

NYTTJANDERÄTTSAVTAL

avseende uteplats

1. PARTER

- A) Jernhusen Rallaren AB, org. nr 556971-7639, Box 520, 101 30 Stockholm,
("Fastighetsägaren")
och
B) Jernhusen Stockholm 133 AB, org. nr 559016-4355, Box 520, 102 30 Stockholm,
("Nyttjanderättshavaren").

Fastighetsägaren och Nyttjanderättshavaren benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**". Detta avtal benämns nedan "**Avtalet**".

2. BAKGRUND

Fastighetsägaren äger fastigheten Malmö Rallaren 1 ("**Fastigheten**") och avser att uppföra en kontorsbyggnad i 5-8 våningar inom fastigheten.

Nyttjanderättshavaren har genom köpeavtal den 30 augusti 2017 förvärvat den intilliggande fastigheten Malmö Rallaren 2 ("**Bostadsfastigheten**") från koncernbolag till Fastighetsägaren, som avser att uppföra en byggnad i 20 våningar för bostadsändamål på Bostadsfastigheten.

För att kunna uppfylla Malmö kommuns funktionskrav i samband med bygglov för bostäder, har Nyttjanderättshavaren önskemål om att disponera utrymme för uteplats på taket till den planerade kontorsbyggnaden inom Fastigheten.

3. NYTTJANDERÄTTENS ÄNDAMÅL OCH OMFATTNING

Fastighetsägaren upplåter rätt för Nyttjanderättshavaren att under nyttjanderättstiden nyttja uteplats belägen på taket till den framtida kontorsbyggnaden inom Fastigheten i enlighet med redovisning på bifogad ritning, bilaga 1 ("**Nyttjanderättsområdet**").

Utrymning från Nyttjanderättsområdet ska ske via Bostadsfastigheten.

Utgång till Nyttjanderättsområdet ska anordnas via Bostadsfastigheten.

4. NYTTJANDERÄTTSTID

Avtalet gäller från och med den dag då Nyttjanderättsområdet färdigställts på Fastigheten, dock tidigast när bostäderna inom Bostadsfastigheten tagits i bruk. Avtalet gäller till och med den 30 augusti 2044.

5. UPPSÄGNINGSTID/FÖRLÄNGNINGSTID

Avtalet förlängs med fem (5) år i sänder, om uppsägning inte sker senast ett (1) år före respektive nyttjanderättstids utgång.

Ingen ersättning ska utgå vid nyttjanderättens upphörande.

Handwritten signature and initials:
B
H
et

6. ERSÄTTNING NYBYGGNATION NYTTJANDERÄTTSOMRÅDET

Nyttjanderättshavaren ska ersätta Fastighetsägaren för samtliga kostnader för byggnationen av Nyttjanderättsområdet med avdrag för eventuella kostnader som Jernhusen Holding 5 AB kräver av Vinellus Holding Blå AB avseende samma byggnation. Ersättningen ska erläggas till Fastighetsägaren mot faktura med beaktande av trettio (30) dagars betalningsfrist. Faktura ska tillställas Nyttjanderättshavaren senast trettio (30) dagar efter färdigställandet av Nyttjanderättsområdet.

7. FASTIGHETSÄGARENS ÅTAGANDE

Fastighetsägaren ska på Nyttjanderättshavarens bekostnad anordna och bygga Nyttjanderättsområdet i huvudsak enligt bilaga 1. Fastighetsägaren äger rätt att slutligt bestämma teknisk utformning inom ramen för Malmö kommuns funktionskrav samt övriga myndighetskrav. Samtliga anläggningar och anordningar inom Nyttjanderättsområdet kommer att ägas av Fastighetsägaren. Fastighetsägaren ska svara för, men inte bekosta, planerat underhåll och förnyelse samt ombyggnation av Nyttjanderättsområdet.

8. NYTTJANDERÄTTSHAVARENS ÅTAGANDE

Nyttjanderättshavaren ska svara för och bekosta löpande drift och underhåll av Nyttjanderättsområdet inklusive anläggningar. Nyttjanderättshavaren ska bekosta planerat underhåll och förnyelse samt ombyggnation av Nyttjanderättsområdet.

Nyttjanderättshavaren ska använda och vårda Nyttjanderättsområdet på sådant sätt att skada, hinder eller störning inte uppkommer för Fastighetsägaren eller dennes hyresgäster eller på annat sätt medför olägenheter för Fastighetsägaren. Det noteras särskilt att Nyttjanderättshavaren inte äger rätt att vidta åtgärder eller använda Nyttjanderättsområdet på sådant sätt att skador uppkommer på Fastighetsägaren tillhörig egendom genom ingrepp på tätskikt, dagvattenavrinning eller annat.

Nyttjanderättshavaren svarar för alla skador, inklusive skador på tredje man, som uppkommer inom eller härrör från Nyttjanderättsområdet genom Nyttjanderättshavarens användande och bristande vård av Nyttjanderättsområdet, om det inte visas att Fastighetsägaren orsakat skadan, och förbinder sig att ersätta Fastighetsägaren för samtliga skador som uppkommer.

Brandfarliga eller explosiva varor får inte förvaras inom Nyttjanderättsområdet.

Nyttjanderättshavaren och Fastighetsägaren förbinder sig att efterfölja de ordnings- och trivselregler, vilket i huvudsak följer bilaga 1, som Fastighetsägaren och Nyttjanderättshavaren överenskommit om för användandet av Nyttjanderättsområdet och angänsande område.

Fastighetsägarens personal, eller den Fastighetsägaren utser, ska för tillsyn, drift och underhåll m.m. äga tillträde till Nyttjanderättsområdet.

9. INSKRIVNING

Fastighetsägaren medger att Nyttjanderättshavaren låter inskriva Avtalet i berörd fastighet, dock tidigast när Avtalet börjat gälla enligt punkt 4 ovan. Nyttjanderättshavaren ska svara för

kostnaderna för inskrivningen. Det åligger Nyttjanderättshavaren att när nyttjanderätten upphör svara för och bekosta upphävning av inskrivningen.

10. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till Avtalet ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

11. ÖVERLÅTELSE

Fastighetsägaren ska göra förbehåll för Avtalets bestånd om Fastigheten eller berörd del därav skulle överlåtas.

Nyttjanderättshavaren ska skriftligen meddela Fastighetsägaren om överlåtelse sker av Bostadsfastigheten.

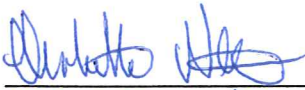
12. TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka Parterna har tagit var sitt.

Malmö 2017-08-30

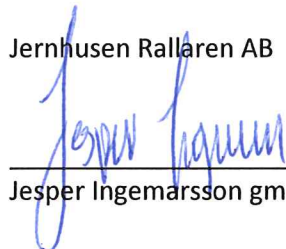
Jernhusen Stockholm 133 AB


CHARLOTTA NISÉN, gm FULLMAKT


ELLEN OTTELSTRÖM, gm FULLMAKT

Malmö 2017-08-30

Jernhusen Rallaren AB


Jesper Ingemarsson gm fullmakt


Ellen Hjelmgren gm fullmakt

VÄXTFÖRTECKNING

R1 BUSKAR

Rosa rugosa - Viresces

PERENNER

Leymus arvensis - Strandgräs

Jasione montana - Blåmunkar

Thymus serpyllum - Bakkinplan

Vicia cracca - Styvsnävel

Galium verum - Gulmåsa

Antennaria dioica - Kärlfot

Sedum acre - Gul fetknopp

Campanula rotundifolia - Livens blåsklocka

Veronica rugosa - Mörk kungsljus

Artemisia luteola - Reiska

Tripolium vulgare - Strandstärter

Aster maritima - Trift

R2 Moss-sedummetla 7 olika spårvarianter och 12 namnarter. Väg och brygga 55m

3 Lonicera caerulea - Kaprifol

Parthenocissus quinquefolia - Klatrervin

Klatrerväxer ligger upp på pergola och spjal

FÖRKLÄRNINGAR

Klatrerväxer, nedbukt i

entré, galler, gräs

Entré

0.000

Närings

Måttplan, projekterad

Nivå mark

Rösk, inget A, 100mm

Sedum acre

Pergola 2600mm hög, svart

se Elevation A-3 och B-3

Pergola 2600mm hög, svart, se

Elevation C-1 och E-1

Spjal på ventilationshuv, 500mm hög

svart, se Elevation F-1

Mur, betong i stöd

0.000 Granitgaller

0.000 Nulgrus

0.000 Trä, 100mm med integrerad metall

0.000 Trä, dock

0.000 Formar, 100mm

0.000 Planteringsyta 300-600mm

0.000 Planteringsyta, 100mm

0.000 Bank, 100mm integrerad med stötdäck

0.000 Trandoll i stöd, 100mm

0.000 Möbegrupp

0.000 Bänk

0.000 Trapp

HÖJDSYSTEM

R4 2000

KOORDINATSYSTEM

SWEREF 99 13 30

BYGGLOVSHANDLING

1. Se Anläggningens plan

2. Se Anläggningens plan

3. Se Anläggningens plan

4. Se Anläggningens plan

5. Se Anläggningens plan

6. Se Anläggningens plan

7. Se Anläggningens plan

8. Se Anläggningens plan

9. Se Anläggningens plan

10. Se Anläggningens plan

11. Se Anläggningens plan

12. Se Anläggningens plan

13. Se Anläggningens plan

14. Se Anläggningens plan

15. Se Anläggningens plan

16. Se Anläggningens plan

17. Se Anläggningens plan

18. Se Anläggningens plan

19. Se Anläggningens plan

20. Se Anläggningens plan

21. Se Anläggningens plan

22. Se Anläggningens plan

23. Se Anläggningens plan

24. Se Anläggningens plan

25. Se Anläggningens plan

26. Se Anläggningens plan

27. Se Anläggningens plan

28. Se Anläggningens plan

29. Se Anläggningens plan

30. Se Anläggningens plan

31. Se Anläggningens plan

32. Se Anläggningens plan

33. Se Anläggningens plan

34. Se Anläggningens plan

35. Se Anläggningens plan

36. Se Anläggningens plan

37. Se Anläggningens plan

38. Se Anläggningens plan

39. Se Anläggningens plan

40. Se Anläggningens plan

41. Se Anläggningens plan

42. Se Anläggningens plan

43. Se Anläggningens plan

44. Se Anläggningens plan

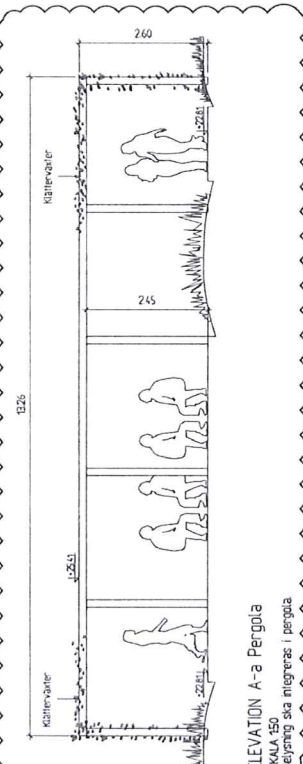
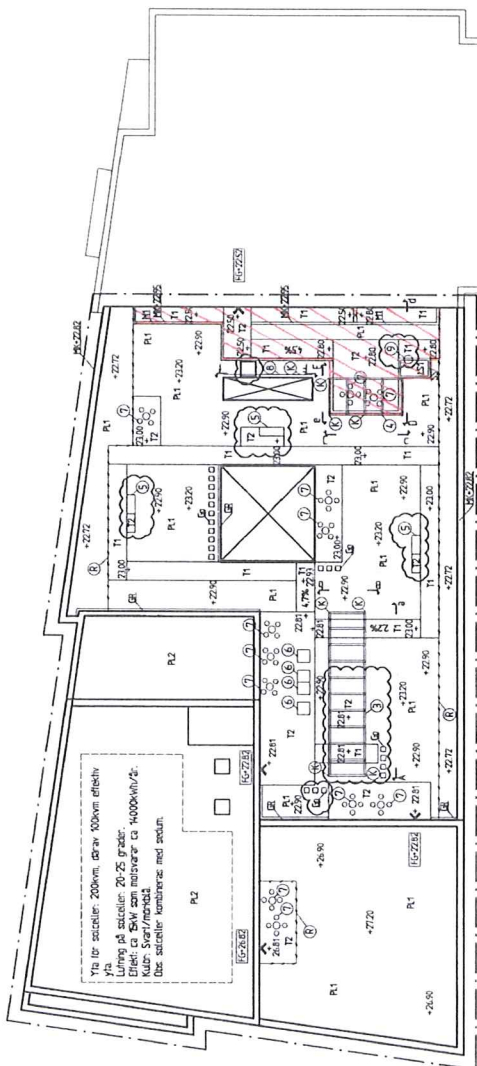
45. Se Anläggningens plan

46. Se Anläggningens plan

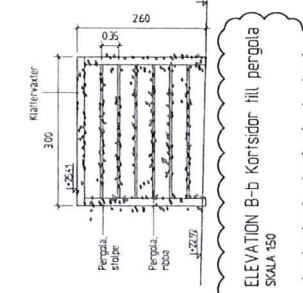
47. Se Anläggningens plan

48. Se Anläggningens plan

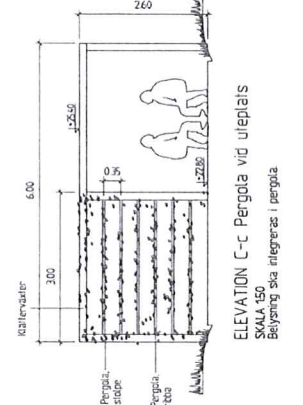
49. Se Anläggningens plan



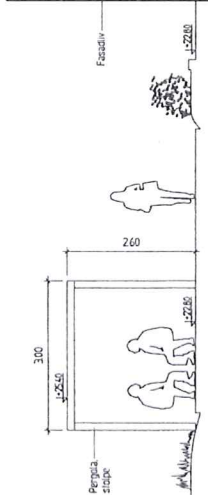
ELEVATION A-a Pergola
SKALA 1:50
Belysning ska integreras i pergola



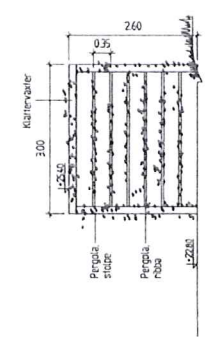
ELEVATION B-b Kortsidor till pergola
SKALA 1:50



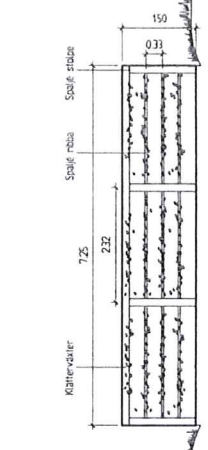
ELEVATION C-c Pergola vid uteplats
SKALA 1:50
Belysning ska integreras i pergola



ELEVATION D-d Kortsida pergola
SKALA 1:50



ELEVATION E-e Kortsida pergola med klatrerväxer
SKALA 1:50



ELEVATION F-f Spjal framtill ventilationshuv med klatrerväxer
SKALA 1:50

SKALA 1:200 UPP 0 10 20

LAGE

Ordnings- och trivselregler för uteplats på tak till Rallaren 1.

I samförstånd mellan fastighetsägarna för Rallaren 1 och Rallaren 2 har följande trivselregler utfärdats.

Uteplats = nyttjanderättsområde enligt nyttjanderättsavtalet.

- Nyttjanderättshavaren ska vara aktsam om och vårda uteplatsen.
- Nyttjanderättshavaren får ej beträda utrymmen utanför uteplatsen. Grönytor får ej beträdas.
- Om det uppstår sådan skada på uteplatsen att det genast måste avhjälpas, ska fastighetsägaren till Rallaren 1 underrättas om detta omedelbart.
- Yrkes- eller affärsverksamhet får inte bedrivas på uteplatsen.
- Sopor/avfall får ej förekomma på uteplatsen.
- För allas trivsel – säkerställ att andra inte störs av musik, umgänge etc. Mellan kl. 23 och 07 ska särskild hänsyn visas.
- Det är inte tillåtet att göra ingrepp eller sätta upp någon anordning eller liknande på uteplatsen utan tillstånd från fastighetsägaren till Rallaren 1.
- Rökning får inte ske på uteplatsen.
- Ingen förvaring är tillåten på uteplatsen (ex.vis skräp, bildäck, cyklar, barnvagnar, brandfarligt gods etc.)

Ovanstående föreskrifter ska också iakttas av nyttjanderättshavares medlemmar och deras familjemedlemmar och gäster eller av de som vistas på uteplatsen.


H 25
CH