Brf Ribban
Hemsida: www.brfribban.se
E-post: info@brfribban.se
Org.Nr: 769612-4051

Utredning och beredning rörande ärende:

”Föreningsstämmans godkännande av om- och tillbyggnad av Backluravägen 141”.

I maj 2018 kom en förfrågan från bostadsrättsinnehavarna på Backluravägen 141, Jeanette Fahlén och Jimmy Löfstrand med önskan om att få uppföra ett uterum på deras baksida. Styrelsen gav tillstånd till uppförandet av uterum efter granskning av presenterade ritningar. Då bland annat uppförande av uterum är bygglovspliktigt villkorades tillstånd med att godkänt bygglov skulle presenteras innan uppförandet.

Under bygglovsprocessen återkom Nynäshamns kommun med besked om att uterum ej får uppföras på den sidan av fastigheten då det är så kallad ”prickad mark” vilket innebär att uppförande av byggnad inte får ske på marken. Bygglovshandläggaren tipsade då om att titta på att förlägga uterummet på framsidan av huset i stället.

Bostadsrättsinnehavarna ritade om, presenterade idén om att dels göra en utbyggnad/tillbyggnad av lägenheten under balkongen samt uppföra uterum. Tillbyggnaden under balkongen skulle innebära att lägenheten skulle bli 8,5kvm större och uterummet 15,2kvm. Ritningarna visade på att tillbyggnaden och uterummet harmoniserar väl med omkringliggande miljö. Styrelsen gav tillstånd till uppförandet. Bygglov söktes och beviljades av Nynäshamns kommun.

Bostadsrättsinnehavarna på adressen har redan från början själva föreslagit att de efter uppförandet av tillbyggnaden vill betala högre årsavgift för de 8,5kvm som lägenheten blir större. Detta ansåg styrelsen vara rimligt.

I samband med att bostadsrättsinnehavarna påbörjade förberedande markarbeten väckte utan förvarning en styrelsemedlem extrastämma i ärendet genom den stadgefästa möjligheten med 1/10 av medlemmarnas vilja med yrkandet: **att byggnationen stoppas och att ärendet bereds enligt de regelverk och lagar som gäller inom bostadsrättsföreningar**.

Arbetet är tillfälligt stoppat. Ingen åverkan har skett på fastigheten.

Ärendet är nu berett och extrastämman har tidigare utlysts till 29 maj.

Brf Ribban
Hemsida: www.brfribban.se
E-post: info@brfribban.se
Org.Nr: 769612-4051

Utredning

Styrelsens tillstånd:

Styrelsen tillstånd krävs enligt Bostadsrättslagen (BRL) kap 7 § 7 (som även direkt avspeglas i föreningens stadgar § 43):

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

1. *ingrepp i en bärande konstruktion,*
2. *ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
3. *annan väsentlig förändring av lägenheten.*

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.”

Bedömningen är baserat på den kunskap som vid tidpunkten för tillståndsgivandet fanns att tillbyggnaden av 8,5kvm faller in under punkt 3 **annan väsentlig förändring av lägenheten**. Styrelsen får inte heller som framgår av BRL kap 7 § 7 neka ett tillstånd om det inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det finns inget som påvisar att tillbyggnaden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bedömningen är att styrelsen har gjort rätt. För att ordentligt säkerställa detta har styrelsen begärt en oberoende bedömning av rättsläget från Advokat Ola Thored på Landahls Advokatbyrå.

Ola Thored svarade enligt följande:

*”Det är såklart en distinkt skillnad mellan 7 kap 7 § och 9 kap 16 §. Den första stora skillnaden är att 7:7 tar sikte på åtgärder/förändringar som den enskilde bostadsrättshavaren vill göra i sin lägenhet. Kring denna bestämmelse är en primär förutsättning att man anser att förändringen är **i** lägenheten.*

*I det förevarande fallet får vi dock problem i gränsdragningen vad som är i respektive utanför lägenheten. Ni skriver inte uttryckligen att marken utanför ingår i upplåtelsen, utan bostadsrättshavaren har nyttjanderätt, men att ingen gemensam mark tas i anspråk. Med hänsyn till dessa formuleringar (och i ljuset av rättsfallet från 2011 skulle man kunna landa i att medlemmens byggnation ändå kan anses vara i lägenheten, dvs det kan räcka med styrelsens tillstånd. **Landar man i den bedömningen anser jag att styrelsen i o f s gjort rätt som fattat ett beslut**, men man ska såklart –åtminstone retoriskt och hypotetiskt- ställa sig frågan om ombyggnationen är till påtaglig skada och olägenhet för Föreningen.”*

Brf Ribban
Hemsida: www.brfribban.se
E-post: info@brfribban.se
Org.Nr: 769612-4051

Stämmobeslut:

Enligt den begäran som inkommit om extrastämma framförs att det enligt Bostadsrättslagen är ett ärende som ska besluts om av medlemmarna på en föreningsstämma.

Beredningens utredning visar på att två paragrafer i Bostadsrättslagen styr detta.

Bostadsrättslagen kap 9 § 15 (avspeglat i bostadsrättföreningens stadgar § 28) säger:

"Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel. Lag (1995:1464)."

Beredningens bedömning är därför att Bostadsrättslagen kap 9 § 16 Punkt 2 (avspeglat i bostadsrättföreningens stadgar § 28) hanterar de fall där föreningen med eller mot en bostadsrättsinnehavares vilja har för avsikt att förändra eller i sin helhet ta i anspråk en bostadsrättslägenhet av föreningen (se texten nedan):

"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."

Detta är för att skydda bostadsrättsinnehavarna i en förening mot godtyckliga förändringar i den enskilda bostadsrättsinnehavarens bostad mot dess vilja. Dock framgår tydligt att så kan ske om 2/3 av en stämma godkänt beslutet samt att hyresnämnden därefter godkänt stämmans beslut.

För att ordentligt säkerställa detta har styrelsen begärt en oberoende bedömning av rättsläget från Advokat Ola Thored på Landahls Advokatbyrå.

Ola Thored svarade enligt följande:

"Alternativet är att man landar i att ombyggnationen är utanför lägenheten, vilket gör att 7:7 inte är tillämplig och då träder både 9 kap 15 § och 9 kap 16 § in i bilden. 9:15 handlar om styrelsens mandat och 9:16 handlar som bekant om vad som ska hända när stämma fattar beslut som kan innebära förändring av lägenheten.

Enligt 9:15 ska styrelsen inte besluta om väsentliga förändringar av hus eller mark. Är denna byggnation en väsentlig förändring? Kanske, kanske inte. I t ex lagkommentarerna ger man att normalt underhåll, reparationer av slitage m m är sånt som styrelsen beslutar om, medan normalt är det stämman som fattar beslut om ny-, till- eller ombyggnationer av betydelse. Ribbans fråga här är inte alldeles enkel, ska medges. En mindre uteplats som dessutom medlemmen bekostar i sin helhet skulle mycket väl kunna anses vara en styrelsefråga. Det som talar för att det är en stämmofråga är att byggnationen ju trots allt påverkar andra lägenheter genom förändrad utsikt och insyn.

Det som kan bli resultat av denna gränsdragning är att antingen anser man att det är en styrelsefråga, men att styrelsen får sig en tillsägelse och i värsta fall blir utbytt om majoritet på stämman inte håller med. Eller så låter man stämma ta ställning till frågan om ombyggnad och om man får 2/3 majoritet så kan föreningen gå till Hyresnämnden och få beslutet godkänt (vilket torde vara klart görbart).”

Tillbyggnad av bostadsyta 8,5kvm:
Bostadsrättsinnehavarna har begärt tillstånd om att få göra en tillbyggnad av själva boytan om 8,5 kvm under ovanliggande bostads balkong. Tillstånd har beviljats av styrelsen. Bygglov har beviljats av Nynäshamns kommun.

Detta är en tillbyggnad av bostaden om 8,5 kvm. Efter utredning av föreningens ekonomiska förvaltare i samarbete med den ombildningskonsult som arbetade med föreningens ombildning 2014 har det framkommit att ett tilläggsavtal till upplåtelseavtalet behöver skrivas på denna yta. För att kunna göra detta behöver bostadsrättsinnehavarna erlägga en insats för ytan. Förvaltarens bedömning är att denna insats bör hållas låg då medlemmarna boende i bostadsrätten tillskapar ett värde för föreningen genom egen kapitalinsats i form av dränering, byggmaterial, hantverkstid mm. Förvaltarens bedömning är att en rimlig nivå är maximalt 5000kr/kvm.

Stämman förordas att lägga sig på en nivå om maximalt 5000kr/kvm motsvarande maximalt 42500kr. Dock bör extrastämman överväga att lägga kostnadsnivån lägre relaterat till de minskade kostnaderna för föreningen på kort och lång sikt relaterat till minskat underhåll redovisat längre ner i utredningen.

Uppförande av uterum 15,2 kvm:

Ett uterum är per definition ett rum som ligger utanför den ordinarie boytan då det på grund av dess karaktär rent generellt inte kan användas under hela året. Bostadsrättsinnehavarna har begärt tillstånd att få uppföra ett uterum på 15,2 kvm på delar av den uteplats som bostadsrättsinnehavarna ensamt har disponeringssrätt/nyttjanderätt på. Tillstånd har beviljats av styrelsen. Bygglov har beviljats av Nynäshamns kommun.

Denna del rör sig alltså om en yta som inte tillhör den ordinarie boytan i lägenheten. Då detta inte är en permanent tillbyggnad av boytan visar vår utredning på att upplåtelseavgift/insats för den ytan inte ska tas ut. Detta speciellt då ytan där uterummet byggs inte är en del av den gemensamma ytan som kan disponeras av samtliga i föreningen boende utan nyttjanderätten helt ligger hos bostadsrättsinnehavarna.

Andelstal:

Enligt Bostadsrättslagen kap 7 § 14 och kap 9 § 13 samt Bostadsrättsföreningen stadgar § 7 beslutar styrelsen om fastställande av insatser, årsavgifter och i förekommande fall upplåtelseavgifter. Om en redan beslutad insats ska ändras ska det dock beslutas av föreningsstämma.

När det gäller de individuella andelstalen bestämmer de hur stor årsavgift som ska betalas. Årsavgifterna fördelas så att varje enskild bostad bär sin del av föreningens löpande utgifter. Andelstalen förändras över tid i Brf Ribban då föreningen från början hade ett antal hyreslägenheter kvar, när varje sådan lägenhet säljs justeras andelstalen per automatik.

Eventuell ändring av andelstalet ska beslutas av stämma. Det görs rimligen när utbyggnaden av bostaden är färdigställd. Kan ske på ordinarie stämma eller på en extrastämma.

I detta enskilda fall har bostadsrättsinnehavarna på Backluravägen 141 själv påtalat att de vill betala årsavgift för de 8,5 kvm som är utökad boyta. Detta är rimligt och därför har föreningens förvaltare tagit fram en beräkning av hur detta påverkar föreningens medlemmar.

Förvaltaren lyfter fram följande:

”I detta fall så handlar det om lägenhet 24 som ska byggas ut med 8,5 kvm. Nytt andelstal blir 1,6039 se hur det påverkar övriga lägenheter i bifogad fil. Årsavgiften för lägenhet 24 förändras från 56 066 kr till 60 879 kr per år, avgiften för övriga lägenheter blir oförändrade.”
*- **Katarina Undrom, Förvaltning i Östersund AB**”*

Det har som skäl till väckandet at extrastämman lyfts fram att en ändring av andelstalet skulle påverka årsavgifterna för varje enskild lägenhet. Där har föreningens ekonomiska förvaltare varit väldigt tydlig med att så inte är fallet. Endast den berörda lägenheten får efter justering av andelstalet en högre årsavgift.

Mervärde för Brf Ribban som förening:

Bostadsrättsinnehavarna på Backluravägen 141 investerar av egna medel i Brf Ribbans fastighet rent ekonomiskt men även värdemässigt. Detta har intygats av Fastighetsmäklare Magnus Hällgren, Fastighetsbyrån i Nynäshamn som genom ett utlåtande angående värdepåverkan på omkringliggande lägenheter vid en ombyggnation i en bostadsrättsförening lyfter fram följande:

”Generellt kan sägas att förbättringar i en lägenhet, oavsett om det gäller renovering eller större utbyggnad, ger ett högre värde. Ett högre värde gynnar samtliga lägenhetsinnehavare då snittpriserna i föreningen ökar. En renovering ökar även standarden och livslängden på föreningens egendom. Underhåll och renovering för vissa delar i en bostadsrätt är annars en kostnad som skulle belasta bostadsrättsföreningen (exempelvis fönsterrenovering/fönsterbyte samt fasadrenovering.”

Utlåtandet gör också gällande att föreningens kostnader för kommande underhåll av fönster och fasad minskar då bostadsrättsinnehavarnas utbyggnad samt uppförande av uterum medför att de delar av fastigheten inte kommer vara i behov av underhåll under lång tid framöver. **En bedömning av insparat underhåll ger kalkylerade summan om 47000kr i insparat underhåll utöver själva byggkostnaden som bedöms bli cirka 130000kr som bostadsrättsinnehavarna står för själva.**

Kostnader:

Bostadsrättsinnehavarna på Backluravägen 141 tar samtliga kostnader för utbyggnaden och uppförande av uterum. En kalkyl på den totala kostnaden för uppförandet av de 8,5 kvm som utgör utbyggnaden av bostadsytan har bifogats utredningen.

Kostnader för byggnationen beräknas till totalt 131700kr (se bifogad kalkyl).

Utöver detta uppkommer även en kalkylerad vinst för föreningen motsvarande 47000kr gällande besparingar på närtida underhåll.

Områdets karaktär:

Det har under utredningens gång framkommit påståenden om att denna utbyggnad av den berörda bostaden samt uppförande av uterum på menligt sätt skulle påverka områdets karaktär.

Det finns två bedömningar i detta som är av vikt att ta hänsyn till:

En av de är bygglovet som är godkänt av Nynäshamns kommun. Nynäshamns kommun tar hänsyn till att byggnationen stämmer in i omkringliggande fastighet. Avvikande utseenden, färger med mera medför oftast avslagen ansökan om bygglov.

Den andra aspekten är att vare sig tidigare fastighetsägare (Nynäshamnsbostäder) eller Brf Ribban har haft för avsikt att kräva ett enhetligt utseende på området. Styrelsen har medvetet valt att inte sätta upp regelverk för hur området ska se ut då vi alltid ansett att ett relativt fritt tänkande ska stimuleras inom rimliga gränser. En förutsättning för att styrelse ska kunna hantera sådana ärenden är att det inkommer tillståndsförfrågningar från medlemmarna.

Likhetsprincipen:

Likhetsprincipen gäller för bostadsrättsföreningar (och andra associationer) och innebär kortfattat att lika fall ska behandlas lika. Principen är inte lagfäst men gäller ändå.

Likhetsprincipens syfte är främst att undanröja illojala förfaranden och maktmissbruk. En förening får till exempel inte säga ja till en medlem som vill parkera sin motorcykel på gården och samtidigt säga nej till andra medlemmar som har samma begäran. Föreningen får heller inte hyra ut eller säga upp p-platser och garage godtyckligt, eller fatta olika beslut i liknande ansökningar om tillbyggnader.

Om det skulle vara stämmans beslut att stoppa denna utbyggnad med uppförande av uterum behöver först stämman ställa sig frågan om vad konsekvensen av ett sådant beslut blir för framtiden. Detta speciellt vad gäller ”**eller fatta olika beslut i liknande ansökningar om tillbyggnader”**.

Ett nej i detta fall innebär i princip att föreningen stänger dörren för liknande ansökningar i framtiden. Detta bör beaktas då det riskerar att bakbinda framtida styrelser att godkänna liknande projekt och ställer föreningens medlemmar och framtida styrelser i en svår situation.

Slutsats:

Det finns inget i utredningen som tyder på att det skulle vara till föreningens nackdel eller olägenhet att låta bostadsrättsinnehavarna på Backluravägen 141 fortskrida med den planerade utbyggnaden och uppförandet av uterum. Tvärt om har det intygats av väl ansedd auktoriserad mäklare med god kunskap av fastighetsvärdering att förändringen medför en generell värdehöjning för föreningen och samtliga dess medlemmar.

Det finns inte heller något som visar på att övriga bostadsrättsinnehavare kommer påverkas negativt ekonomiskt av denna förändring av bostaden på Backluravägen 141.

Bostadsrättsinnehavarna har enligt utredningens bedömning gjort det som åligger dem, de har sökt tillstånd av styrelsen vilket beviljats. De har sökt bygglov som blivit beviljat av Nynäshamns kommun. Bostadsrättsinnehavarna har även därmed uppfyllt de krav som anstår de att uppfylla för att få genomföra utbyggnaden och uppförandet av uterum.

Advokat Ola Thored svarade följande:

”Har bostadsrättsinnehavaren i fallet gjort vad denne ska (begärt tillstånd som beviljats, sökt bygglov som beviljats)? ***Ja, utifrån den information som getts och det som normalt krävs av en medlem.*** *”*

Styrelsen har efter bästa förmåga följt de lagar, regler och stadgar som finns att följa i fallet.

Advokat Ola Thored svarade följande:

Har styrelsen gjort något fel som godkänt?

”Min tolkning är utifrån rättsfall och stadgar, lag mm att styrelsen inte får säga nej till förändringen om förändringen inte medför direkt skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Om styrelsen gjort bedömningen att ombyggnationen är att betrakta som i lägenheten anser jag inte att styrelsen gjort någonting fel i sin bedömning. Å andra sidan har jag inte tagit del av allt förarbetesmaterial, men om bygget är ordentligt och blir fackmässigt utfört verkar allt i sin ordning.”

Förslag till beslut:

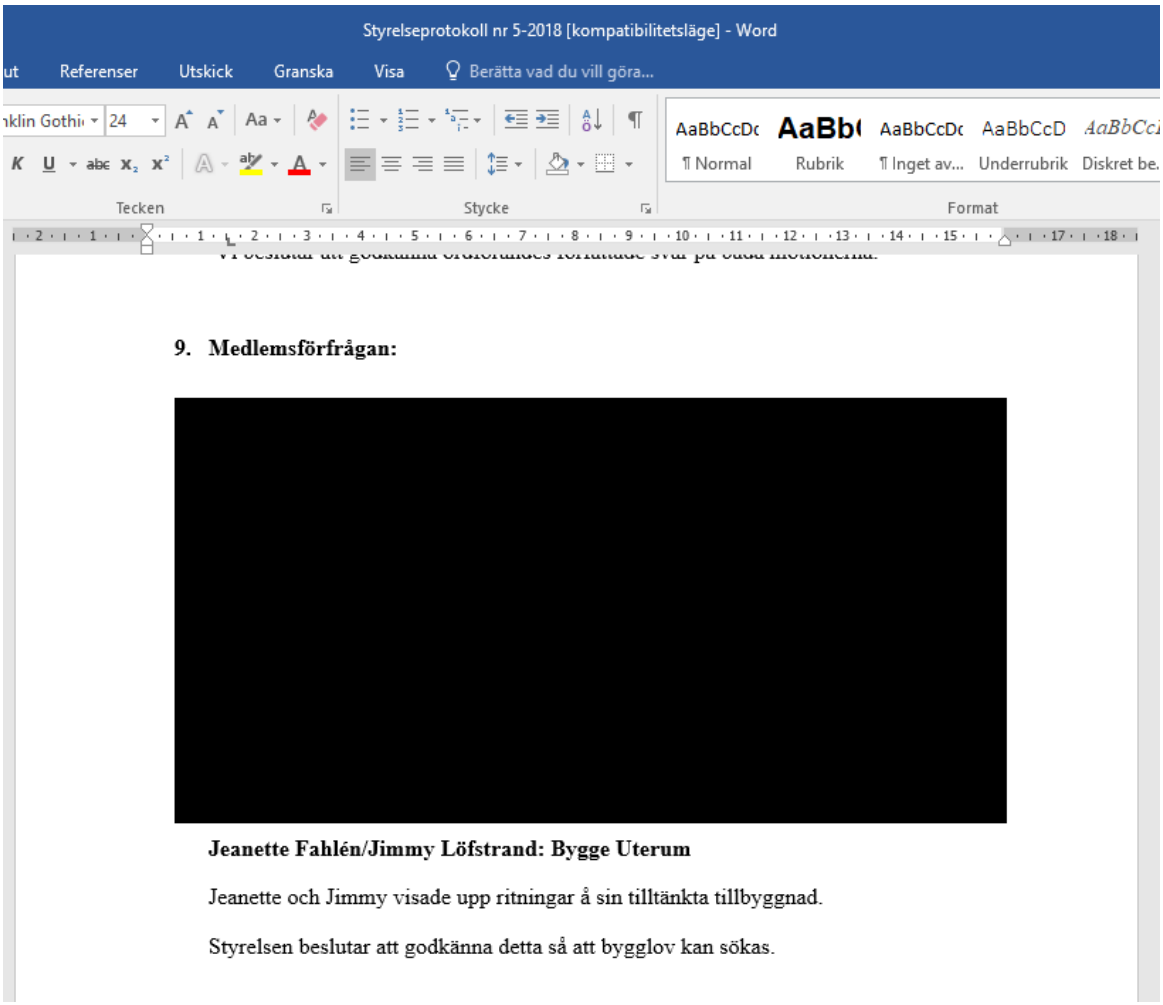
1. Stämman föreslås att godkänna utbyggnaden av bostadsytan på Backluravägen 141 med 8,5 kvm samt att ett uterum på 15,2 kvm får uppföras.

2. Stämman föreslås att besluta att ge styrelsen i uppdrag att teckna tilläggsavtal till upplåtelseavtalet med bostadsrättsinnehavarna på Backluravägen 141 samt att ta ut en upplåtelseavgift om maximalt 5000kr/kvm.

3. Stämman föreslås besluta att ge styrelsen i uppdrag att tillse så att andelstalet ändras enligt den uträkning som föreningens ekonomiska förvaltare tagit fram.

Bilagor:

Styrelsens beslut:



Styrelseprotokoll nr 5-2018 [kompatibilitetsläge] - Word

9. Medlemsförfrågan:

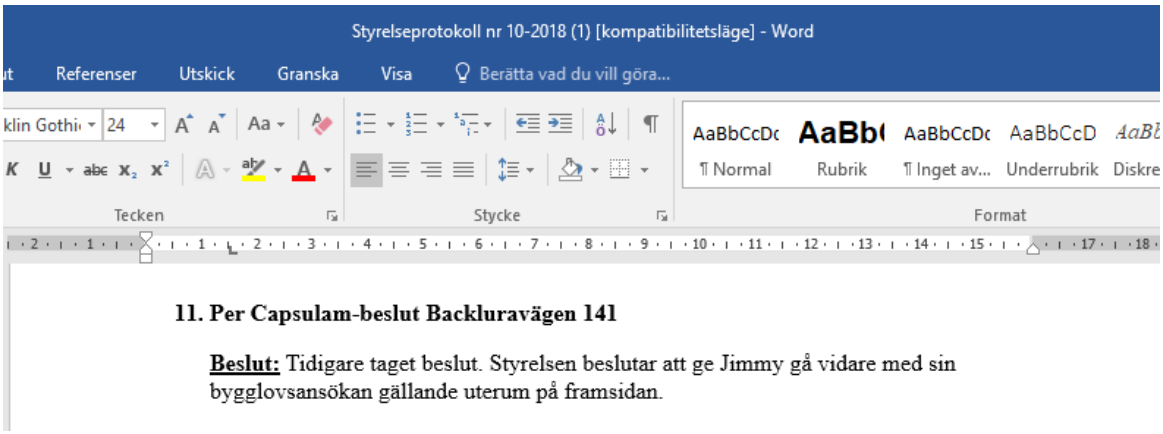
[redacted]

Jeanette Fahlén/Jimmy Löfstrand: Bygge Uterum

Jeanette och Jimmy visade upp ritningar å sin tilltänkta tillbyggnad.

Styrelsen beslutar att godkänna detta så att bygglov kan sökas.

Utsuddat är andra ärenden under samma punkt av sekretessskäl.



Styrelseprotokoll nr 10-2018 (1) [kompatibilitetsläge] - Word

11. Per Capsulam-beslut Backluravägen 141

Beslut: Tidigare taget beslut. Styrelsen beslutar att ge Jimmy gå vidare med sin bygglovsansökan gällande uterum på framsidan.

Bygglov:

Nynäshamns kommun

DELEGATIONSBESLUT
1(3)

Datum
2018-09-21

Diarienummer
MSN/2018/1072/231A-7

Handläggare
Daniel Hjertton
bygglov@nynashamn.se

Jimmy Lönfstrand
Backluravägen 141
149 43 Nynäshamn

Beslut om bygglov och startbesked

Fastighet: Ribban 15, Nynäshamn

Ärendet avser: Tillbyggnad av flerbostadshus – uppförande av uterum

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Observera att åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter det att beslut om lov har kungjorts enligt 9 kap 42 a § PBL. En tidigare byggstart kan resultera i ett beslut om byggstopp med ett vitesföreläggande enligt 11 kap 37 § PBL.

Ett meddelande med datum för lovets kungörande skickas separat per post.

Tekniskt samråd eller en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked beslutar byggnadsnämnden att:

1. Kontrollplanen reviderad 2018-09-18 fastställs
2. Åtgärden får påbörjas
3. Utstakning eller lägeskontroll krävs inte i detta ärende
4. Byggnadsdelen får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet innan byggnadsnämnden har lämnat ett slutbesked
5. Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten som underlag för slutbesked:
   a. Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.
   b. Signerad kontrollplan
   c. Ansökan om slutbesked

Avgifter

Avgifter för ärendets behandling tas ut enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bygglov och faktura kommer i skilda försändelser.

Bygglov **6200 kronor**

Postadress 149 81 Nynäshamn
Besöksadress Stadshuset 1 Nynäshamn
Telefon/Fax kontaktcenter 08-520 680 00 08-520 140 08 fax
E-post/Webb kontaktcenter@nynashamn.se www.nynashamn.se
Bankgiro/Plusgiro 630-0216 Bankgiro 63 45-3 Plusgiro
Organisationsnummer 212000-0233

2(3)

Ärendet
Ansökan avser tillbyggnad av flerbostadshus i en våning med bruttoarea om 24 m² varav 24 m² utgör byggnadsarea.

Föreskrifter
Fasader med trä och plåt avfärgas i vit kulör, tak beläggs med röda takpannor lika befintligt.

Sprängning av berg får inte förekomma.

Handlingar som tillhör beslutet
1 situationsplan baserad på baskarta, 7 ritningar huvudbyggnad, 3 konstruktionsritningar.

Förutsättningar

Riksintressen
Fastigheten ligger inom områden av riksintressen enligt MB:

-Friluftslivet, 3 kap 6 § MB. Området ska så långt möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt skader natur- och kulturvärdena på platsen.

Planförutsättningar
För fastigheten gäller detaljplan S197.

Yttranden
Skriftligt godkännande till förslaget från fastighetsägaren har bifogats i ansökan.

Skäl till beslut
Förslaget bedöms vara planenligt samt uppfyller kraven enligt 2 kap 5 och 6 §§, 8 kap 1, 2, 9, 10 och 13 §§ PBL.
Bygglov kan därmed tillstyrkas med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Upplysningar

Bygglovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Vid ändringar av beviljat bygglov ska ny ansökan om bygglov lämnas in till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Markuppfyllnad/markschakt över 50 cm utgör lovpliktig åtgärd.

Fast fornlämning får inte ändras utan tillstånd från länsstyrelsen, se 2 kap 1 och 10 §§ KML. Sökanden ansvarar för att tillstånd söks för såväl registrerad fornlämning som ny fornlämning om sådan skulle framkomma under byggnads- eller markåtgärdernas genomförande.

Dagvatten ska i normalfallet omhändertas inom fastigheten.

Innan byggnadsdelen får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden beslutar annat.

Blankett för slutbesked finns att hämta på www.nynashamn.se/bygglov

Förkortningar: Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL), Miljöbalken (MB), Lagen om kulturminnen m.m. (KML).

För miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Rikard Nilsson
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 – Handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2 – Tillstånd från fastighetsägaren

Sändlista

Delges
-Fastighetsägaren

Underrättelse om beslutet per brev

-Grannar

Kungörelse

-Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga. Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till **Nynäshamns kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 149 81 Nynäshamn** eller miljo-och-samhallsbyggnadsnamnden@nynashamn.se. Skrivelsen måste ha inkommit till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag ni tog emot beslutet.

Upplysning

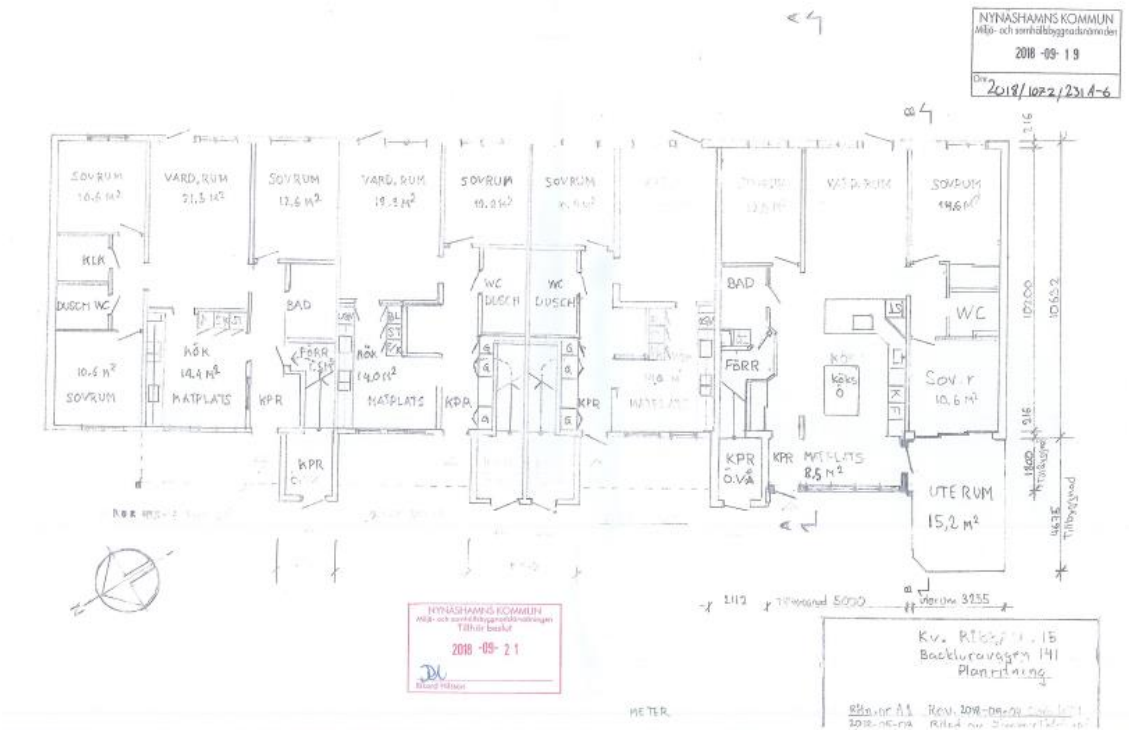
All skriftlig kommunikation med Nynäshamns kommun; e-post, vanlig post eller fax, blir allmän handling. I och med att du skickar in ett meddelande till kommunen kommer kommunen även att behandla vissa personuppgifter om dig.

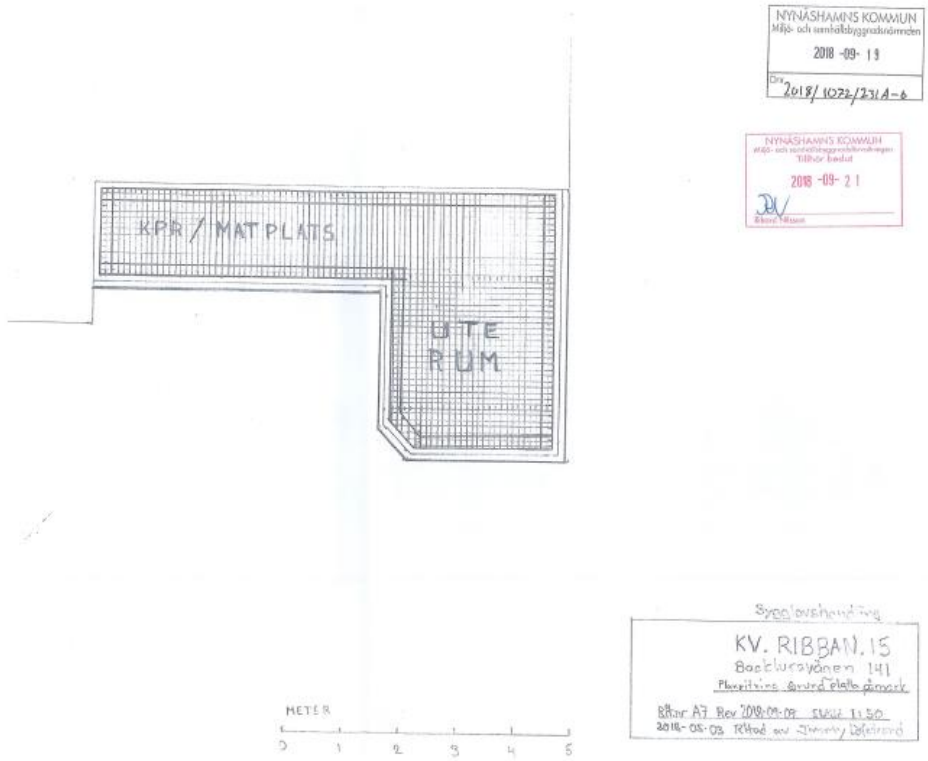
Läs mer om hantering av personuppgifter här: www.nynashamn.se/GDPR

Postadress	Besöksadress	Telefon/Fax	E-post/Webb	Bankgiro/Plusgiro	Organisationsnummer
149 81 Nynäshamn	Stadshuset, Stadshusplatsen 1, Nynäshamn	kontaktcenter 08-520 680 00, 08-520 140 08 fax	kontaktcenter@nynashamn.se, www.nynashamn.se	626-0216 Bankgiro, 63 45-3 Plusgiro	212000-0233

Brf Ribban
Hemsida: www.brfribban.se
E-post: info@brfribban.se
Org.Nr: 769612-4051

Ritningar:





Brf Ribban
Hemsida: www.brfribban.se
E-post: info@brfribban.se
Org.Nr: 769612-4051

NYNÄSHAMNS KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
2018 -09- 19
Dnr 2018/1072/231 A-6

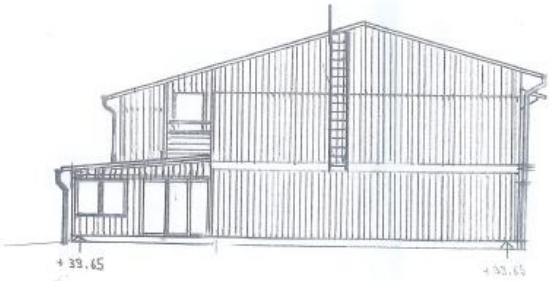
NYNÄSHAMNS KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Tillhör beslut
2018 -09- 21

KV. RIBBAN. 15
Backluravägen 141
MARK MOT NORDVÄST
Rfn.nr A3 Rev 2018-09-07 Skala 1:100
2018-05-03 Ritad av Simony Lindström

METER
0 1 2 3 4 5

NYNÄSHAMNS KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
2018 -09- 19
Dnr 2018/1072/231 A-6

NYNÄSHAMNS KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Tillhör beslut
2018 -09- 21



Kv. RIBBAN. 15
Backluravägen 141
Gavel mot sydväst
Rfn.nr A5 Rev 2018-09-07 SKALA 1:100
2018-05-03

METER
0 1 2 3 4 5

Brf Ribban
Hemsida: www.brfribban.se
E-post: info@brfribban.se
Org.Nr: 769612-4051

Kostnadskalkyl:

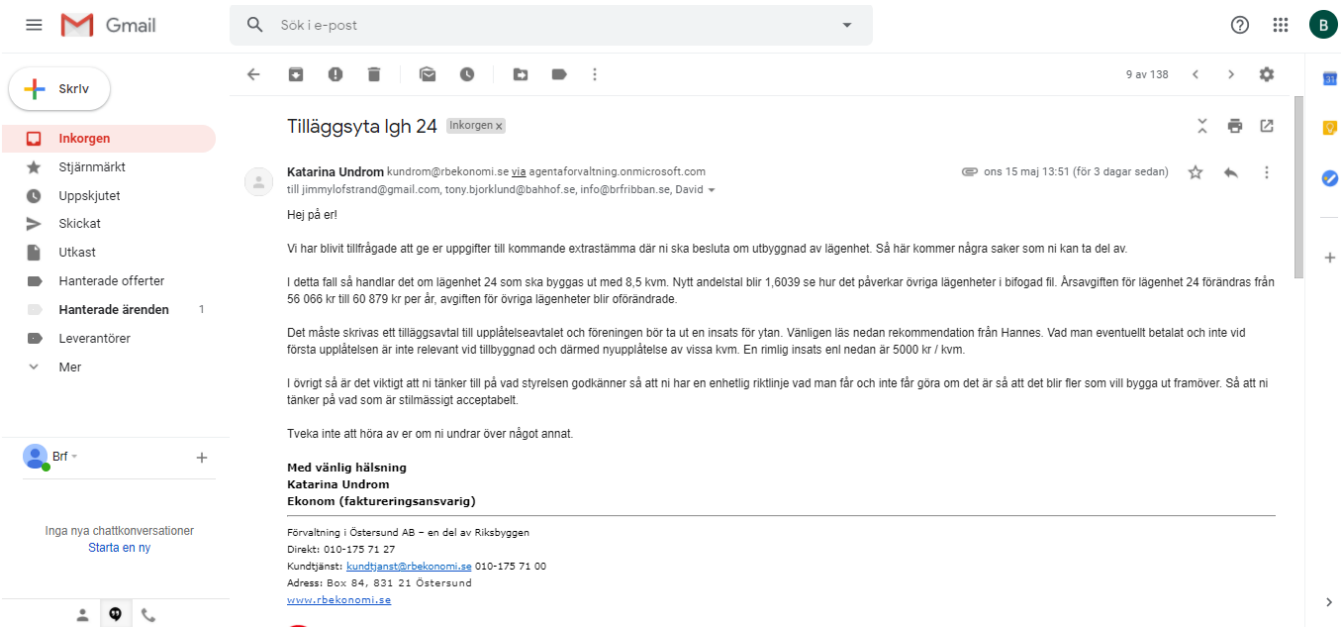
Kostnads kalkyl 8,5m2 BLV 141

Mark arbete (grävning , transp , dränering , fyllnads mtrl)	7000:-
Grund / platta på mark (kant element , isol, arm , betong)	10,000:-
Golv värme	5000:-
Ytter väggar (stomme , ytbeklädnad, pir iosl)	6000:-
Dörrar + mont (ytter dörr / glasad altan dörr)	20.000:-
Fönster + mont (4 st 9x20 trä karm / alu utsida, u – 1.0)	32,000:-
Tätskikt (primer , underlags papp, bitumen papp,)	7000:-
El arb + mtrl	8000:-
Målning (tak, ytter väggar , samt snickerier)	7000:-
Golv (parkett, klinker, fix , fog)	11000:-
Plåt arb (mtrl + arb)	3500:-
Under tak (pir isol, gips, lim, arb)	12700:-
Snickerier (foder / socklar)	2500:-
Total kostnad ink moms	131700:-

Under hålls kalyl

24m2 panel (grund målad)	3000:-
Montering / arb (fasad panel)	5000:-
Målning av panel	3000:-
Fönster byte (2 st 14x14, 1 st 10x14, trä / alu , u / 1,0)	21000:-
Ytter dörr byte	15000:-
Total kostnad ink moms	47000:-

Utlåtande Ekonomisk förvaltare:



Tilläggsyta lgh 24 Inkorgen x

Katarina Undrom kundrom@rbekonomi.se via agentaforvaltning.onmicrosoft.com ons 15 maj 13:51 (för 3 dagar sedan)
till jimmylofstrand@gmail.com, tony.bjorklund@bahhof.se, info@brfribban.se, David

Hej på er!

Vi har blivit tillfrågade att ge er uppgifter till kommande extrastämma där ni ska besluta om utbyggnad av lägenhet. Så här kommer några saker som ni kan ta del av.

I detta fall så handlar det om lägenhet 24 som ska byggas ut med 8,5 kvm. Nytt andelstal blir 1,6039 se hur det påverkar övriga lägenheter i bifogad fil. Årsavgiften för lägenhet 24 förändras från 56 066 kr till 60 879 kr per år, avgiften för övriga lägenheter blir oförändrade.

Det måste skrivas ett tilläggsavtal till upplåtelseavtalet och föreningen bör ta ut en insats för ytan. Vänligen läs nedan rekommendation från Hannes. Vad man eventuellt betalat och inte vid första upplåtelsen är inte relevant vid tillbyggnad och därmed nyupplåtelse av vissa kvm. En rimlig insats enl nedan är 5000 kr / kvm.

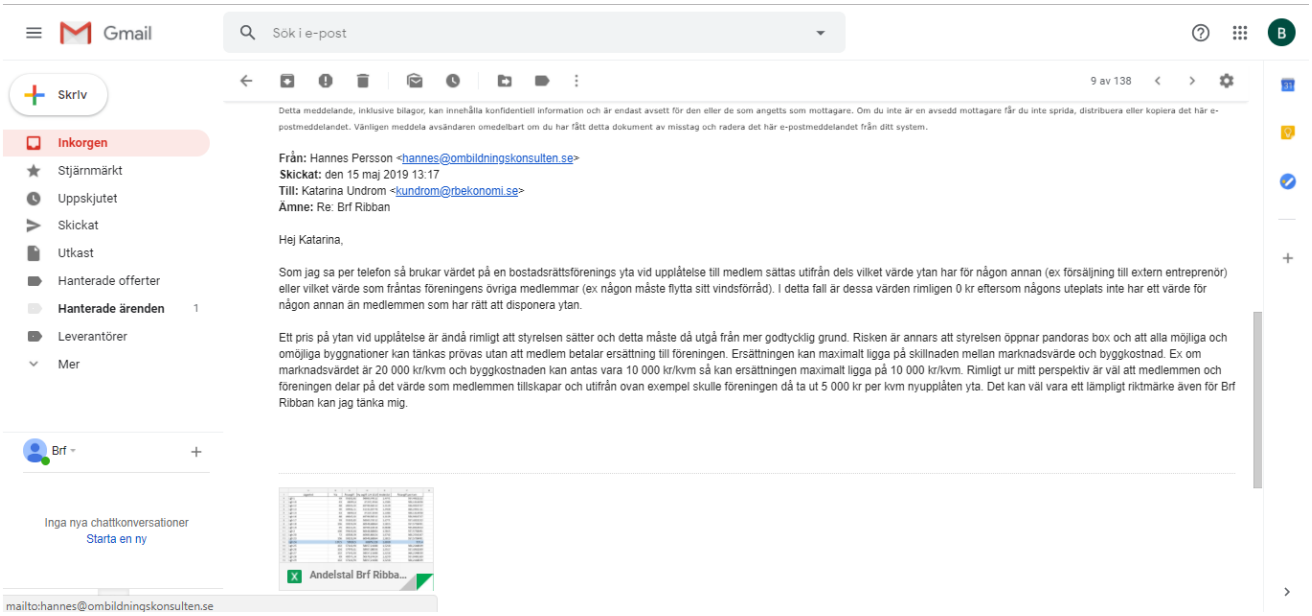
I övrigt så är det viktigt att ni tänker till på vad styrelsen godkänner så att ni har en enhetlig riktlinje vad man får och inte får göra om det är så att det blir fler som vill bygga ut framöver. Så att ni tänker på vad som är stilmässigt acceptabelt.

Tveka inte att höra av er om ni undrar över något annat.

Med vänlig hälsning
Katarina Undrom
Ekonom (faktureringsansvarig)

Förvaltning i Östersund AB – en del av Riksbyggen
Direkt: 010-175 71 27
Kundtjänst: kundtjanst@rbekonomi.se 010-175 71 00
Adress: Box 84, 831 21 Östersund
www.rbekonomi.se

Utlåtande Hannes Persson (ombildningskonsulten):



Detta meddelande, inklusive bilagor, kan innehålla konfidentiell information och är endast avsett för den eller de som angetts som mottagare. Om du inte är en avsedd mottagare får du inte sprida, distribuera eller kopiera det här e-postmeddelandet. Vänligen meddela avsändaren omedelbart om du har fått detta dokument av misstag och radera det här e-postmeddelandet från ditt system.

Från: Hannes Persson <hannes@ombildningskonsulten.se>
Skickat: den 15 maj 2019 13:17
Till: Katarina Undrom <kundrom@rbekonomi.se>
Ämne: Re: Brf Ribban

Hej Katarina,

Som jag sa per telefon så brukar värdet på en bostadsrättsförenings yta vid upplåtelse till medlem sättas utifrån dels vilket värde ytan har för någon annan (ex försäljning till extern entreprenör) eller vilket värde som fråntas föreningens övriga medlemmar (ex någon måste flytta sitt vindsförråd). I detta fall är dessa värden rimligen 0 kr eftersom någons uteplats inte har ett värde för någon annan än medlemmen som har rätt att disponera ytan.

Ett pris på ytan vid upplåtelse är ändå rimligt att styrelsen sätter och detta måste då utgå från mer godtycklig grund. Risken är annars att styrelsen öppnar pandoras box och att alla möjliga och omöjliga byggnationer kan tänkas prövas utan att medlem betalar ersättning till föreningen. Ersättningen kan maximalt ligga på skillnaden mellan marknadsvärde och byggkostnad. Ex om marknadsvärdet är 20 000 kr/kvm och byggkostnaden kan antas vara 10 000 kr/kvm så kan ersättningen maximalt ligga på 10 000 kr/kvm. Rimligt ur mitt perspektiv är väl att medlemmen och föreningen delar på det värde som medlemmen tillskapar och utifrån ovan exempel skulle föreningen då ta ut 5 000 kr per kvm nyupplåten yta. Det kan väl vara ett lämpligt riktmärke även för Brf Ribban kan jag tänka mig.

Andelstal Brf Ribba...

Utlåtande Mäklare Magnus Hällgren (Fastighetsbyrån):

Fastighetsbyrån

1 (1)

Angående värdepåverkan på omkringliggande lägenheter vid ombyggnation i en bostadsrättsförening

Onsdagen den 17 april 2019

Generellt kan sägas att förbättringar i en lägenhet, oavsett om det gäller renovering eller större utbyggnad, ger ett högre värde. Ett högre värde gynnar samtliga lägenhetsinnehavare då snittpriserna i föreningen ökar.
En renovering ökar även standarden och livslängden på förenings egendom. Underhåll och renovering för vissa delar i en bostadsrätt är annars en kostnad som skulle belasta bostadsrättsföreningen (exempelvis fönsterrenovering/fönsterbyte samt fasadrenovering).

Med vänlig hälsning

Magnus Hällgren
Fastighetsmäklare

Telefon: 08-520 274 84
Mobil: 070-845 60 03
E-mail: magnus.hallgren@fastighetsbyran.se

Begäran om extrastämma:

Nynäshamn 2019-04-13

Begäran om extrastämma

Det har kommit till vår kännedom om att ägaren till lägenhet nummer 24 med adress Backluravägen 141 tänker uppföra en tillbyggnad samt ett uterum i anslutning till sin lägenhet på föreningens mark.

Byggnationen påverkar bland annat Bostadsrättsföreningen Ribbans lägenheters andelstal vilket i sin tur påverkar årsavgiften för varje enskild lägenhet.

Enligt Bostadsrättslagen är detta ett ärende som ska beslutas av bostadsrättsföreningens medlemmar på en föreningsstämma. Ägaren och styrelsen har inte beaktat de lagar och regelverk som gäller.

Vi yrkar på att byggnationen stoppas och att ärendet bereds enligt de regelverk och lagar som gäller inom bostadsrättsföreningar.

Den berörda ägaren och dennes sambo är styrelseledamöter i Bostadsrättsföreningen Ribbans styrelse. De har agerat på ett oprofessionellt och egenmäktigt sätt och bör därför entledigas från sina styrelseuppdrag.

Christina Larsson	155
Kristina Wallander	173
Christer Nyman	121
Kristin Flodin	95
Ola L-Neumann	79
[illegible] Johansson	111
Lena Lelterberg	119
Anne-Charlotte Kindberg	181
[illegible]	83
S. Wegel	75
Annette Schedin	39
Tiino Rintala	53
Fredrik Wallander	103