# **Avtal - Uteplats**

Bostadsrättsförening: HSB Brf Björken i Märsta

Bostadsrättshavare: ………………………………………………………..

 ………………………………………………………..

Bostadsrättslgh nr: ………………………………………………………..

Mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren har följande avtal träffats. Uteplats/altan hör inte till bostadsrättsupplåtelsen och kräver således undertecknande av detta avtal för att tillåtas.

Med *inbyggnad* avses allt som byggts på uteplatsen utanför balkongen och som därefter sköts av bostadsrättshavaren.

 § 1

Föreningen medger att bostadsrättshavaren, i enlighet med bifogad ritning/byggplan, bilaga A, på egen bekostnad bygger in uteplatsen/bygger altan som hör till bostadsrättslägenheten. Föreningen påtar sig inte ansvar för skador på uteplats som uppstått p.g.a. nedfallande snö/is från tak, fallande grenar/träd eller skador p.g.a. extremt väder.

Altanen måste vara anlagd på marken(får ej fästas med skruvar i vägg), får ej höjas upp till balkongplattan för att undvika fuktproblem. Det är inte heller tillåtet med plantering/rabatt mot husfasad, då det också kan ge fuktproblem.

Staketen bör för varje hus vara likartade i utformning och färg (både färg och utseende ska godkännas av styrelsen). Vid nyanläggande av uteplats gäller att staketet i sin helhet får vara maximalt 80 cm högt över mark, maximalt sträcka sig i lägenhetens hela längd och nå maximalt 400 cm ut från husväggen.

Det skall dock alltid vara ett avstånd av minimum 100 cm till gångbana, trottoar eller liknande(om inte undantag ges). Staketet får mot sidogrannar kompletteras med en spaljé, maximalt 180 cm över mark, samt maximalt 180 cm ut från husvägg. Träd får inte finnas inom uteplatsen och inte heller andra växter med en höjd över 180 cm. Gamla tillstånd angående träd gäller med begränsningen 180 cm, men om träden kan innebära men för hus eller andra boende skall de avlägsnas.

Om uteplats/er redan finns anlagd/a vid huset anpassas nya uteplatser till befintliga när det gäller stakethöjd och avstånd till husvägg. I de fall detta innebär avvikelser mot reglerna beskrivna ovan, måste avvikelserna tydligt framgå av bifogad ritning/byggplan, bilaga A och godkännas av styrelsen på plats.

Gamla uteplatser följer inte alltid de regler som beskrivs ovan men får behållas som de är så länge de sköts bra, är säkra och inte ger problem för fastigheten. Även för dessa uteplatser ska detta avtal skrivas på, där en anteckning om äldre tillstånd i en bilaga förklarar avvikelserna.

 § 2

När inbyggnaden är utförd skall anmälan härom göras till föreningens styrelse. Styrelsen gör då en okulär syn av inbyggnaden. I de fall inbyggnaden inte utförts enligt ritningen i bilaga A måste den byggas om.

 § 3

Bostadsrättshavaren svarar för allt underhåll av inbyggnaden innebärande ett ansvar för hela inbyggnaden. Stadgarnas fördelning av ansvar för yttre respektive inre underhåll gäller inte för inbyggnaden. Inbyggnadens utformning ska bibehållas i enlighet med byggplanen (bilaga A) samt följa styrelsens regler(även eventuellt nytillkomna sådana). Inbyggnaden ska heller inte sticka ut när det gäller nymålning/reparation och vara i harmoni med känslan i området. Det är styrelsen som har sista ordet i alla eventuella dispyter kring underhåll/förändringar.

 § 4

Bostadsrättshavaren är skyldig att efter anmodan från föreningen helt eller delvis montera bort och i förekommande fall återmontera inbyggnaden/altanen om detta erfordras för att föreningen skall kunna utföra underhåll eller ombyggnad av huset. Bostadsrättshavaren svarar för kostnaderna för i detta sammanhang nödvändiga åtgärder. Detsamma gäller om inbyggnaden måste tas ner till följd av myndighets beslut eller annan omständighet över vilken föreningen inte råder.

 § 5

Bostadsrättshavaren ansvarar för skador på föreningens egendom till följd av inbyggnaden som sådan eller som orsakas i samband med montering (infästning i vägg/byggnad), användning, underhåll eller nedmontering av inbyggnaden liksom för person- eller sakskada på tredje man eller dennes egendom till följd av montering, användning, rasering, underhåll eller nedmontering av inbyggnaden.

 § 6

Vid nedmontering av inbyggnaden är bostadsrättshavaren skyldig att återställa balkongen med omgivning i det skick den var innan inbyggnaden gjordes och reparera eventuella skador på huset som uppkommit till följd av inbyggnaden. Detta inkluderar rabatter, gräs och fasad som påverkats av inbyggnaden. Det är styrelsen som beslutar åtgärder för återställning.

 § 7

Vid ändringar av inbyggnaden lämnas en ny ansökan med bifogad ritning/byggplan in om detta till styrelsen för godkännande och ett nytt avtal tecknas.

 § 8

Styrelsen är förtroendevald och har som mål att skapa en harmonisk bostadsmiljö och är inte ute efter att kränka eller försvåra för medlemmarna. Styrelsen har dock rätt att då reglerna/avtalet inte följs säga upp detta avtal med omedelbar verkan, varvid kostnaden för återställningen hamnar på bostadsrättshavaren.

§ 9

Vid överlåtelse av bostadsrätten åligger det bostadsrättshavaren att särskilt se till att förvärvaren övertar avtalet för uteplatsen. Om så inte sker är bostadsrättshavaren i samband med avflyttningen skyl­dig att montera ned inbyggnaden och återställa uteplatsen på egen bekostnad.

§ 10

**Inglasning av balkong** vid uteplatsen :

Alla som har inglasade balkonger ska skriva på ett ***separat avtal*** om detta.

 § 11

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav vardera parten tagit ett.

……………………………….. den / 20

………………………………………. ………………………………………..

……………………………………… ……………………………………….

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättshavaren

Övertagande av avtal

……………………………………………..

…………………………………………….. fr o m den / 20

Ny Bostadsrättshavare

Styrelsen Brf Björken, 2013-03-26, 2020-12-21(reviderad version)