

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund  
Extra föreningsstämma  
Lokal: Hotell Lundia  
18.00-20:00

Stämmoprotokoll  
2018.09.24

**Bilagor:**

Bilaga A: Röstlängd

Bilaga B: Styrelsens förslag till nya stadgar.

Bilaga C: Styrelsens förslag med bakgrund till beslut om alkoholtillstånd.

**§1 Föreningsstämmans öppnande**

Föreningens ordförande Åke Olson hälsade alla hjärtligt välkomna och förklarade stämman öppnad.

**§ 2 Val av stämмоordförande**

Till stämмоordförande valdes Magnus Andersson HSB Skåne.

**§ 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**

Till protokollförare utsågs föreningsstyrelsens sekreterare Gunnar Bengtsson.

**§ 4 Fastställande av röstlängd**

Röstlängden godkändes och omfattade 28 medlemmar varav fyra fullmakter. Bilaga A.

**§ 5 Närvarorätt vid föreningsstämman**

Beslutades att stämman ska vara öppen för utomstående.

**§ 6 Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes.

**§ 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet**

Till justerare valdes Ralph Ekberg och Eva Linse.

**§ 8 Val av två rösträknare**

Till rösträknare valdes Ralph Ekberg och Eva Linse.

**§ 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning**

Konstaterades att kallelse till dagens stämmomöte skett i behörig ordning.

**§ 10 Av styrelsen till föreningen hänskjutna frågor som angivits i kallelsen**

- a) Beslut om antagande av nya stadgar, HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar 2011 version 5 med nya anpassningar (Bilaga B), andra beslutet av två. Första beslutet att anta stadgarna fattades vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-21.

Beslutades genom acklamation, som enhälligt antog av styrelsen föreslagna nya stadgar.

- b) Beslut om föreningen ska godkänna servering av alkoholhaltiga drycker i verksamheterna som bedrivs i föreningens bostadsrättslokaler.

Styrelsens förslag till beslut med bakgrund finns i Bilaga C.

Ordet fritt:

Medlemmarna var i stort sett positiva till styrelsens förslag. Erfarenheter från den tid när Hotell Lundia hade nattklubb fördes fram och att stökigt nattliv är troliga negativa konsekvenser av ett sådant beslut. En ordningsregel i föreningens stadgar fördes fram, vilken reglerar öppettider till kl: 7:00 – 22:00 för näringsverksamhet i föreningens bostadsrättslokaler. På grund av osäkerhet om styrkan i denna ordningsregel, framfördes förslag om bordläggning av ärendet till dess att detta är utrett.

Ordförande kallade styrelsen för diskussion och beslutade därefter att genomföra tre omröstningar. De två första med handuppräckning och den tredje med sluten röstning.

Omröstning med handuppräckning: Ska stämman välja idag eller ska beslutet bordläggas.

Avgörs idag: 13.

Bordlägges: 11.

Omröstning med handuppräckning: Ska stämman välja ”ja – nej” eller ”villkorat ja – nej”.

Villkorat ja – nej: 24.

Ja – nej: 1.

Sluten omröstning: Ett ja villkorat av att det går att säkerställa att utskänkning endast får ske mellan kl 07:00-22:00 eller ett nej.

Villkorat ja: 19

Nej: 6

Stämman valde att anta styrelsens förslag med villkoret att det går att säkerställa att utskänkning endast får ske mellan kl 07:00-22:00.

Styrelsen uppdrogs att undersöka om det går att säkerställa att utskänkning endast får ske inom angivet tidsintervall samt att underrätta sökande om resultatet.

## **§ 11 Föreningsstämmans avslutande**

Stämмоordföranden förklarade stämmomötet avslutat.

**Vid pennan**

**Justeras**

Gunnar Bengtsson

Ralph Ekberg

**Ordförande för stämman**

Eva Linse

Magnus Andersson

## Information från styrelsen

### Bilagor:

Bilaga D: Ventilationsdon skiss.

Bilaga E: Information från Ulrika.

### Åke informerar:

GDPR General Data Protection Regulation: EUs utökade dataskyddslagstiftning. Föreningen anpassar sig. Inga register föres utöver vad lagstiftningen tvingar fram samt vår medlemsförteckning. Godkännande från medlemmarna i samband med nyckelkvittensen.

Systemlås: Endast allmänna utrymmen. Funktion för porttelefon i egen telefon, fem passertaggar per bostadsrätt, fler kan köpas. Taggen till bilgrindarna återlöses mot uppvisande (1000:-). Egna dörrar och lås förblir egen egendom med tillhörande nycklar.

Tidplan: Kodlås i funktion parallellt med befintliga lås fr o m 8 okt; Helt klart fr o m 31 okt; Gamla systemet avstängs 30 nov.

Passerbrika kvitteras: onsdag 11 okt; onsdag 17 okt; torsdag 18 okt; tisdag 23 okt; tisdag 24 okt.

17:00 – 19:00 Styrelserummet, källaren, Bytaregatan 7. Fullmakt om man inte kan vid något tillfälle.

Portöppning: Eget telefonnummer ska användas. Vilket namn ska finnas i systemet för öppning av port?

Hobbyrummet: Klart att användas, enklaste inredning, inga verktyg, egen risk, egen försäkring, börjar utan bokning.

1% avgifthöjning/år: Bibehålles men om ej medlemmarna bidrar med arbete kanske ändring måste vidtas. Ingen administrationskostnad. Ingen vinst. Årlig inflation 2-2.2 %

Piskbalkongen 7: Klar, försedd med trall, piskställning bort, enklare möbler. Övriga piskbalkonger?

Container: Nyåret 2019 när arbetena avklarats

Cykel parkerings skylt: Förbudsskylt uppsätts vid Ebbas

Träden på gården: Beskärs

Nya råttfällor på gården: Har installerats. Äldre fällor ska tas bort.

Parkeringsstillstånd 2019: Förfrågan går ut i månadsskiftet september/oktober. Debitering sker på avin för januari 2019.

Kontaktuppgifter: Fortfarande saknas en del kontaktuppgifter, framför allt e-mailadresser. Tag kontakt med föreningens sekreterare [brf.knutsgarden@gmail.com](mailto:brf.knutsgarden@gmail.com).

Förvaltningsreform: Styrelsen överväger att köpa utifrån en större andel tjänster, dagligt underhåll, förvaltning och projektledning. Svårt att få interna funktionärer.

Extra stämmans protokoll: Distribueras via e-post till medlemmarna. Kommer att finnas på föreningens hemsida. Överlämnas i pappersversion efter anmodan till de som så önskar.

Nytt busslinjenät: Mycket bussar på Bangatan, uppvaktning av kommunalråd.

Frågan också berörd vid GK inf bord på bantorget.

Lokaliseringsutredning: Trafikverket köper upp lokaliseringsutredning för nytt 3dje och 4de spår sträckan Klostergården- Hässleholm.

Ändrat utseende på in och ut-don för ventilation, mot gården, plan 2: Arean ökas på donen, döljs bakom raster. Ingen påverkan på värdet av bostadsrätterna enl. utlåtande från värderingsman. Bullernivån oförändrat låg. Två st. skisser bifogas se bilaga D.

Ulrika informerar om Fönsterbyte; Tegelbalksrenovering; Kommunens lokal (plan 2); Underhållsplanering:

Se Bilaga E.

Andreas informerar:

Inga ändringar sedan ordinarie stämma att rapportera betr. Föreningens ekonomi.

Röstlängd från omröstningar på Brf Knutsgårdens Extra föreningsstämma 2018.09.24 på Hotell Lundia. Totalt 28 lägenheter.

**Lägenhet nr    Namn**

102 Berit Norén  
109 Herman Olsson  
110 Anita Olson  
111 Gunilla Törner Nylén  
119 Kerstin Jönsson  
121 Hares Mawlayi  
148 Liao Qiuming  
149 Caroline Stolpe  
150 Christina Widebäck  
154 Margareta Warvelius  
158 Karin Bengtsson  
159 Olof Åshuvud  
162 Eva Linse  
163 Jan-Torsten Ahlstrand  
166 Elisabeth Johansson  
167 Gunnel Ericsson  
168 Martin Lindahl  
169 Solveig Hallquist  
172 Ralph Ekberg  
173 Anita Berlin  
174 Ulrika Lindmark  
175 Berit Coos  
179 Martin Oltegen  
185 Dyadin Gultekin  
190 Ilan Shoter  
191 Jacob Youssuf  
192 Mesut Erkan  
196 HSB Skåne

## FÖRSLAG TILL ANPASSNINGAR AV STADGARNA

### Bakgrund

För att underlätta för medlemmarna och för föreningen har styrelsen tagit fram förslag på ändring av stadgarnas paragraf 31 och paragraf 32 som handlar om ansvarsfördelningen mellan medlemmar och förening. Notera att inga ändringar av andra paragrafer föreslås.

Fullständiga stadgar finns att tillgå på föreningens hemsida:

<https://www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/>

### Förslag till nya formuleringar i stadgarnas § 31 och § 32 med ändringarna kursiverade

#### § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

*För vissa åtgärder kan bygglov krävas. Exempel på sådana åtgärder är anbringande av markiser eller balkonginglasning.*

#### Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare,
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med,
17. balkonginglasning (glas och ramverk) i de fall bostadsrättshavaren försett lägenheten med den, markis som bostadsrättshavaren anbringat i direkt anslutning till lägenheten,
18. egna installationer i övrigt, och såvitt avser lokaler även sådana anordningar och installationer som tillförts lägenheten för att tillgodose verksamhetens behov, t.ex. hissar, lyftbord, jalousier,
19. skyltar, kylanläggning, luftkonditionering, fettavskiljare och intrångsskydd, samt

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag. *Om angränsande bostadsrättslokaler innehas av samma bostadsrättshavare ska dessa betraktas som en lägenhet ifråga om ansvaret enligt § 31 och § 32.*

### **§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation – *Med husets ventilationssystem och husets ventilation avses inte ett ventilationssystem inklusive ventilationskanaler och funktionsdelar som endast betjänar angränsande bostadsrättslokaler med samma innehavare.*
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket, samt

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

**att** Bostadsrättsföreningen I Knutsgården I Lund ska anta stadgarna.

### Om serveringstillstånd i Bostadsrättsföreningen Knutsgårdens i Lund lokaler

Serveringstillstånd, vanligen kallat Utskänkningstillstånd, är i Sverige ett tillstånd utfärdat av de lokala myndigheterna (Lunds Kommun) som erfordras för att få servera alkoholdrycker såsom öl, vin och sprit på till exempel restauranger och barer (så kallad utskänkning). Fråga om utskänkningstillstånd har inkommit till styrelsen från Icha Moshi, f.d. Avokado.

#### Rättslig bakgrund

För att serveringstillstånd ska kunna lämnas krävs fastighetsägarens godkännande. När det gäller Knutsgården är det bostadsrättsföreningen som är fastighetsägare. Om föreningen skulle besluta att en bostadsrättsinnehavare skulle tillåtas serveringstillstånd skulle föreningen därefter inte kunna neka andra bostadsrättshavare samma rätt utifrån likabehandlingsprincipen. Föreningen har en absolut rätt att säga ja eller nej i frågan som ej kan överklagas. Styrelsen gör därför bedömningen att om föreningen nu godkänner utskänkning blir det mycket svårt att i framtiden ändra beslutet. Föreningen kan t ex inte återtaga ett en gång givet tillstånd, ej heller tidsbegränsa utskänkningen över dygnet eller begränsa tillståndet till en period av året. Det är heller inte möjligt för föreningen att begränsa utskänkningen till viss typ av alkohol.

#### Utveckling av Knutsgården

Knutsgården är belägen i Lunds absoluta centrum där gatulivet domineras av en stor mängd samverkande aktiviteter t ex flanerande människor, serveringar, handel, bussar, mm. En tendens för handel inom området är vikande lönsamhet. En annan tendens inom Knutsgården är en övergång från mindre affärslokaler till restauranter och caféer. Styrelsen bedömer att ett utskänkningstillstånd skulle motverka denna negativa tendens och förbättra affärsmöjligheterna för föreningens näringsidkare.

#### Knutsgårdens medlemmar

Knutsgården har medlemmar av olika kategorier där merparten av medlemmarna är boende. Av hänsyn till dessa har förfrågningar om utskänkning tidigare i enlighet med föreningens policy nekats. Styrelsen har utgått från risken att en ökning av störningar och en ökad belastning på föreningens byggnad skulle uppstå.

#### Sammantagen bedömning

Styrelsen gör efter en längre diskussion den sammantagna bedömningen att rekommendera stämman att medge utskänkningstillstånd. Belastningen för boende medlemmar bedöms understiga nyttan för de affärsdrivande medlemmarna som kan komma i fråga för tillståndsprövning. Ett ökat uteliv skulle få en positiv inverkan på Knutsgården och gatorna runt föreningens byggnad. Styrelsen anser att det är eftersträvarsvårt att föreningens lokaler nyttjas i verksamheter och utgör en del av en levande och attraktiv närmiljö. Sannolikt skulle också värdena på föreningens bostadsrätter, även bostadslägenheterna, påverkas positivt genom åtgärden.

#### Hemställan till stämman

Styrelsen önskar att föreningsstämman diskuterar och fattar beslut om huruvida föreningens policy att utskänkning inte ska tillåtas ska behållas eller om policyn ska ändras.

Styrelsen föreslår stämman besluta:

**att** Bostadsrättsföreningen i Knutsgården i Lund ska godkänna att föreningens lokaler nyttjas för utskänkning.

*Styrelsen*  
2018.08.22









FYRKANTIGA VENTGALLER

FYRKANTIGA VENTGALLER

VENTGALLER I FASAD  
BYTAREGATAN  
2018-09-24



# Extrastämman Knutsgården 2018-09-24

Fönsterbyte

Tegelbalksrenovering

Kommunens lokal

Underhållsplanering



# Fönsterbyte



## Tidplan

Entreprenaden är inte godkänd

Åtgärdande av besiktningsanmärkningar pågår

Efter åtgärdande ber vi medlemmarna att återkoppla om det finns brister kvar

## Kvalitet

Funktionsfel: Drag vid gångjärnen

Estetiska fel: Bågpostpassning

I övrigt inga större fel, men än så länge fortfarande många mindre som ska åtgärdas

## Kostnad (12 Mkr)

Inga större tillkommande kostnader



# Tegelbalksrenovering

An aerial photograph of a multi-story brick building undergoing renovation. The building is partially covered in scaffolding and white protective tarps. In the foreground, there is a parking lot with several cars and a white van. To the right, another brick building is visible, and a white tent is set up near the construction site.

**Tidplan**

Klart!

**Kvalitet**

Bra!

**Kostnad (2,5 Mkr)**

Enligt plan

# Kommunens lokal

## Tidplan

Pågår och planeras vara klart första kvartalet 2019

## Brukare i lokalen

Bangatan: Överförmyndarenheten samt gemensamma mötesrum

Knut den Stores torg: Socialförvaltningen (ej klientbesök) samt gemensamt fikarum

Bytaregatan: ComUng (egen ingång) samt Företagshälsovården

## Vad kommer att märkas av ombyggnaden utanför lokalen?

Ventilationsanläggningens in- och utblås

Kommunens egen entré mot Bytaregatan byter nummer till 9

Ny utrymningsdörr tas upp mot gården där Mormors bageris kylaggregat står

Brevlåda för allmänheten till Överförmyndaren monteras i port på Bangatan



# Underhållsplanering

**2018**

Fönster och tegelbalkar

Ny låsning av alla dörrar utom de som går in i lägenheter och lokaler

**2019**

Byta grindarna in till gården

Ventilation:

- 1) Genomgång av ventilationsfunktioner
- 2) Åtgärdande av felaktiga inkopplingar mm
- 3) Kanalrensning och injustering
- 4) Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) – myndighetskrav

Avsikten är att ligga på en underhållsnivå så att husets värde bibehålls och att samtidigt hålla oss inom en avgiftshöjning på 1% per år (trots inflation på ca 2% per år).