

BOLIGAFTALE FOR A/B GILHOLM

Denne boligaftale mellem

Andelshaver(e) <indtast navne>

og

Andelsboligforeningen Gilholm

har til formål at fastlægge de vigtigste rettigheder og pligter for aftalens parter

Boligaftalen er udfærdiget i overensstemmelse med ABF Gilholms vedtægter, som er det overordnede regelsæt for foreningen og de enkelte andelshavere. I det følgende henvises til paragraffer i disse vedtægter, hvor dette er relevant.

UDVALG

Alle myndige personer i en husstand skal deltage i et af de fire udvalg, der alle har et bestyrelsesmedlem som formand:

Administrationsudvalget/Formandsudvalget, som bistår bestyrelsen i økonomiske anliggender og rapporterer løbende formanden og kassereren.

Fælleshusudvalget, som står for vedligeholdelse og rengøring i fælleshuset.

Vedligeholdelsesudvalget, som står for reparation og vedligeholdelse af foreningens bygninger og anlæg.

Udendørsudvalget, som står for pasning af fællesarealer og miljø.

Udvalgene opstiller plan for deres arbejde og de enkelte medlemmer er forpligtet til at deltage i tilrettelæggelse og udførelse af arbejdet. Udvalgenes arbejdsplaner skal hvert år godkendes af bestyrelsen.

ARBEJDSDAGE

Deltagelse i to årlige arbejdsdage er obligatorisk for alle myndige husstandsmedlemmer. Er man forhindret i at deltage på den fastsatte dag, skal man udføre det pålagte arbejde hurtigst muligt. Deltager en person ikke i arbejdsdagen trækkes kr. 500 over huslejen.

En andelshaver er ikke forpligtet til at deltage i en arbejdsdag, der ligger inden for 3 måneder efter overtagelsen.

SPISEKLUB

Enhver Gilholmer er velkommen til at deltage i fællesspisningen, der foregår på hverdagsaften/aftener i fælleshuset.

Medlemmerne af fællesspisningen forestår på skift madlavning samt rengøring efter spisningen.

CARPORTE

Andelshaveren kan leje en af foreningens carporte. Der er 20 carporte. Lejen af carport er 100 kr/måned (aug.2023) og betales over huslejen.

Ved indflytning tildeles man den nederste carport. Herefter rykker man op efterhånden som carporte opsiges af andelshaverne. Dette sker ved opslag, hvor hver enkelt andelshaver tilkendegiver ønske om oprykning. Ved ledige carporte kan en andelshaver få dispositionsret over to carporte. Hvis flere ønsker dette, går det efter anciennitet i foreningen. ; her vil carport være den nederste carport.

Ønsker en andelshaver ikke carport, er der mulighed for at leje afmærket p plads i gården for 50 kr/måned (aug.2023).

PARKERINGSPLADSER

P-pladser er beregnet til biler op til 3.500 kg. og motorcykler tilhørende Gilholms andelshavere, andre i andelshaverens husstand og gæster.

Biler og motorcykler på P-pladsen skal være indregistrerede og køreklare.

P-pladsen må ikke bruges til opmagasinering af campingvogne, hestetrailere og lign.

Der er en trailerparkeringsplads op mod AAB's afdeling 30 med op til 6 trailere. Kun trailere, der henhører til beboerne i AAB må henstilles på de 6 pladser. Trailere som parkeres, skal være indregistrerede og fuldt anvendelige. Der må ikke henstilles trailer med læs på.

ELLADESTANDER:

Ved de to p-pladser grænsende op til trailer P-plads er opstillet el-ladestander med to udtag. Disse pladser er beregnet til el- eller hybridbiler, der oplades. Pladserne afmærkes med symbol.

Betaling for opladning foretages på appen SpiiriGo. Andelshavere i Gilholm med biler, der skal lades, får en kode, der sikrer dem en lavere kWh pris end udefrakommende. KWh prisen fastsættes af bestyrelsen ud fra den aktuelle elpris.

FÆLLESHUS

Andelshaverne har fri adgang til at bruge fælleshuset og dets faciliteter. Ved afholdelse af større sammenkomster skal fælleshuset reserveres i god tid forinden. Fælleshuset kan ikke reserveres i det tidsrum, hvor det benyttes af fællesspisningen, medmindre dette aftales med fællesspisningens medlemmer.

Der betales en differentieret beløb for leje af fælleshuset, jf. opslag på tavlen i fælleshuset. Ved sammenkomster for familie og venner betales den lave sats (grundsats). Ved andre formål betales den høje sats – dvs 5 x grundlejen. Der betales ikke for leje af fælleshuset ved sammenkomster, hvor alle Gilholmere er indbudt.

Foreningen har 2 gæsteværelser i fælleshuset som udlejes og beløbet, se opslag, opkræves via huslejen.

Brugeren er forpligtet til at rydde op og gøre rent samt erstatte evt. ødelagt inventar eller udstyr efter brugen.

Det er ikke tilladt at bruge Fælleshusets rum til opbevaring af nogen form for private genstande.

VASKERUM

Anvendelse af den fælles vaskemaskine eller tørretumbler skal hver gang noteres på den ophængte liste og afregnes over boligafgiften.

Brugerne skal medvirke til at holde maskinerne i brugbar stand, herunder rense fnugfilter efter brug.

VÆRKSTED

Andelshaverne har adgang til at bruge værkstedet, men skal rydde op og gøre rent efter brug. Hvis man låner foreningens redskaber eller værktøj, skal det stilles på plads straks efter brug.

AFFALD

Alt daglig affald skal sorteres og lægges i de dertil bestemte containere og rum. Andelshaveren skal overholde kommunens til enhver tid gældende regler om sortering. Storskrald skal bortskaffes af den enkelte andelshaver for egen regning og må ikke lægges i restaffald eller opbevares på foreningens fællesareal.

STØJ

Det er ikke tilladt at bruge støjende værktøj og maskiner mellem kl. 22.00 og kl. 8.00. Undlad at genere naboerne med høj musik.

LEG

Leg og ophold på fællesarealer skal ske under hensyntagen til de øvrige andelshavere.

TRAILER

Foreningen har en trailer, som udlånes til alle Gilholmere. Reservering af traileren sker i bog i fælleshuset. Man skal selv sørge for forsikringsdækning ved privat kørsel med traileren.

TRAFIK

Som hovedregel gælder, at alle former for motoriseret færdsel er forbudt på Gilholms stier. Undtaget herfra gælder af- og pålæsning af større mængder af gods. Cykling og bilkørsel på stien skal foregå i langsomt tempo.

På P-pladsen bag postkasserne er der to transportvogne, der kan anvendes til transport af mindre gods. Vognene skal sættes på plads straks efter brug. Vognene må ikke anvendes til transport af haveaffald og lignende.

Parkering inden for skiltet "Indkørsel forbudt" er ikke tilladt. Der er opsat aflåst bom. Husnøglen anvendes til at låse bommen op ved behov for kørsel op ad fællessti.

Stierne bag husene mod nord er adgangsvej til de enkelte huse fra "stikstierne", færdsel her bedes begrænset mest muligt.

BOLIGENS BRUG og VEDLIGEHOLDELSE (§ 9)

Andelshaveren bestemmer som hovedregel selv indretning og udstyr i sin bolig. Andelshavers og foreningens vedligeholdelsespligter fremgår af § 9 i vedtægterne og kan præciseres i følgende opstilling:

Vedligeholdelse, reparation, udskiftning i BOLIGENS INDRE		
Vandforsyningsrør	A/B Gilholm	
Afløb fra vask til gulv	Andelshaver	
Afløb i øvrigt	A/B Gilholm	
Armaturer	Andelshaver	
Varmeforsyning	A/B Gilholm	
Radiatorer	A/B Gilholm	Andelshaver står for bemaling
El-installationer	A/B Gilholm	Andelshaver står for kontakter
Gulvvarme	Andelshaver	
Ventilatorer	Andelshaver	
Inderside af terrasse- og fordør, vinduer og indvendige døre	Andelshaver	
Vægge, lofter, gulve, trapper	Andelshaver	
Køkken (elementer og hårde hvidevarer)	Andelshaver	
Skabe, borde, kabine i badeværelse og bryggers	Andelshaver	
Klinker	Andelshaver	Skader pga. fejl ved oprindelig klinkeopsætning udbedres af A/B Gilholm

Vedligeholdelse, reparation, udskiftning i BOLIGENS YDRE		
Tag	A/B Gilholm	
Tagrender, nedløbsrør	A/B Gilholm	
Isolering	A/B Gilholm	
Reparation af murværk	A/B Gilholm	
Bemaling af murværk	Andelshaver	Maling betales af A/B Gilholm
Sokkel, dræn	A/B Gilholm	
Træbeklædning, facade	A/B Gilholm	
Stakit, låge	Andelshaver	
Haveskur	A/B Gilholm	
Havestue, terrassetag	Andelshaver	
Gårdbelysning	A/B Gilholm	
Hæk og øvrige planter	Andelshaver	

Belægning og plantesten	Andelshaver	
Håndtag, låse, beslag til døre, vinduer	A/B Gilholm	
Ruder	A/B Gilholm	
Tætningslister	Andelshaver	Lister betales af A/B Gilholm

Bestyrelsen kan på foreningens vegne pålægge andelshaverne arbejdsopgaver, der afviger fra ovenstående opstilling, f.eks. bemaling af haveskur mv.

Udbedring af skader, der skyldes andelshaverens fejlagtige anvendelse eller indgreb påhviler under alle omstændigheder andelshaveren.

FEJL OG SKADER

Andelshaver skal hurtigst muligt anmelde fejl eller skader i boligen eller ejendommen til bestyrelsen.

Konstateres der skadedyr, skal dette straks meddeles bestyrelsen.

VAND og SANITET

Toilet og vandhaner må ikke løbe. Genstande der kan forårsage tilstopning af afløbet, må ikke smides i toilettet.

TV og RADIO

Andelshaveren er frit stillet i forhold til valg af internetudbyder

HUSDYR

Det er tilladt at holde husdyr, men de må ikke være til gene for andre beboere.

SNERYDNING

Andelshaveren har snerydningspligt ud for eget brugsretsområde og jf. foreningens snerydningsplan

FRAFLYTNING

Ved fraflytning vil foreningens vurderingsmand sammen med bestyrelsen udarbejde en opgørelse over boligens vedligeholdelsesstand. Opgørelsen angiver, hvilke udbedringer fraflytteren skal have enten gennemført eller fratrasket i salgssummen inden overdragelsen.

Boligen skal ved fraflytning være i rimelig stand. Malede og lakerede overflader skal have en jævn overflade uden huller og sprækker. Tapet og anden vægbeklædning skal være fastsiddende. Øvrige udbedringspligter ved fraflytning kan udledes af de opstillede regler for boligens vedligehold i denne boligaftale.

FORANDRINGER (§ 10)

Ønsker en andelshaver at foretage forandringer inde i boligen, skal forandringen anmeldes skriftligt for bestyrelsen. Forandringen kan iværksættes 3 uger efter anmeldelsen, medmindre bestyrelsen har gjort indsigelse (§ 10.1).

Ønsker en andelshaver at foretage forandringer af boligens ydre, skal forandringen godkendes af bestyrelsen og må ikke iværksættes, før godkendelsen er blevet tiltrådt på en generalforsamling (§ 10.2).

Andelshaveren bærer ansvaret for, at forandringer udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med offentlige forskrifter (§ 10.4). Påkrævede godkendelser og anden dokumentation af forandringens lovlighed skal forelægges bestyrelsen.

Ikke godkendte installationer og boligelementer kan af bestyrelsen kræves fjernet eller lovliggjort for andelshaverens regning.

Forbedringer er forandringer, der kan forøge salgsprisen på en bolig udover andelsværdien. Heri medregnes også eget arbejde, der dog højst må udgøre det antal timer en håndværker ville anvende. Værdien af eget arbejde opgøres efter ABF's anbefalede timesatser.

Forbedringer vil ved syn blive bedømt ud fra, om de lever op til normal håndværksmæssig standard. Påbegyndte men ikke færdiggjorte forbedrings-projekter kan som hovedregel ikke medregnes ved salg. Forbedringsværdien udgør forskellen mellem anskaffelsesværdien inkl. værdi af eget arbejde og restværdien af det udskiftede (nedtagne) boligelement.

Alt efter art sker den årlige nedskrivning af boligelementers værdi lineært over 5, 10, 20 eller 30 år jf. ABF's katalog. Første nedskrivning sker allerede i det år, hvori opsætningen er færdiggjort. Første års nedskrivning dækker den del, som vedrører vedligeholdelse, jf. § 10.7. I følgende tilfælde gælder en bagatelgrænse, således at værdien bortfalder:

- Ved udskiftning af oprindelig installerede boligelementer sker der ingen fradrag.
- Når værdien af et boligelement er nedskrevet til kr. 1.000, falder den bort.
- Værdien af et nyt boligelement skal overstige kr. 1.000 for at kunne registreres som forbedring.

GENERELT

Andelshaveren er forpligtet til at kende og overholde ABF Gilholms vedtægter samt de beslutninger, der træffes af Generalforsamlingen og bestyrelsen.

Silkeborg, den

Andelshaver(e)

A/B Gilholm