bör följas, d.v.s. annullera de olagliga aktieköpen. Bolagets revisor Lars-Ove Backman har även för årtal sedan meddelat om problemet.

Sedan det värsta en bolagsstyrelse kan hitta på!

Bolagsstyrelsen, under ledning av ordförande Rasmus Fredriksson, har beslutat att frånta ett antal aktieägare deras rösträtt, helt eller delvis. **Rösträtten överförs på styrelsen.** För att visa sin godhet får dock aktieägarna använda de m2 aktierna berättigar till samt betala såväl skötsel- som kapitalvederlag! Det finns naturligtvis ingen laglig grund för detta. Orsaken är oklar, kanske dessa aktieägare, ca 15, har röstat enligt styrelsen på fel sätt? Någon fullmakt finns naturligtvis inte.

Sammanlagt har Tingsrättens dom inverkat på Lantmannagårdens penningflöde EURO 75.005,86

Enligt Jonas Taipale, Vivica Elgh, Rasmus Fredriksson samt Peter Högnäs meddelande till Tingsrätten gällde det alltså EURO 40? **Tingsrätten bör meddelas de korrekta beloppen!**

Vad göra

1. Om juristen Peter Högnäs på uppdrag av Jonas Taipale, Vivika Elgh samt Rasmus Fredriksson gett Tingsrätten felaktig bevisföring då det gäller A14-15, D 41, D 42, D 43 samt E-huset omfattande m2 eller användning bör korrigerings ske till Tingsrätten. På grund av att fyrväpplingen flera gånger meddelat Tingsrätten att i gällande Bolagsordning finns flera felaktigheter, vilket även bolagets revisor och Fastighetsförbundet ansett och då olika styrelser har bytt åsikt ett flertal gånger angående såväl m2 som användnings ändamål bör fyrväpplingen kunna bevisa att de nya uppgifterna faktiskt stämmer med verkligheten och inte är nya "kanske". Samtidigt bör naturligtvis alla andra felaktigheter i bevisföringen korrigeras. Jag talade med disponent Ann-Mari Jansson och förstod att vi båda anser följande:

Föreslår att Jonas Taipale, Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson personligen korrigerar felet och samtidigt meddelar att de tre står fall alla kostnader som deras lögner förorsakat.

2. Även nuvarande styrelse kan göra korrigeringen, men då utvidgas hela frågeställningen med betydande kostnader till en normal rättegång, bl.a. antagligen:

Kan en (i detta fall 3) bolagsstämma sammankallas utan att samtliga aktieägare erhåller revisionsberättelse, lista över reparationer de närmaste åren och även, för sent levererad kallelse till bolagsstämma. Är bolagsstämmans beslut lagliga då Bostadsaktiebolagslagen inte följts?

Enligt bostadsaktiebolagslagen bör bolagsstämmoprotokoll ges aktieägare inom 1 månad efter stämman.

I Lantmannagården gäller normalt mellan 6 och 12 månader och tyvärr i något fall ges inget protokoll alls. Är det fritt fram för en styrelse att tolka Bostadsaktiebolagslagen på denna punkt?

Kan en styrelse och disponent debitera en aktieägare under flera år 6-faldigt eller sammanlagt 50735,07. Beloppet bör enligt disponenten vara 8455,85! Disponent och styrelse har meddelat att så skett. Disponenten har skriftligen meddelat att ett styrelsebeslut inte kan upphävas! Stämmer detta att ett "misstag" kan fortgå helt lagligt under flera år?

Kan på bolagsstämman behandla och rösta om en fråga som inte anges i bolagsstämмо kallelsen. Är detta rent juridiskt acceptabelt och är röstningen i så fall laglig?

Kan en styrelse, med bolagsstämmans godkännande, överta ett flertal aktieägares röster helt eller delvis, utan aktieägarnas fullmakt. Styrelsen har dock vänligen meddelat att dessa aktieägare får utnyttja de m2 samt betala såväl skötsel- som kapitalvederlag för dessa aktier. Orsaken till detta är alltså inte obetalda vederlag. Är beslut enligt ovan godtagbara och lagliga, samt är beslut på Bolagsstämman i detta fall giltiga?

Kan en styrelse och bolagsstämma godkänna att även personer utan aktier i bolaget har rösträtt på bolagsstämman. Detta har skett i Lantmannagården ett flertal år. Är bolagsstämmans beslut i detta fall lagliga och giltiga?

Bör styrelsen för Lantmannagården följa Tingsrättens dom eller kan den helt godtyckligt, som skett, godkänna eller förkasta delar av domen, även då styrelsen och därmed Lantmannagården godkänt domen?

Kan en disponent Ann-Mari Jansson med en så kallad kungsnyckel ensam eller eventuellt med en "kaveri" inspektera ett urval bostäder (och affärslokaler?) utan vederbörandes tillstånd. Kan en disponent begära tillstånd av en pojke i lågstadieålder att undersöka lokalen i fråga, utan att uppmana pojken i fråga att ringa sina föräldrar. Orsaken lär vara att vattenförbrukningen ökat något vilket inte är förvånande, se ovan sidan 6.2.4, Konstaterande 1. Enligt Fastighetsförbundet (2 jurister) är detta förfarande helt olagligt och som jag förstår klassificeras som hemfridbrott. Är Tingsrätten av samma åsikt?

o.s.v.

3. Ingen gör någonting och då gäller Lantmannagårdens (Jonas Taipale, Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson) bevisföring, som alla inblandade har godkänt. Alltså görs en ny Bolagsordning enligt fyrväpplingens bevis till Tingsrätten. Och allt är frid och fröjd! En tid?

3/5 2.2.2. (Tingsrättens dom)



Hasselsnok, fridlyst

Påstådd spjälkning av aktiegrupp i strid med 2 kapitel 4 § lagen om bostadsaktiebolag

Här ett direkt citat från Tingsrättens dom

"I bilhallen finns följaktligen 18 bilplatser. Bilplatser har förvärvats som en (1) aktie, vilket motsvarar 1/18 kvotdel. Tingsrätten har tolkat detta så att förvärv av bilplats inneburit att förvärvaren har blivit ägare till en av aktierna i aktiegruppen 3658-3675.

Ovan sagda betyder i så fall att aktierna i aktiegrupp nr 3658-3675 har överlåtits en i gången så att de nu ägs separat av olika ägare. **Nämnda förfarande strider mot 2 kapitel 4 § 2 mom. lagen om aktiebolag."**

Lantmannagården via Jonas Taipale, Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson har godkänt även denna del av domen. Disponent Ann-Mari Jansson har även bekräftat att alla köp och försäljning av enstaka aktier i serien 3658-3675 har noterats i aktiebrevet. Jag utgår från att även de "nya" aktieägarna har antecknats i Lantmannagårdens aktieinnehavs förteckning.

I och med att alla bilhalls aktie inköp och försäljning som skett efter det att nuvarande Bolagsordning trätt ikraft är olagliga enligt Tingsrätten, kan inte heller de "nya ägarna" ha rätt att rösta på Bolagsstämman.

För att kunna få en ny bolagsordning enligt de riktlinjer styrelsen uppritat bör samtliga aktieägare (enligt bolagets aktieförteckning) godkänna densamma.

Enda sättet, som jag ser det, är att samtliga förvärv av bilhalls aktier, som skett efter att nuvarande

bolagsordning godkänts ogiltigförklarats. Efter att bolagets aktieförteckning uppdaterats liksom aktiebrevet, kan en ny bolagsordning helt lagligt behandlas av Bolagsstämman.

Emedan de "nya ägarna" rent juridiskt inte varit ägare av ifrågavarande aktier bör naturligtvis alla skötsel- och kapitalvederlag återbetalas. De aktieägare (säljare) som rent juridiskt varit ägare hela tiden bör betala dessa vederlag. Skulle eventuellt någon vägra att betala vederlagen överförs skulden automatiskt enligt lag på övriga aktieägare i gruppen 3658-3675.

Bolagets revisor Lars-Ove Backman nämnde redan 2014 skriftligen att Bolagsordningen angående Bilhallens **måste** förnyas så jag utgår från att disponent Ann-Mari Jansson meddelat köpare och försäljare att det kan bli problem med affärstransaktionen, vilket alltså skett. Litet förvånad blev jag då Jonas Taipale, Vivica Elgh och Rasmus Fredriksson så detaljrikt meddelade Tingsrätten hur Lantmannagården inte följt Bostadsaktiebolagslagen. Hur Tingsrätten skulle reagera var klart!

Vad göra. Då hela processen att inhibera dessa köp antagligen tar en lång tid bör styrelse och disponent utan kostnader bistå parterna. Även köpeskillingen parterna emellan, bör återbetalas även om parterna önskar förnya affären då detta kan ske lagligt efter ett antal år. Vägrar någon part att annullera affären är det i sista hand Tingsrätten som gör beslut om Tingsrättens dom gäller. Rent moraliskt bör Lantmannagården, närmast disponenten, som godkänt transaktionerna mot Bolagsordningen, stå för dylika kostnader.

Styrelsen bör sända ett meddelande snarast, inklusive bolagsordningen och Tingsrättens dom, till alla som tror sig vara bilhalls aktionär inklusive de som sålt sin aktie olagligt eller köpt en aktie olagligt. I meddelandet bör meddelas på vilken grund disponenten godkänt affären mot bolagsordningen och varför Tingsrätten anser att affären är olaglig. Därtill, om styrelsen redan erhållit Fastighetsförbunds förslag till ny bolagsordning, på vilket sätt dessa problem inte uppstår i fortsättning. Ändringar i bolagets aktieförteckning kan tidigast ske då båda parterna bevisligen godkänt annulleringen. Ett problem är om säljaren redan avlidit och det nu finns 15 arvingar, vill då dessa betala tillbaka köpeskillingen och bli noterade i aktiebolagsförteckning.

Men det betyder att

Åtminstone fr.o.m. 2015, när Tingsrättens dom gavs, har bolagsstämmor enligt min mening, varit ogiltiga då ett stort antal aktionärer inte fått kallelse till Bolagsstämman trots att disponent och styrelse varit medvetna om detta. Att personer utan rösträtt fått en inbjudan och fått rösta är knappast till någon tröst. Jag begärde redan till bolagsstämman, som behandlade 2015 att alla aktieägare skulle erhåll Tingsrättens dom, samt att disponent Ann-Mari Jansson skulle göra en beräkning vad hela rättegången kostade aktionärerna. Därefter skulle vi gå igenom punkt för punkt domslutet. Disponent Ann-Mari Jansson har bekräftat att hon erhållit min ansökan, men tyvärr har styrelserna under Rasmus Fredrikssons ledning varje år därefter ansett att det är onödigt och antagligen otrevligt om aktionärerna får reda på orsaken till hela processen och vad styrelsen gett för bevisning till Tingsrätten.



Ärade Bilplatsägare välkomna till följande Bolagsstämma. Tystnad gäller för er!

4/5 Protokoll, Ordinarie Bolagsstämma 14.03.2018

Punkt 15. Garageaktierna företräds av Lennart Westerholm

Detta är naturligtvis helt olagligt. Styrelsen eller bolagsstämman har i intet fall rätt att bestämma vem som representerar en lägenhet vid bolagsstämmor o.a. Det är alltid aktieägarna som gör beslutet vem som representerar dem och det sker med skriftliga fullmakter. Styrelsen eller bolagsstämman har ingenting att göra med detta och när aktieägarna väljer en representant vet de nog själva vem de valt. Om styrelsen verkligen anser det viktigt att i bolagsstämma protokollen ange vem som representerar vem bör det naturligtvis gälla alla lägenheter som ägs 2 eller flera personer.

Styrelsen försökte få en ny Bolagsordning godkänd 2016. Vid omröstningen representerade Jonas Taipale bilhallen utan en enda fullmakt av aktieägarna. Styrelsen beslöt alltså att 17-18 bilplatsägare framtogs rösträtten, vilket i sin tur betyder att om den nya Bolagsordning godkännts skulle den trots allt varit ogiltig då en stor del av aktieägarna inte fått möjlighet att rösta.

Återkommer till förslaget till en nya Bolagsordning 2016.

Ett begrepp som styrelsen tydligen inte känner till är **Vattenavgift**. Vattenavgiften finns till för att jämna ut kostnaderna efter beräknad förbrukning, exempelvis per person. **Vattenavgiften skall inte**, som nytt i förslaget, debiteras av ett antal lägenheter, i praktiken mindre skrubbar i källarplanet, utan vattenkran eller rätt att använda vatten.

Något förvånad är jag över att styrelsen tydligen anser att bilhallens alla aktieägare, skall få egna aktiebrev (18 x 600 euro? = 10.800,00. Är det inte en onödig kostnad, då hela problematiken kan lösas med ny text i följande bolagsordning utan extra kostnader. Lantmannagården har enligt juristen Peter Högnäs beställt ett förslag till ny Bolagsordning av Fastighetsförbundet. Låt nu proffsen göra följande Bolagsordning. Där finns nog även denna fråga löst på ett enklare och billigare sätt.

Styrelsen (ordförande Rasmus Fredriksson, Medlemmar Per-Olof Karsten och Åke Juutinen) har gjort ett digert arbete för att förnya bolagsordningen. Alltså inga misstag!

I normala bostadsbolag brukar styrelsen eller disponenten kontakta aktieägaren om de anser att någon avgift borde höjas för att få ett godkännande. I annat fall blir det precis som 2016 då styrelsen ansåg att jag och mina närmaste grannar borde **betala avgifter för en trettonde månad** utgående från gällande bolagsordningen. Som mest skulle enligt förslaget en lägenhets månatliga avgifter **höjas med måttliga (?) 350%**. Det godkändes naturligtvis inte, vilket åtminstone disponent Ann-Mari Jansson antagligen förstod redan på förhand.

5/5



Hejsan och gott nytt år 2019!

Styrelsen för Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs kommer att kalla till en extra bolagsstämma inom nära framtid för att föreslå en ändring i bolagsordningen. Ändringen gäller i första hand den f.d. tandläkarmottagningen i lägenhet A 7. Ägarna önskar ändra den f.d. tandläkarmottagningen från hälsovårdsutrymme till bostad med brådiskande tidtabell och därmed behövs en extra bolagsstämma. Mitt egentliga ärende gäller dock lägenheten A 14-15 som även tidigare har diskuterats. Jag undrar alltså om du kan tänka dig godkänna en ändring av användningssättet i bolagsordningen för lägenhet A 14-15, från affär till källare, i samband med den kommande extra bolagsstämman? Vi skulle alltså då behandla bägge ärenden vid samma bolagsstämma.

Jag lovade även P-O Karsten att för hans del fråga hur du ställer dig till en eventuell ändring gällande hans affärlägenhets källarvåning till källare i bolagsordningen (nu affärlägenhet).

Hör gärna av dig om du funderar över någonting eller behöver tilläggsinformation.

Vänliga hälsningar,

Rasmus Fredriksson

Ordförande BAb Lantmannagården i Ekenäs

Hej och tack för ditt brev ovan. Jag hoppas att det är OK att jag publicerar ditt brev så att även svaret blir offentligt.

Först är jag tacksam om du kunde faktagranska min skrivelse ovan och nedan. Som du säkert vet har Fastighetsförbundet en länk till denna www-sida och jag vill naturligtvis att alla uppgifter stämmer. Om allt är OK behöver du inte kommentera.

1/5. Som du vet hittade dåvarande styrelseordförande Jonas Taipale på en helt otrolig historia att Polisen (Mats Lagerstam) stängt mina hemsidor angående Lantmannagården. Nå Jonas är som du vet och jag brydde mig inte så mycket om det förutom att jag återpublicerade sidorna på nytt. Nu har denna historia kommit ut i stan, vilket är naturligt då bolagsstämma deltagarna naturligtvis litade på snälla Jonas och därför gäller 1/5. Kanske du kan påverka honom. Om följande bolagsstämma sker i april och Jonas Taipale är villig att ursäkta sig, bör jag ha protokollet litet före eller efter julen 2019. Enligt Bostadsaktiebolagslagen skall bolagsstämmoprotokoll ges aktieägare senast inom 1 månad. I vårt bolag gäller som du vet ca 6-12 månader

2/5. Vid rättegången gav Jonas Taipale, Vivica Elgh och du Tingsrätten en massa, som jag ser det en lögnaktiga påståenden. Men även några som klart går mot gällande Bolagsordning men kanske stämmer, det gäller m2 och användning som jag inte kan kontrollera. Exempelvis Bilhallen som till 100% används som bilhall. Du och dina kompisar påstod för Tingsrätten att endast 180 m2 används för bilparkering, 204 m2 är reserverat för cyklar och tekniskt utrymme, några månader senare används för bilparkering 90 m2 och 294 m2 är ett tomt utrymme och ännu litet senare gäller 384 m2 är reservet som bilhall. Min advokat ringde upp disponent Ann-Mari Jansson, som bekräftade att din uppgift till Tingsrätten, 180% bilplatser, 294 m2 cykel och tekniskt förråd stämmer. Jag följer naturligtvis min advokats råd och godkänner dina beräkningar tills annat kan bevisas. Att min bostad och mina grannars bostäder blev affärlägenheter förvånar nog en hel del, men du har säkert goda bevis till detta. Största problemet är A14/15, men jag återkommer. Föreslår att Jonas, Vivica och du gör en korrigerigering till Tingsrätten om allt ni anser att blev fel. Jag har godkänt Tingsrättens dom och

accepterar naturligtvis den bevisföring ovan ni gjort till Tingsrätten. Detta gäller naturligtvis även dej, Jonas och Vivica. Om korrigering sker bör de ske enligt 1/5.

Några förslag; gör en tabell med de felaktiga påståenden ni gjort och en kolumn med de rätta utan extra förklaringar, då det gäller m2 och användningsområde (A14-15, D 41, D42, D43, E) bör bevis bifogas. Förslagsvis kan ni utgå från bolagsordningen som gällde före nuvarande, enligt er, bristfälliga bolagsordning. Om ni kommer med luddiga förklaringar eller en ofullständig lista blir det tilläggsfrågor av min advokat, som automatiskt erhåller er lista. Detta skulle enbart fördyra processen och behandlingen fördröjs betydligt.

3/5 och 4/5. Att disponent och styrelser anse sig stå över Bostadsaktiebolagslagen förbryllar mig storligen. Jag har bott i ett flertal bostadsbolag, men aldrig varit med om ett sådant kaos som i Lantmannagården, med rättegångs lösningar, direkta lögner av såväl styrelse som disponent, felaktigt debiterade vederlag i stora mängder, disponentintyg, som litet överdrivet endast rubriken och namnteckningen är korrekta, bolagsstämma och styrelseprotokoll som inte stämmer med verkligheten, godkänner att personer utan aktier i bolaget har rösträtt vid bolagsstämmor utan fullmakter, överför rösträtten från ett flertal aktionärer till styrelsen, utlåtande från Fastighetsförbundet (enligt protokoll) som Fastighetsförbundet aldrig givit, godkännande av olagliga aktietransaktioner. Borde vi få en ny disponent och bevare mig väl inte mer från OP-koncernen? Kanske vi kan komma tillbaka till den gamla goda laglydiga tid då det var tävling om vem som blev vald till styrelsemedlem. Alla styrelsemedlemmar, även du, har rätt att begära och få hjälp per telefon från Fastighetsförbundet, helt gratis. Jag förstår er inte!

5/5. Till sist här kommer svar på ditt E-mail. Det är klart att du inte kan sammankalla en extra bolagsstämma förrän bolagets aktieförteckning har korrigerats enligt Tingsrättens dom.

Ändring av A7 från hälsovårdsutrymme till bostad, knappast något problem om en ny Bolagsordning i övrigt är OK. Här måste du antagligen först få ett förhandsbesked angående bygglovet att det inte blir samma kaos som A14/15.

"Jag lovade även P-O Karsten att för hans del fråga hur du ställer dig till en eventuell ändring gällande hans affärslägenhets källarvåning till källare i bolagsordningen (nu affärslägenhet)." Förstår jag dig rätt, hans källare är nu enligt bolagsordningen affärslokal och han betalar vederlag enligt koefficient 1,5. Men är inte källaren i förbindelse en affärslokal (Aktia?), då borde vederlaget vara 0,5 för källardelen om jag tolkar bolagsordningen rätt. Har du någon förklaring varför 1,5? Jag begärde senast det var tal om Karstens källare en kopia av hans anhållan, orsaken till hans begäran känner jag fortfarande inte till och kopian har jag inte fått. Kanske kopian ger mig de upplysningar jag saknar. P-O Karsten har bett att jag inte kontaktar honom, vilket jag naturligtvis accepterar. Det betyder även att han inte bör kontakta mig direkt.

Sedan till den svårare frågan A14/15, litet historik

2012 begärde ägaren till A14-15 att lokalen skulle ändras från källare till affärslokal, vilket bolagsstämman godkände

2013 (?) Enligt disponent Ann-Mari Jansson, skulle förmedlaren som försökte sälja lokalen ifråga ansöka om byggtillstånd, litet förvånansvärt då normalt disponent och styrelse sköter om dylika saker. Detta berättade Ann-Mari många år senare.

2013-03-14 Godkändes den ny bolagsordning där A14-15 är affärslokal. Alltså borde alla bygglov vara avklarade.

2013-10-29 Disponentintyg, enligt A14-15 är godkänd som affärslokal, inklusive en källare vars vederlagskoefficient är felaktig, men å andra sidan finns det heller ingen källare.

2013-14 SKV Ekenäs tar affärslägenheten till försäljning. Tydligt har ägaren när lokalen godkändes som affärslokal gjort en massa ändringar från (potatis?) källare. Här SKV: beskrivning:
**"Yhteiskunto: Hyvä, Keittiö: Kaapisto, liesituuletin, Pesutilat ja WC: Erillinen WC, suihku, seinät (kaakeli), lattia (kaakeli), lattialämmitys
Lattiapäällysteet: Kokolattiamatto.** På grund av att ett disponentintyg fullt av fel avbröt SKV försäljningen.

2014-10-14 Juristen Peter Högnäs, Andelsbanken Raseborg, Notariecentralen (styrelseordförande Jonas Taipale, medlemmar Vivika Elgh och Rasmus Fredriksson) meddelar Tingsrätten att A14-15 godkänts för länge sedan som affärslokal, inklusive en källare om 37m2. (Min anmärkning. Som enligt bolagsordningen inte finns, vilket även är ett faktum). Godkänd betyder att alla lov är OK

2015-09-25 Vid en extra bolagsstämma föreslår styrelsen (ordförande Rasmus Fredriksson, medlemmar Per-Olof Karsten och Åke Juutinen) att A14-15 skötselvederlag skulle sänkas med 83%. Lägenhets typ skulle ändras från Affärslägenhet till källarförråd (en typ som inte finns nämnt i Bolagsordningen). Om styrelsen ansåg att källarförråd och källare (?) är synonymmer vore ändringen inte möjlig enligt av styrelsen beställt utlåtande från Fastighetsförbundet. Orsaken till sänkningen av vederlagen blev oklar. Jag begärde att få en kopia av A14-15 ägares ansökning, vilket inte lyckades. Antagligen var det endast styrelsens önskemål. Godkändes inte!

2016-06-21 Möteskallelse till ordinarie bolagsstämma. Punkt 11. Ändring av bolagsordningen. lägenhet A14-15 ändras tillbaka till lager p.g.a. bygglov för ändring till affärslägenhet aldrig funnits. Ändringen träder i kraft från 1.1.2016. Men har A14-15 varit lager tidigare? Och om så är fallet, ett lager om 137m2 fodrar samma bygglov som en affärslokal, inga problem alltså. Antagligen godkändes ändringen med enkel majoritet då vederlags koefficienten inte ändras.

2016-07-15. Ett nytt brev från styrelseordförande Rasmus Fredriksson. "Styrelsens förslag var ju att i bolagsordningen ändra lägenhet A14-15 från affärslägenhet till sitt ursprungliga användningssätt källare (enligt kallelsen till lager?). Detta bl.a. efter det uppdagats att bygglov för ändringen av användningssättet till affärslägenhet aldrig söktes"

2017-2018 Styrelserna under ordförandena Jonas Taipale och Rasmus Fredriksson har tydligt efter en mängd hopande konstaterat att A14-15 är en affärslokal och man kan anta att alla brandskyddsregler och tillstånd är i ordning, speciellt som båda arbetar inom Räddningstjänsten. Åtminstone 2017-2018 (kanske tidigare och senare) har styrelsen godkänt att i affärslägenhet A14-15 bedrivs kommersiell verksamhet bl.a. kurser i Yoga och annat. Bygglovet är hittat?

Om du fortfarande anser att ditt påstående att inget bygglov finns stämmer? Du, tillsammans med Jonas Taipale och Vivika Elgh, har meddelat Tingsrätten att A14-15 godkänts för länge sedan (före nuvarande bolagsordning godkändes?) som affärslokal, har faktiskt din jurist Peter Högnäs inte kontrollerat fakta och om inte, varför har du med din styrelse samt Ann-Mari Jansson vilselett honom. Disponent Ann-Mari Janssons disponent intyg, där det framkommer

att A14-15 är en affärslägenhet, är det en förfalskning eller ett bedrägligt intyg? Och tror du faktiskt att disponent Ann-Mari Jansson, som långvarig disponent, faktiskt "glömt" att ansöka om bygglov?

Om du fortfarande anser att det är bevisat att disponent Ann-Mari Jansson "glömt" att ansöka om bygglov och att ditt uttalande att A14-15 godkännts som affärslägenhet inte stämmer

1. Gör omgående en polisanmälan där du, som styrelseordförande, be polisen utreda om ett brott har skett. Enligt fastighetsförbundets skriftliga utlåtande är antagligen Ann-Mari Jansson (hennes försäkringsbolag) ersättningsskyldig.

Frågan är, har disponent Ann-Mari Jansson begått ett brott och är hon ersättningsskyldig för ett belopp om EURO 42.279,22?

Bostads AB Lantmannagårdens disponent Ann-Mari Jansson har fakturerat vederlag för lägenheten A14-15 sedan maj 2013 till december 2018 till ett belopp EURO 50.753,97 (affärslokal) då beloppet enligt bolagsordningen bör vara 8.455,85 (källare). Orsaken till skillnaden är A14-15 på ägarens begäran ändrades från källare till affärslokal 2013.

Disponent Ann-Mari Jansson har inte sökt bygglov för ändringen, men nog debiterat enligt affärslokal. Ägaren har försökt sälja lokalen, men utan att lyckas då bygglovet saknas. Lokalen har endast några månader varit uthyrd, resten av tiden tom. Lokalen har även upprustats till affärslägenhet, med bl.a. badrum, separat WC, kök, heltäckande matta osv.

Gör du ingenting, utgår jag ifrån att du glömt att du är styrelseordförande för Lantmannagården och dess aktieägare och anser att du är Ann-Mari Janssons högra hand. Antagligen anses du även som medskyldig om du inte göra någonting nu!

2. Ansök omgående om byggnadslov för A14/15, som ägaren begärt! Varför har du inte redan gjort det? Att, som du föreslår, ändra en relativt värdefull affärslägenhet till en värdelös "källare" kan du knappast mena? Däremot bör i nästa bolagsordning specificeras vederlagen med ett tillägg "affärslägenheter i källarplan" t.ex. koefficient 1.0.

3. Ge sparken åt Ann-Mari Jansson och ingen ny disponent från OP-koncernen. Vi har haft 2 och det räcker.

Du har enligt min mening misslyckats med ditt uppdrag på många sätt, därav denna långa harang. Jag hoppas ändå att du inte på samma sätt som de två tidigare styrelseordförandena Ray Lindberg och Jonas Taipale, som lyckades lämna Lantmannagården i kaos och därefter avsades sig uppdraget och lät följande styrelse stå efter sig. Jag hoppas att vi småningom får en ny disponent, som följer lagar och förordningar och att du fortsätter i följande styrelse.

Jag önskar dig ett gott nytt år

Karl-Johan Österman

Du som läser detta, du får gärna [kommentera](#) eller rätta mig om något är fel eller oklart.

Tillbaka till [Lantmannagårds sidorna](#)