Nyttjanderätt för lägenhet med markkontakt

1 Parter

Fastighetsägare: Brf Silva

Nyttjanderättshavare: Bostadsrättshavare i lägenheter med idag tillhörande uteplatser med markkontakt.

 **2 Bakgrund**

Markskötsel och nyttjanderätten för föreningens lägenheter med uteplatser saknar formellt avtal för nyttjanderätt och regelverk för skötsel och underhåll i och med ombildningen den 31/3-2015. Parterna är överens om att den mark som finns i anslutning till bostaden är föreningens mark, men avsedd för den enskilde bostadsrättshavarens nyttjande, och att de markskötselregler som föreningen meddelar ska efterföljas.

 **3 Nyttjandeställe**

Nyttjande av mark i anslutning till den egna bostadsrätten består av:

Uteplats 1 om \_\_\_ kvm bifogar ritning

Uteplats 2 om \_\_ kvm bifogar ritning

 **4 Överenskommelse**

4.1 Området får endast nyttjas som uteplats.

4.2 Nyttjandestället upplåtes i befintligt skick.

4.3 Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av marken och skall enligt stadgarna hålla marken i gott skick.

4.4 Bostadsrättshavaren ska följa de regler som föreningen, i egenskap av fastighetsägare, meddelar rörande den allmänna utformningen av marken.

4.5 Bostadsrättshavaren får inte förändra marken genom att t ex sätta upp nya staket, sätta upp förråd eller bod på marken utan föreningens skriftliga godkännande.

4.6 Bostadsrättshavaren får inte glasa in eller bygga in del av eller hela marken utan styrelsens godkännande. Om förändringen är att anse som ombyggnad krävs därutöver att stämman beslutat godkänna ombyggnaden av föreningens fastighet.

Om bostadsrättsinnehavaren inte följer de regler som finns eller på annat sett bryter mot detta avtal har styrelsen rätt att återta marken och bryta avtalet. De eventuella otillåtna anläggningar/installationer kan då komma att tas bort och marken återställas till ursprungligt skick. Den kostnad som det innebär får medlemmen stå för.

Bostadsrättsinnehavaren äger då inte längre någon rätt att nyttja eller använda marken, utan endast passage till och från lägenheten får göras via marken. Om styrelsen i övrigt finner nyttjanderätten till men för föreningen kan avtalet brytas. Ömsesidig uppsägningstid är en månad.

 **5 Särskilda villkor:**

Föreningen ska kunna utföra sitt underhåll på själva fastigheten, t ex omdränering etc. Föreningen återställer marken, medlemmen ansvarar för att återställa egna installationer.

**6 Ordningsföreskrifter**

 ***Hur ytan får anläggas***

Har man för avsikt att ändra utformning/utseende/anläggning av marken eller ordna med nya rabatter/altanbygge/montering av skärmvägg mm så ska man inkomma med en skiss till styrelsen. Inget arbete får påbörjas innan styrelsen gett sitt skriftliga godkännande till ändringarna.

NN har rätt att anlägga trätrall, denna ska vara flyttbar och får inte angöras i fasad. Staket/skärmvägg får inte angöras i fasad. Ingen åverkan får göras på plåtfasad och fönsterbleck. Andra anordningar får ej heller förekomma som kan riskera skada på fastigheten liksom för person- eller sakskada på tredjeman och dennes egendom.
Föreningen rekommenderar att inga träd och buskar planteras närmare än 40 cm från husgrunden

***Hur ytan får användas***

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. Detta får heller inte utgöra någon försämring i form av till exempel minskat ljusinsläpp för grannar. Markis får inte angöras utan tillstånd av styrelsen. Det får inte förekomma någon bevattning som kan utgöra risk för skada på fastigheten.

Grillning är tillåten med miljövänliga alternativ. Det åvilar NN att visa hänsyn till omgivningen vid brukandet av uteplatsen se också allmänna ordningsregler NN ansvar för att uteplatsen sköts om och håller gångar och rabatter fria från ogräs. Vid brukandet av uteplatsen åvilar det NN 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***

Detta avtal gäller i 1 år med en ömsesidig uppsägningstid om 1 månader och förlängs på 1 år i taget. Avtalet är personligt och sägs upp automatiskt vid avflyttning. NN ska vid överlåtelse av bostadsrätten tillse att förvärvaren också övertar bostadsrättsinnehavarens skyldigheter till detta avtal. Om inte förvärvaren övertar avtalet ska ytan iordningställas i ursprungligt skick om inte annat avtalas mellan parterna. Kostnad ska NN stå för. Nyttjanderätten är inte upplåten med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att med omedelbar verkan säga upp detta avtal om något av vad detta avtal omfattar inte uppfylls av NN.

Partille den……………………

Brf Silva: …………………………………..

 ……………………………………

Nyttjanderättshavare NN: ……………………………………