



HSB – där möjligheterna bor

## AVTAL OM NYTTJANDERÄTT OCH BYGGNATION

Mellan HSB Bostadsrättsföreningen Sandskogen i Nynäshamn, organisationsnummer 716417–9934, ("**Föreningen**") och ....., personnummer ....., ("**Bostadsrättshavaren**") har följande avtal träffats.

### 1. BAKGRUND

- 1.1 Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Nynäshamn Barken 3 (nedan kallad "**Fastigheten**"). Bostadsrättshavaren innehar inom Fastigheten bostadsrätten till lägenhet nummer ..... i Föreningens hus med adress ....., (nedan kallad "**Lägenheten**"). I anslutning till Lägenheten finns mark, som inte är upplåten med bostadsrätt, som är möjlig att använda som uteplats vilket Bostadsrättshavaren ansökt om att få göra och därför har detta avtal upprättats.

### 2. NYTTJANDERÄTTSSOMRÅDE OCH ÄNDAMÅL

- 2.1 Föreningen upplåter till Bostadsrättshavaren en rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja området som framgår av bilagd ritning (bilaga 1) (nedan kallat "**Området**") och nyttja samt i förekommande fall uppföra byggnation inom Området (bilaga 2) (nedan kallat "**Byggnationen**"). Området är ett avgränsat område i anslutning till Lägenheten med måtten ..... meter.
- 2.2 Upplåtelsen sker för att inom markområdet nyttja och i förekommande fall bibehålla uteplats och/eller trädgård samt uppföra Byggnationen i enlighet med detta avtal. Området ska användas för Bostadsrättshavarens eget bruk. Bostadsrättshavaren får inte utnyttja Området för något annat ändamål än det angivna utan skriftligt medgivande av Föreningen.

### 3. UPPLÅTELSETID OCH UPPSÄGNING

- 3.1 Upplåtelsen enligt detta avtal gäller från och med undertecknandet och tills vidare.
- 3.2 Avtalet kan ömsesidigt sägas upp med nio (9) månaders uppsägningstid.
- 3.3 Om Bostadsrättshavaren inte följer villkoren som anges i detta avtal kan Föreningen säga upp avtalet med omedelbar verkan.
- 3.4 Uppsägningen ska vara skriftlig och skickas med rekommenderat brev. Bostadsrättshavarens uppsägning skickas till Föreningens registrerade adress. Föreningens uppsägning ska skickas till Bostadsrättshavarens folkbokföringsadress.



#### 4. SÄRSKILDA BESLUT

- 4.1 Om Byggnationen innebär en väsentlig förändring av Föreningens hus eller mark, enligt 9 kap. 15 § bostadsrättslagen, ska Föreningen ta upp ärendet på nästkommande stämma (nedan kallat ”**Ärende I**”).
- 4.2 Om Byggnationen innebär en förändring av andra medlemmars lägenheter, enligt 9 kap. 16 § 2 p. bostadsrättslagen, ska Föreningen ta upp ärendet på nästkommande stämma (nedan kallat ”**Ärende II**”).
- 4.3 Uppförande av Byggnationen får påbörjas om Ärende I och II vinner bifall med enkel majoritet på stämman. För Ärende II gäller även
  - a) att samtliga medlemmar som berörs av Byggnationen röstat ja på stämman eller på annat sätt lämnat sitt samtycke till Byggnationen, och
  - b) Föreningen erhållit undertecknade samtyckesblanketter.
- 4.4 För det fall samtliga medlemmar som berörs av Byggnationen inte röstat ja eller på annat sätt lämnat sitt samtycke får uppförandet av Byggnationen inte påbörjas förrän stämman med två tredjedelars majoritet gett bifall till Ärende II, samt att hyresnämnden lämnat sitt godkännande till stämmobeslutet och beslutet vunnit laga kraft.
- 4.5 Bostadsrättshavaren ansvarar för att dela ut samtyckesblanketter till de medlemmar i Föreningen som berörs av Byggnationen och som inte röstat ja till Ärende II på stämman eller deltagit på stämman. Föreningen ska meddela vilka medlemmar det avser och tillhandahålla samtyckesblanketter.
- 4.6 Om Föreningen inte får in samtyckesblanketter från berörda medlemmar inom sex månader från stämmobeslutet i Ärende II ska Föreningen meddela Bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren ska skriftligen meddela Föreningen om Bostadsrättshavaren vill att Föreningen ansöker om godkännande av stämmobeslut hos hyresnämnden. Föreningen har i så fall rätt att anlita det ombud som Föreningens styrelse finner lämpligt. Föreningen ska innan ombudet anlitas underrätta Bostadsrättshavaren om vilket ombud som valts och dennes timtaxa, varpå Bostadsrättshavaren kan välja att avstå från att fullborda processen i syfte att få uppföra Byggnationen.
- 4.7 Föreningen ska inom tre månader från Bostadsrättshavarens skriftliga meddelande enligt punkt 4.6 inlämna ansökan om godkännande av Ärende II till hyresnämnden.
- 4.8 Föreningen ska verka för att stämmobeslutet avseende Ärende II godkänns, men kan inte anses ansvarig för hyresnämndens eller hovrättens beslut.



- 4.9 Föreningens samtliga kostnader med anledning av ansökan om godkännande av stämmobeslut avseende Ärende II i hyresnämnden och hovrätten ska bekostas av Bostadsrättshavaren, oavsett när och hur processen avslutas. Föreningen ska inom två månader efter processen i hyresnämnden eller hovrätten är avslutad, sammanställa sina kostnader och fakturera Bostadsrättshavaren. Betalning ska erläggas inom 30 dagar från fakturadatumet. Vid försenad betalning ska Bostadsrättshavaren betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse eller förseningsersättning enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **5. BYGGNATIONEN**

- 5.1 Byggnationen är lös egendom som tillhör Bostadsrättshavaren.
- 5.2 För det fall Bostadsrättshavaren vill ändra Byggnationen eller marken krävs Föreningens skriftliga samtycke och i förekommande fall att villkoren i punkt 4 är uppfyllda innan ändringen påbörjas.
- 5.3 När Bostadsrättshavaren färdigställt Byggnationen ska Bostadsrättshavaren omedelbart anmäla detta till Föreningen. Byggnationens utförande ska godkännas av Föreningen. Bostadsrättshavaren ska, efter begäran från Föreningen, bekosta besiktning av Byggnationen. Besiktning ska utföras av oberoende besiktningsman. Protokoll från besiktningen ska överlämnas till Föreningen senast en vecka efter besiktningen.
- 5.4 Uppförandet av Byggnationen ska ske i enlighet med gällande byggregler och myndighetskrav, och uppföras på ett fackmässigt sätt.
- 5.5 Byggnationen får påbörjas först efter att närmaste grannars samtycke inhämtats (bilaga 3).

## **6. MYNDIGHETSTILLSTÅND**

- 6.1 Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad införskaffa de myndighetstillstånd som erfordras för att uppföra och bibehålla Byggnationen och nyttja Området. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad följa alla de regler och föreskrifter som meddelas av myndighet eller som framgår av lag.
- 6.2 Om Byggnationen kräver bygglov är Bostadsrättshavaren ansvarig för att bygglov söks och beviljas. Uppförande av Byggnationen får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och kopia av beslutet överlämnats till Föreningen. Byggnationen får inte heller påbörjas förrän startbesked lämnats. Byggnationen ska utföras i enlighet med bygglovet och Bostadsrättshavaren ansvarar för att byggnationen utförs inom de tidsfrister som kommunen föreskriver. Bostadsrättshavaren ska efter arbetets



slutförande till Föreningen inkomma med kopia av byggnadsnämndens slutbesked. Beskedet ska tillhandahållas Föreningen senast tre veckor från expeditionsdatum.

- 6.3 Bostadsrättshavaren svarar för alla avgifter hänförliga till Området eller Byggnationen, till exempel avgift för bygglov. Om Bostadsrättshavaren utan erforderligt bygglov eller andra myndighetstillstånd vidtar åtgärd och Föreningen till följd härav, enligt exempelvis reglerna i plan- och bygglagen, tvingas betala byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan straffavgift eller skadestånd, ska Bostadsrättshavaren till Föreningen betala motsvarande belopp samt tillse att Föreningen hålles skadefri.

## 7. AVGIFT

- 7.1 Någon särskild avgift för nyttjandet enligt detta avtal utgår inte.

## 8. OMRÅDETS OCH BYGGNATIONENS SKICK OCH SKÖTSEL

- 8.1 Området upplåts i befintligt skick.

- 8.2 Bostadsrättshavaren är ansvarig för underhåll och reparationer av Byggnationen.

Bostadsrättshavaren svarar för skötseln av växtlighet och planteringar (nedan gemensamt kallat ”**Växtligheten**”) som finns på Området, oavsett om Växtligheten är planterad av Föreningen eller Bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa instruktioner från Föreningen beträffande Växtligheten.

- 8.3 Bostadsrättshavaren är ansvarig för att vid var tid hålla Området i god ordning samt i väl städat skick.

- 8.4 Bostadsrättshavaren får inte inom Området plantera träd eller invasiva växter utan Föreningens skriftliga tillstånd. Bostadsrättshavaren får inte heller anlägga rabatt i direkt anslutning till hus utan Föreningens skriftliga tillstånd.

- 8.5 Bostadsrättshavaren är skyldig att efter anmodan från Föreningen helt eller delvis riva Byggnationen eller Växtligheten om detta är nödvändigt för att Föreningen ska kunna utföra underhåll av Fastigheten eller byggnader på Fastigheten. Detsamma gäller om det till följd av Byggnationen eller Växtligheten uppkommer skador på Föreningens hus eller Fastigheten. Vidare gäller detsamma om Byggnationen eller Växtligheten måste tas bort till följd av myndighetsbeslut eller annan omständighet som Föreningen inte råder över. Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar eventuell återmontering av Byggnationen eller återplantering av Växtligheten. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning för tid, varunder Föreningen utför sedvanligt underhåll på fastigheten eller Föreningens hus. Arbetet ska dock utföras utan onödig tidsutdräkt.



- 8.6 Innan uppställning av större föremål, såsom studsatta eller pool på Området, måste skriftligt godkännande från Föreningen inhämtas.
- 8.7 Bostadsrättshavaren får inte nyttja Området som upplagsplats. Bostadsrättshavaren får inte heller göra utgrävning på Området.
- 8.8 Bostadsrättshavaren ska tillse att nyttjandet av Området inte medför men eller störningar för grannar eller annan, i enlighet med Föreningens vid var tid gällande ordningsregler.
- 8.9 Eventuell uppvärmning av Byggnationen från Fastighetens centralvärme är inte tillåten.

## **9. SKADOR**

- 9.1 Bostadsrättshavaren ansvarar i alla sammanhang för alla skador, inklusive skada som drabbar tredje man, till följd av Området, Byggnationen eller Växtligheten. Bostadsrättshavaren ska utge ersättning till Föreningen för samtliga skador som Föreningen drabbas av till följd av Området, Byggnationen eller Växtligheten.
- 9.2 Föreningen är inte ansvarig för skada på Området eller Bostadsrättshavaren tillhörig egendom som orsakas av markens beskaffenhet, grundvattenförändringar, tredje man eller allmänheten. Föreningen är inte heller ersättningsskyldig för genom brand, åverkan eller annan anledning uppkommen skada på eller stöld av Bostadsrättshavaren tillhörig egendom på Området, såvida inte Föreningen är vållande.
- 9.3 Bostadsrättshavaren får inte använda Området så att risk för miljöskada uppkommer.

## **10. ÖVERLÅTELSE**

- 10.1 Vid övergång av Lägenheten är Bostadsrättshavaren skyldig att se till att förvärvaren övertar Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal per den dag tillträde sker. I samband med att Föreningen underrättas om övergången av Lägenheten ska Bostadsrättshavaren ge in en skriftlig kopia av överenskommelsen om överlåtelse av detta avtal till Föreningens styrelse. Om så inte sker är Bostadsrättshavaren skyldig att ta bort Byggnationen och Växtligheten samt återställa Området i ett för Föreningen godtagbart skick senast två veckor innan avflytt sker och därefter upphör detta avtal.
- 10.2 Om Bostadsrättshavaren inte tar bort Byggnationen och Växtligheten samt återställer Området enligt punkt 10.1 får Föreningen ta bort Byggnationen och Växtligheten samt utföra återställande av Området enligt punkt 10.1 på Bostadsrättshavarens bekostnad.



## 11. TVIST

11.1 Tvist i anledning av detta avtal ska i första hand avgöras genom förhandlingar mellan parterna. Kan frivillig uppgörelse inte nås ska tvisten avgöras av allmän domstol.

## 12. ÖVRIGT

12.1 Ändringar och tillägg till detta avtal ska avfattas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

12.2 Parterna är överens om att alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser avseende nyttjande av Föreningens mark som föregått detta avtal ersätts av innehållet i detta avtal.

\_\_\_\_\_

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

**För HSB Bostadsrättsförening Sandskogen i Nynäshamn**

.....

\_\_\_\_\_  
Underskrift (firmatecknare)

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Underskrift (firmatecknare)

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

## Bilagor

1. Ritning över Området
2. Ritning över Byggnationen
3. Samtyckesblankett



HSB – där möjligheterna bor

Detta avtal har den ..... överlåtits från nuvarande bostadsrättshavare till tillträdande bostadsrättshavare.

**Nuvarande bostadsrättshavare**

**Tillträdande bostadsrättshavare**

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande



### SAMTYCKESBLANKETT (BILAGA 3)

Härmed bekräftas att ..... med adress .....  
....., har inhämtat närmaste grannars samtycke för Byggnationen.

#### Beskrivning av Byggnationen:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Granne namn och adress

.....

Granne namn och adress

.....

Granne namn och adress

.....

Granne namn och adress

Härmed intygas att Bostadsrättshavaren har lämnat fullständiga uppgifter till ovan nämnda grannar beträffande Byggnationens omfattning och resultat.

Ort och datum

\_\_\_\_\_

.....

Underskrift

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande

\_\_\_\_\_