



## Hyresavtal avseende mark i anslutning till bostadsrätt

### 1. Parter

<b>Bostadsrättsförening:</b> HSB Bostadsrättsförening Ättekulla	<b>Organisationsnummer:</b> 743000-3405
Adress: Bärnstensgatan, 253 61 Helsingborg	

<b>Bostadsrättshavare:</b>	<b>Personnummer:</b>
Adress:	

Adress:	
---------	--

<b>Bostadsrättshavare:</b>	<b>Personnummer:</b>
Adress:	

Adress:	
---------	--

Hyra för markyta i direkt anslutning till bostadsrätt: <b>40 SEK</b>	Årlig höjning from 1/1-2022 <b>1%</b>	<b>Kryss</b> visar vilken hyra som gäller för ovan bostadsrätt:
Hyra för markyta direkt anslutning till bostadsrätt + markyta som går runt huslivet: <b>40 SEK + 40 SEK = 80 SEK</b>	Årlig höjning from 1/1-2022 <b>1%</b>	<b>Kryss</b> visar vilken hyra som gäller för ovan bostadsrätt:

### 1. Bakgrund

Till föreningens bostadsrätter i markplan finns mindre markytor i anslutning till respektive bostadslägenhet. Dessa markytor har sedan en längre tid fått nyttjas av bostadsrättshavaren som innehar nyttjanderätten till bostadsrätten som ligger i direkt anslutning till ytan. Vissa bostadsrättshavare har valt att nyttja viss del av markytan, andra inte.

Genom undertecknande av detta hyresavtal erhåller bostadsrättshavaren rätt att mot hyra nyttja den markyta som ligger i direkt anslutning till bostadsrätten.

Genom undertecknande av detta hyresavtal ersätts tidigare avtal om nyttjanderätt i dess helhet.

När innehavet av en nyttjanderätt till en bostadsrätt övergår från en bostadsrättshavare till en annan bostadsrättshavare följer inte ett avtal om nyttjanderätt med lägenheten.



## 2. Avtalsinnehåll

Avtalsinnehållet utgörs dels av detta hyresavtal, dels av en bilaga (bilaga 1) med instruktion om hur ett återställande av det upplåtna området ska ske vid uppsagt avtal.

## 3. Objektet för upplåtelsen

Föreningen upplåter till bostadsrättshavaren rätt att på de villkor som anges i detta hyresavtal nyttja mark som är in direkt anslutning till bostadsrätten. Marken utgör en mindre del av Föreningens fastigheter Ättekulla 1 och Bärnstenen 4.

Bostadsrättshavaren är medveten om att bostadsrättshavaren genom detta avtal varken tillförsäkras direkt eller indirekt besittningsskydd till det upplåtna området.

Bostadsrättshavaren får inte överlåta eller på annat sätt överföra och inte heller i sin tur upplåta rättigheter enligt detta avtal till annan.

## 4. Upplåtelsens ändamål

Bostadsrättshavaren har rätt att nyttja den anvisade markytan som trädgård och/eller uteplats.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad anlägga gräsmatta och genomföra annan plantering av växtlighet samt i övrigt göra de förändringar av området som nyttjas.

Om bostadsrättshavaren önskar uppföra något på markytan ska tillstånd inhämtas av styrelsen i föreningen innan åtgärd får vidtas. Bostadsrättshavaren ska överlämna de underlag som behövs för att styrelsen ska kunna fatta beslut. Vid erhållet tillstånd ska samtliga åtgärder utföras på fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ska ombesörja och bekosta ansökan om bygglov och/eller tillse att bygganmälan görs.

## 5. Ansvar för den upplåtna markytans skick

Området upplåts i befintligt skick.

Underhållsansvaret för marken som är i anslutning till bostadsrättshavarens bostadsrätt under avtalstiden åvilar bostadsrättshavaren. Det innebär att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ska svara för ett gott underhåll och en god skötsel av det upplåtta området och dess växtlighet. Rörande skötseln av markytan kan föreningen komma att meddela ordningsföreskrifter, vilka ska ses som del av detta avtal.

Bostadsrättshavaren ska tillse att hens användning av marken som är i anslutning till bostadsrättshavarens bostadsrätt inte medför olägenhet för grannar eller någon annan. Bostadsrättshavaren ska i alla sammanhang svara för skada eller annan onödig merkostnad som härrör från hens användning av det upplåtta området.

Åsidosätter bostadsrättshavaren sin skyldighet enligt ovan - trots skriftlig anmodan om att vidta rättelse - har föreningen rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande, under förutsättning att åsidosättandet inte är av ringa betydelse.

Bostadsrättshavaren ska i övrigt vid nyttjandet av det upplåtta området iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick. Hen ska även rätta sig efter de eventuella anvisningar som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden inte motverkas av någon som hör till hushållet, besökande, hyresgäst eller någon som för hens räkning utför arbete.



## 6. Väsentlig förändring

Bostadsrättshavare som önskar genomföra en väsentlig förändring av/på marken i anslutning till bostadsrätten måste först inhämta föreningens skriftliga tillstånd. Med väsentlig förändring avses t.ex. stenläggning, anläggning av trädäck, byte av staket/plank etc.

## 7. Föreningens rätt till tillträde

Föreningen har i egenskap av fastighetsägare en ovillkorlig rätt till tillträde till marken i anslutning till föreningens fastighet och bostadsrättshavarens bostadsrätt för att kunna genomföra sedvanligt underhåll av föreningens mark, byggnader, anläggningar eller dylikt. Föreningen ska i angivna situationer underrätta bostadsrättshavaren om detta i skälig tid dessförinnan.

Bostadsrättshavaren saknar rätt till kompensation för eventuella inskränkningar i nyttjanderätten som är en följd av föreningens rätt till tillträde.

Bostadsrättshavaren saknar även rätt till kompensation för faktiska skador eller annan inverkan på växtlighet, uteplats eller annan egendom på det upplåtta området som uppkommer i samband med underhåll eller annan åtgärd på föreningens byggnader eller på fastigheten i övrigt.

## 8. Avtalstid och uppsägning

Avtalet gäller tills vidare.

Föreningen har rätt att säga upp avtalet om mark i anslutning till bostadsrättshavarens bostadsrätt behöver tas i anspråk för föreningens räkning. En uppsägning ska ske skriftligen. När styrelsen skriftligen har sagt upp avtalet löper en **uppsägningstid om 3 (tre månader)**. En uppsägning ska lämnas till bostadsrättshavaren personligen. Om inte detta är möjligt ska uppsägning anses vara utförd när föreningen har tillsänt bostadsrättshavaren en uppsägning med rekommenderad postförsändelse. Försändelsen ska skickas till bostadsrättshavarens kända postadress.

Bostadsrättshavaren har - oavsett skäl - rätt att säga upp avtalet i förtid. En uppsägning ska ske skriftligen. När bostadsrättshavaren skriftligen har sagt upp avtalet löper en **uppsägningstid om 3 (tre) månader**. Uppsägningen ska lämnas till föreningens företrädare eller skickas med rekommenderat postförsändelse till föreningens adress.

Bostadsrättshavare som har möjlighet att hyra en extra markyta, som går runt huslivet, har möjlighet att göra en partiell uppsägning av den yta som är extra runt huslivet. En uppsägning ska ske skriftligen. När bostadsrättshavaren skriftligen har sagt upp avtalet löper en uppsägningstid om 3 (tre) månader. Uppsägningen ska lämnas till föreningens företrädare eller skickas med rekommenderat postförsändelse till föreningens adress. Om en partiell uppsägning sker ska bostadsrättshavaren ändå ha möjlighet att hyra den mark som ligger i direkt anslutning till bostadsrätten men inte går extra runt huslivet.

Oavsett vad som stadgats ovan angående avtals- och uppsägningstid upphör detta avtal automatiskt att gälla när bostadsrättshavaren upphör att inneha lägenheten i anslutning till det upplåtta området med bostadsrätt. Föreningen är efter övergång av bostadsrätten skyldig att ingå avtal med ny bostadsrättshavare om inte synnerliga skäl talar för motsatsen.

## 9. Återställande av mark

Vid avtalets upphörande ska bostadsrättshavaren ha återställt marken som är i anslutning till bostadsrättshavarens bostadsrätt till det skick marken var ursprungligen, bilaga 1.

Om det vid avtalets upphörande finns uppförd byggnation (uppförd av aktuell innehavare eller tidigare innehavare) ska denna byggnation monteras ned och marken ska återställas till ursprungligt skick. Nedmontering och återställande ska utföras och bekostas av bostadsrättshavaren.



Återställandeskyldigheten för bostadsrätthavaren gäller oavsett vilken part som har sagt upp avtalet.

Upphör avtalet att gälla på grund av att bostadsrättshavaren inte länge är bostadsrättshavare, behöver marken som är i anslutning till bostadsrättshavarens bostadsrätt inte återställas under förutsättning att den nya innehavaren av bostadsrätten övertar ansvaret för förpliktelserna genom att nytt avtal tecknas mellan föreningen och denne.

Om bostadsrättshavaren vid avtalets upphörande underlåter att återställa till det skick marken var ursprungligen kommer föreningen att utföra detta på bostadsrättshavarens bekostnad.

## 10. Upplysningsplikt vid överlåtelse

Bostadsrättshavaren är skyldig att i samband med överlåtelse av bostadsrätten upplysa förvärvare om detta avtal samt att området *inte* är upplåtet med bostadsrätt.

## 11. Tvist

Tvist om tolkning eller tillämpning av avtalet ska i första hand avgöras genom samråd mellan parterna, och i andra hand genom allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav Bostadsrättsföreningen tar det ena och bostadsrättshavaren det andra.

## 12. Underskrifter

Helsingborg 20 __/__/__	Helsingborg 20 __/__/__
Underskrift <b>Bostadsrättsförening</b>	Underskrift <b>Bostadsrättshavare</b>
Namnförtydligande firmatecknare	Namnförtydligande
Helsingborg 20 __/__/__	Helsingborg 20 __/__/__
Underskrift <b>Bostadsrättsförening</b>	Underskrift <b>Bostadsrättshavare</b>
Namnförtydligande firmatecknare	Namnförtydligande