

## **Nyttjanderättsavtal**

---

Detta avtal har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Gjutaren 14 och bostadsrättsinnehavaren \_\_\_\_\_ med lägenhetsnr: \_\_\_\_\_, härafter kallad bostadsrättsinnehavaren. Avtalet har föregåtts av stämmobeslut vid extra föreningsstämma 2009-06-02 angående rätt att nyttja yta på den gemensamma gården under de förutsättningar som detta avtal anger.

### **Ytans omfattning, hur den får anläggas och dess placering**

1. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att nyttja en yta för uteplats i direkt anslutning till bostadsrättsinnehavaren. Uteplatsen skall ha storleken 2x3m (6m<sup>2</sup>), med reservation för vissa justeringar som kan komma vid val av placering av uteplatsen; se pkt 5.
2. Höjden på uteplatsen skall vara i höjd med befintlig altandörr (eller motsvarande höjd) och gå skall ej gå diktan an marken så att det finns möjlighet till ansamling av skräp och regnvatten.
3. Uteplatsen skall bestå av mobila enheter (2-3st) som enkelt går att flytta för hand vid behov t.ex. vid asfaltering, städning, reparation av fasad eller dyl. Enheterna får inte angöras i fasad, grund eller mur.
4. Uteplatsen skall byggas av omålat tryckimpregnerat trä. Gräs eller stenplattor får inte anläggas inte heller räcke, staket eller spaljé runt uteplatsen.
5. Uteplatsen får placeras på motsvarande plats som den balkong som finns på våningen ovan (om det inte finns någon balkong ovan ska placeringen utgå från ritning för bygglov. Om uteplatsen placeras intill muren kan ytan behövas justeras för att passa, detta görs i överrensstämmelse med styrelsen, ytan skall dock inte avvika nämnvärt från den angiven i pkt 1.

### **Avgift, arbete och kostnader**

6. Nyttjande av den gemensamma ytan på 6m<sup>2</sup> sker mot en avgift på 1 200kr/år. Avgiften betalas till föreningen den 31/1 varje år.
7. Innan arbetet med uteplatsen påbörjas måste bostadsrättsinnehavaren få godkänt av styrelsen (som säkerställer att reglerna i nyttjanderättsavtalet uppfylls och även ger dispens för eventuella justeringar av ytan för att passa till placeringen vid muren) och underteckna nyttjanderättsavtalet.
8. Bostadsrättsinnehavaren står själv för alla arbets- och materialkostnader i samband med anläggandet av uteplats.
9. Det åvilar bostadsrättsinnehavaren att bekosta de åtgärder som bostadsrättsföreningen måste vidta om skador uppstår på fastigheten till följd av det utförda arbetet med uteplatsen.
10. För att kunna ta sig ut till uteplatsen får altandörr tas upp i fastigheten efter godkännande på föreningsstämma. Det åvilar bostadsrättsinnehavaren att ansöka om och bekosta byggnadslov för ett sådant ingrepp efter att stämmans godkännande. Vidare åvilar det bostadsrättsinnehavaren att anlita entreprenör som utför arbetet. Bostadsrättsföreningen kräver att arbetet utförs av fackman på ett fackmannamässigt sätt samt att bostadsrättsinnehavaren inlämnar uppgift om vilket företag som ska utföra arbetet liksom efterföljande besiktningsprotokoll till föreningen. Det åvilar bostadsrättsinnehavaren att

anmäla arbetet till styrelsen och själv bekosta arbetet. Det åvilar bostadsrättsinnehavaren att bekosta de åtgärder som bostadsrättsföreningen måste vidta om skador uppstår på fastigheten till följd av det utförda arbetet.

11. Om bostadsrättsinnehavaren inte följer nyttjanderättsavtalet har styrelsen rätten att häva avtalet och bostadsrättsinnehavaren är då skyldig att forsla bort uteplatsen och även bekosta detta.

### **Hur ytan får användas**

12. NN har rätt att nyttja ytan som uteplats och får därmed förse den med bord och stolar. Parasoll ska vara flyttbart och får således inte angöras i fasad, mur eller grund. Detta får heller inte utgöra någon försämring i form av till exempel minskat ljusinsläpp för grannar. Markis får ej angöras. Blommor får planteras i krukor och ställas på uteplatsen och bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att dessa bevattnas med försiktighet.
13. Häckar eller andra planteringar får ej anläggas. Sådana får i så fall planteras i krukor och i begränsad mängd så att det fortsatt är en öppen och trevlig gård.
14. Det får inte förekomma någon bevattning som kan utgöra risk för skada på fastigheten.
15. Andra anordningar som kan riskera skada på fastigheten får ej heller förekomma.
16. Det åvilar bostadsrättsinnehavaren att visa hänsyn till omgivningen vid brukandet av uteplatsen. Grillning är tillåten endast med el- eller gasgrill på gården och ej under ovanliggande balkong. Om kringboende störs av matos och/eller högljudda tillställningar ska bostadsrättsinnehavaren upphöra med mattillagning och dämpa ljudnivån. Sker ingen rättning kan avtalet sägas upp med omedelbar verkan.

### **Underhållsansvar**

17. Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för renhållning av ytan liksom för underhållet av denna. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att ytan hålls i ett gott och acceptabelt skick. Skulle av någon anledning detta inte uppfyllas kan avtalet sägas upp med omedelbar verkan. Allt som anbringats uteplatsen är bostadsrättsinnehavarens egendom av vilket bostadsrättsföreningen varken har rätt till eller bär något ansvar för. Skulle skadegörelse eller stöld förekomma på själva uteplatsen och/eller av det som där finns uppställt bär ej bostadsrättsföreningen något ansvar för detta.
18. Vid brukandet av uteplatsen åvilar det bostadsrättsinnehavaren att tillse att ingenting finns på denna som kan locka skadedjur som till exempel råttor. Det är således inte tillåtet att till exempel mata fåglar.

### **Avtalets omfattning**

19. Detta avtal gäller tills vidare. Avtalet är personligt och ska alltid sägas upp vid avflyttning och nyttjanderätten är inte upplåten med bostadsrätten.
20. Vid försäljning av lägenheten måste bostadsrättsinnehavaren (säljaren) göra något av följande:
  - a. Överlåta uteplats till köpare efter det att köparen tecknat ett nytt nyttjanderättsavtal med styrelsen.
  - b. Om ett nytt nyttjandeavtal inte tecknas mellan köpare och styrelse ombesörjer säljaren att forsla bort uteplatsen innan utträde ur föreningen samt bekosta detta och iordningställa ytan i ursprungligt skick.

21. Vid eventuellt dödsfall ombesörjer dödsboet punkt 20a eller 20b.
22. Om föreningen bestämmer att nyttja den gemensamma gården på annat sätt förbehåller sig föreningen rätten att häva nyttjanderättsavtalet för uteplatsen. Ersättning för det materiella nuvärdet av uteplatsen utgår i detta fall till ägaren med upp till 10 000kr (avskrivningstid 5 år) samt ombesörjer föreningen att forsla bort uteplatsen.
23. Bostadsrättsföreningen har rätt att med omedelbar verkan säga upp detta avtal om något av vad detta avtal omfattar inte uppfylls av bostadsrättsinnehavaren. Vid en sådan uppsägning står bostadsrättsinnehavaren bostadsrättsinnehavaren för samtliga kostnader för bortforsling av uteplats och återställande av yta i ursprungligt skick.

---

Ort och datum

---

Brf Gjutaren 14

---

Bostadsrättsinnehavaren

---

Bostadsrättsinnehavaren

---

Brf Gjutaren 14

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande