



Brf Soluret

AVTAL OM NYTTJANDERÄTT AV DEL AV FÖRENINGENS MARK FÖR UTEPLATS

Detta avtal om nyttjanderätt av del av Föreningens mark för uteplats har träffats mellan följande parter:

- (i) Bostadsrättsförening Soluret, org nr 769620-1313, nedan kallad Föreningen, och
- (ii) Bostadsrättshavare _____,
Personnummer _____,
innehavare/hyresgäst av lägenhet nr _____,
med adress Vallavägen _____, nedan kallad Nyttjanderättshavaren.

1. TILLSTÅND

- 1.1 Föreningen medger att Nyttjanderättshavaren för eget bruk får nyttja Föreningens mark framför den till lägenheten hörande balkongen. Den markyta som upplåts sträcker sig 170 cm ut från ordinarie balkongplatta i djup och från betongskärmen på balkongens ytterkant till köksfönstrets ytterkant i sidled, vilken framgår av bifogad ritning, se bilaga 1, nedan kallad Uteplatsen.
- 1.2 Uteplatsen tillhör Föreningen och ingår inte på något sätt i lägenheten utan är en benefik nyttjanderätt utan vederlag. Uteplatsen får inte användas till annat ändamål än som avsedd uteplats.
- 1.3 Uteplatsens grundutförande består av en jämn markyta. Detta är att betrakta som Uteplatsens ursprungliga skick.



Brf Soluret

- 1.4 Nyttjanderättshavaren har rätt att, efter Föreningens godkännande, på egen bekostnad uppföra altangolv, sidoskärmar och/eller staket. Altangolv, sidoskärmar och staket får inte fästas i husets fasad. Om det finns brunnslock på uteplatsen ska altangolv förses med lucka som möjliggör tillträde till brunnslocket. Om Nyttjanderättshavaren önskar uppföra häckar, buskar eller träd måste Nyttjanderättshavaren ansöka om Föreningens tillstånd innan åtgärderna genomförs. Sådana planteringar får sedan genomföras på Nyttjanderättshavarens egen bekostnad.
- För andra mindre planteringar krävs inte Föreningens tillstånd. Samtliga byggnationer och växtlighet ska uppfylla föreningens villkor för byggnation på uteplats, se bilaga 2. Nyttjanderättshavaren ansvarar även för att gällande säkerhets- eller myndighetskrav följs avseende egen utrustning/anläggning på den avtalade markytan.
- 1.5 Skärmtak, markiser eller andra uppställda solskydd eller tält får inte monteras eller ställas upp, annat än vanliga solparasoller på egen fristående fot. Paraboler får inte monteras eller hänga utanför den ursprungliga uteplatsens golvyta (balkongen). Paraboler får inte fästas i fasaden. Paraboler får monteras inom den ursprungliga uteplatsen, men då på en expanderstång mellan golv och ovanliggande balkongtak, för att inte göra hål i husets betong.
- 1.6 Alla anläggningar eller byggnationer som genomförs på Uteplatsen ska vara fackmannamässigt utförda och ska godkännas av Föreningen innan de genomförs. Anordningar som kan komma att skada Föreningens hus eller mark får inte uppföras. När anläggningen eller byggnationen är färdig ska anmälan om detta göras till Föreningens styrelse. Till anmälan ska en måttsatt ritning med samtliga genomförda förändringar av Uteplatsen vara markerade, ritningen ska bifogas till detta nyttjanderättsavtal. Styrelsen bestämmer om besiktning därefter ska genomföras. Vid en sådan besiktning måste Nyttjanderättshavaren bereda Föreningen tillträde till Uteplatsen för genomförande av besiktningen.



Brf Soluret

- 1.7 Nyttjanderättshavaren förbinder sig att säkerställa om bygglov krävs för de åtgärder som Nyttjanderättshavaren önskar vidta och i förekommande fall att på egen bekostnad ansöka om bygglov. Kopia på bygglov ska lämnas till föreningen.

2. ANVÄNDNING AV UTEPLATSEN

- 2.1 Nyttjanderättshavaren är skyldig att vid användning av Uteplatsen iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Nyttjanderättshavaren ska säkerställa att detta även iakttas av dem som hör till dennes hushåll liksom gäster eller annan som Nyttjanderättshavaren inrymmer i lägenheten.
- 2.2 Nyttjanderättshavaren är även skyldig att följa Föreningens vid var tid gällande policys och ordningsföreskrifter vid nyttjandet av Uteplatsen.
- 2.3 Nyttjanderättshavaren har rätt att förse Uteplatsen med utemöbler, krukor och dylikt. Möbler eller andra anordningar som anbringas till Uteplatsen får inte fästas i fasad eller grund. Anordningar eller möbler får inte heller orsaka någon försämring för grannar såsom minskat ljusinsläpp eller störningar.
- 2.5 Uteplatsen får inte användas som förvarings- eller lagringsplats för annan egendom än den som anges under punkten 2.3 ovan.
- 2.6 Nyttjanderättshavaren måste säkerställa att det inte förekommer något på Uteplatsen som kan locka skadedjur eller annan typ av ohyra.



Brf Soluret

3. SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL

- 3.1 Nyttjanderättshavaren ska, på egen bekostnad, hålla marken på Uteplatsen i gott skick samt svara för underhåll och reparationer av anlagda trågolv, stenpartier samt andra anläggningar och byggnationer som Nyttjanderättshavaren eller tidigare nyttjanderättshavare har uppfört på Uteplatsen. Därutöver svarar Nyttjanderättshavaren även för renhållning och skötsel av Uteplatsen, vilket sommartid innefattar klippning av gräsmattan och rensning av ogräs samt snöskottning av Uteplatsen under vintertid.

4. ANSVAR OCH KOSTNADER

- 4.1 Nyttjanderättshavaren är skyldig att, efter anmodan, ge Föreningen och dess entreprenörer tillgång till Uteplatsen när behov uppstår till följd av planerat underhåll, reparationer och/eller andra nödvändiga åtgärder som Föreningen måste vidta till följd av Föreningens underhålls- och reparationsansvar. Nyttjanderättshavaren svarar för sina kostnader som eventuellt kan uppstå till följd av detta.
- 4.2 Markbeläggning eller andra anläggningar och byggnationer som hindrar Föreningens tillgång till Uteplatsen ska efter anmodan helt eller delvis monteras bort på Nyttjanderättshavarens egen bekostnad, om detta krävs för att Föreningen ska kunna utföra reparationer, underhållsarbete av Föreningens hus eller mark, till exempel fasadrenovering, takarbeten, rörledningsarbeten eller dräneringsarbete, eller ombyggnad av huset. Detta gäller också om förfarandet krävs till följd av myndighetsbeslut, beslut från en föreningsstämma eller på grund av annan omständighet som Föreningen inte råder över.
- 4.3 Föreningen är skyldig att vid reparation och underhåll minimera kostnaderna för Nyttjanderättshavaren så långt det är möjligt.



Brf Soluret

4.4 Nyttjanderättshavaren ansvarar för skador på Föreningens egendom som uppkommer på grund av användning, reparation, underhåll, uppförande eller nedmontering av anläggningar och byggnationer på Uteplatsen. Detsamma gäller för person- eller sakskada på tredje man eller dennes egendom till följd av dessa åtgärder.

4.5 Föreningen svarar inte för skador på Nyttjanderättshavarens egendom eller anläggningar med anledning av snöskottning, snöoras eller ras av istappar från tak.

5. ÅTERSTÄLLANDE

5.1 Nyttjanderättshavaren är skyldig att inom en (1) månad efter anmodan från Föreningen helt eller delvis återställa Uteplatsen till ursprungligt skick om användningen av Uteplatsen är i strid med detta nyttjanderättsavtal eller vid tiden gällande ordningsregler.

5.2 Nyttjanderättshavaren är i samband med avflyttning från Uteplatsen skyldig att, på egen bekostnad, återställa Uteplatsen till ursprungligt skick, senast vid avflyttningsdagen.

6. AVTALSTID OCH UPPSÄGNING

6.1 Nyttjanderätten för Uteplatsen gäller tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid om tre (3) månader.

6.2 Om Nyttjanderättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal eller föreningens, vid tiden gällande, ordningsregler och inte vidtar rättelse inom en (1) månad från skriftlig anmodan från Föreningen, har Föreningen rätt att utföra



Brf Soluret

nödvändiga åtgärder på Uteplatsen på Nyttjanderättshavarens bekostnad. I sådant fall har Föreningen även rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Föreningen har dock inte rätt att säga upp avtalet om det som ligger Nyttjanderättshavaren till last är av ringa betydelse.

7. ÖVERLÅTELSE

- 7.1 Vid överlåtelse av bostadsrätt till lägenhet med uteplats enligt detta nyttjanderättsavtal, åligger det Nyttjanderättshavaren att särskilt tillse att förvärvaren övertar Nyttjanderättshavarens skyldigheter enligt detta avtal. En kopia på överlåtelsen av Bostadsrättshavarens förpliktelser enligt detta avtal ska ges in till Föreningen i samband med överlåtelsen av bostadsrätten. Detsamma gäller om hyresrätten till bostadslägenhet med uteplats enligt detta avtal överlåts. Om så inte sker upphör detta avtal och Nyttjanderättshavaren måste i samband med avflyttning från bostaden ta bort anläggningar och byggnationer för att återställa Uteplatsen till ursprungligt skick. Vad som är att betrakta som ursprungligt skick framgår av punkten 1.3 ovan.
- 7.2 Nyttjanderättshavaren är senast i samband med avflyttning skyldig att reparera eventuella skador på Föreningens hus eller mark som uppkommit på grund av de anläggningar och byggnationer som Nyttjanderättshavaren uppfört på Uteplatsen. Om reparation inte vidtas har Föreningen rätt att utföra nödvändiga reparationer på Uteplatsen på Nyttjanderättshavarens bekostnad.
-



Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Handen den _____

Bostadsrättsföreningen Soluret
i Handen:

.....

Styrelseledamot namnteckning

.....

Styrelseledamot namnförtydligande

.....

Styrelseledamot namnteckning

.....

Styrelseledamot namnförtydligande

Nyttjanderättshavare:

.....

Nyttjanderättshavaren namnteckning

.....

Nyttjanderättshavaren namnförtydligande

.....

Nyttjanderättshavaren namnteckning

.....

Nyttjanderättshavaren namnförtydligande

BILAGOR

Bilaga 1 – Ritning

Bilaga 2 – Villkor för byggnation på uteplats



Brf Soluret

Överlåtelse av Nyttjanderättshavarens förpliktelser enligt detta avtal vid avflyttning

Detta nyttjanderättsavtal överlåtes från och med den _____ på
[ange datum]

[ange tillträdande bostadsrättshavare]

Frånträdande bostadsrättshavare

Namnteckning

Tillträdande bostadsrättshavare

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

En kopia av denna överlåtelse ska skickas till Föreningen i samband med överlåtelsen till följande adress

Bostadsrättsföreningen Soluret i Handen
c/o HSB Stockholm Kund- och
Medlemsservice
112 84 Stockholm

alternativt:

Bostadsrättsföreningen Soluret
Vallavägen 87A
136 41 Handen



Brf Soluret

Bilaga 2: Villkor för byggnation på uteplats

1.1 Generellt

Marken utanför balkongplattan, tillhör föreningen. Vill du nyttja marken utanför balkongplattan för eget bruk, så ska ett nyttjandeavtal skrivas med föreningen. Den markyta som i så fall kan få disponeras enligt ett nyttjanderättsavtal är 170 cm ut ifrån den ordinarie ytan i liv med balkongerna ovan och får maximalt sträcka sig i sidled mellan betongskärmen på balkongens ytterkant och lägenhetens köksfönsters ytterkant.

Du står enligt nyttjanderättsavtalet själv för byggnation och underhåll. Detta gäller såväl material som växtligheter. Behöver föreningen eller entreprenörer tillgång till marken, så ser den boende till att på föreningens villkor och anvisningar – och inom de tider som anges – lämna tillträde till marken. Den boende står för eventuell friläggning och bortmontering av egen utrustning eller egen anläggning på markytan samt återställande efteråt. Allt på den boendes bekostnad.

Det är viktigt att staket/sidoskärmar osv får en utformning som är anpassad till bebyggelsens, trädgårdens och omgivningens förutsättningar och karaktär. Inga skärmar, staket, altangolv eller andra anordningar eller möbler får fästas i husets fasad.

Vill du t.ex. lägga golv, bygga staket eller sidoskärm eller plantera växter, så gäller följande mått och utförande - under förutsättning av att det finns utrymme utan att hindras av annat på markområdet.

1.2 Altangolv

Altangolv får maximalt skjuta ut 170 cm från ursprungligt balkonggolv och i liv med ovanliggande balkongparti. Bredden får maximalt sträcka sig i sidled mellan betongskärmen på balkongens ytterkant och lägenhetens köksfönsters ytterkant. Om det finns brunnslock på uteplatsen ska altangolv förses med lucka som möjliggör tillträde till brunnslocket.

Altangolv ska vara av tryckimpregnerat trä, lackat eller oljat.



Brf Soluret

1.3 Sidoskärmar

Sidoskärmar ska utföras enligt följande måttangivelser; 170cm höjd vid fasad och med en rak sluttande linje ned till 80 cm höjd vid ytterkant. Utskjutande mått från fasad till ytterkant 170 cm. Sidoskärmar ska vara av trä, samt ska målas vita. Överliggaren får vara i tryckimpregnerat trä eller vit.

1.4 Staket

Staket får endast vara 80 cm höga och får inte placeras utanför uteplatsens maximala golvyta, max 170 cm ut och bredden får maximalt sträcka sig i sidled mellan betongskärmen på balkongens ytterkant och lägenhetens köksfönsters ytterkant.

Staket ska vara av tryckimpregnerat trä, eller målade vita.

Om staket finns på platsen så står den boende för all markskötsel innanför staketet, så som gräsklippning och lövupptagning m.m.

1.5 Växtlighet

På markytor som omfattas av gällande nyttjanderättsavtal får plantering som följer gällande riktlinjer ske, under förutsättning av att växtligheten inte kan störa dina grannar, eller medföra olägenheter för föreningens hus, rörsystem i mark, eller olägenheter på intilliggande allmänna ytor.

Det är alltid den boende som är ansvarig för eventuella skador och/eller problem som planterad växtlighet förorsakar.

- Odlingar av matväxter får ske i mindre omfattning.
- Planteringar, rabatter, buskar med mera som står intill huset gör att fukt samlas vid husväggen. Det kan medföra skador på huset i form av fukt, röt- och mögelangrepp. Till följd av detta får inget planteras eller anläggas närmare än 40 cm från fasader.



Brf Soluret

- Fasaden får inte användas för klängväxter eller för infästning/upphängning av blomställningar typ amplar eller andra anordningar som medför håltagning eller inklädnad av fasaden.
- Träd får inte planteras på den anvisade/avtalade markytan.
- Buskar får inte planteras närmare än 1,5 meter från hus.
- Växter med stort/kraftigt/skadligt/ rotsystem skall planteras på sådant avstånd från byggnader att de inte kan skada byggnader.
- Häckar får planteras men måste klippas så att de inte överstiger en max höjd om 0,9 meter. Om häckar finns på platsen så står den boende för all markskötsel innanför häcken, så som gräsklippning och lövupptagning m.m. Häcken sköts om och klippas av nyttjanderättshavaren. Utsidan av häcken och höjden på häcken kan ev komma att klippas av föreningens markservice.

1.6 Annat som önskas utföras på markytan

Vi har här tagit upp de huvudsakliga områdena när det gäller anläggning och utrustning på mark med nyttjanderättsavtal.

Om du under avtalstiden vill göra någon ändring eller komplettering på markytan som inte framgår här, så behöver du redovisa för styrelsen genom en ansökan vad du vill göra.

Du får inte påbörja något arbete utan styrelsens tillstånd.

Anm.

Dessa villkor gäller tills annat beslutas av styrelsen, eller beslutas av myndighet eller annan part som styrelsen genom sitt fastighetsägaransvar – och därmed som följd att du som medlem/nyttjanderättshavare – har att rätta sig efter.