

Aftale om fælleshus

Del af nr.3.af, matr. Nr. 1 af Frederikssund mark – jorde.

Aftale om fælleshuset.

Indgået den 27. februar 2006 mellem

**Frederikssund Boligselskab, afdeling 4608 Ådalsparken og Andelsboligerne
Ådalsparken
3600 Frederikssund**

Begge under ét i det følgende nævnt parterne.

§ 1 Fælleshuset.

- 1.1 Aftalen angår fælleshuset, der består af en etetages bygning på ca.129 m² og et samlet grundareal på 269m² del af nr. 3af matr. nr. 1 ef og af, Frederikssund markjorde 3600 Frederikssund. Fælleshusets beliggenhed og det omgivende areal fremgår af plan (bilag 1)
- 1.2 Fælleshusets indretning fremgår af rids med etageplan (bilag 2)
- 1.3 Fælleshuset er registreret i Bygge- og boligregistreret. Udskrift af BBR-registret vedhæftes som (bilag 3)

§ 2 Anlæg og finansiering.

- 2.1 Fælleshuset opført i 2004/5. Anlægssummen er finansieret af parterne i forhold til beboelsesarealet hos hver af de to partnere, således at AKB har finansieret 2/5 og Andelsbeboerne 3/5.
- 2.2 Udgifterne betales gennem bidrags kontingent til Grundejerforeningen Ådalsparken.

§ 3 Ejendomsvurdering og skatter.

- 3.1 Fælleshuset indgår i grund- og ejendomsvurderingen for AKB/+ Andelsboligforeningen.
- 3.2 Grundværdien er 0 kr. ved seneste vurdering.

- 3.3 Parterne er enige om, at såfremt principper for grundværdiberegningen og ejendomsskatterne fremtidig måtte blive ændret, således at fælleshuset påvirker ejendomsskatterne for parterne, skal den del af ejendomsskatterne, der relateres til fælleshuset, deles mellem parterne i samme forhold som andre løbende driftsudgifter.

§ 4 Forsikring

- 4.1 Fælleshuset (samt løvsøre) er forsikret på ejendomsforsikringspolice nr. 649-149.464 i Willis ifølge police der er trådt i kraft pr 16-4-2005 og Ændret pr. 16-06-2005.

§ 5 Foreningens benyttelse.

- 5.1 Fælleshuset kan benyttes vederlagsfrit af hver af parterne til afholdelse af generalforsamlinger, bestyrelsesmøder, beboermøder og beboerfester.
- 5.2 Hver af parterne er berettiget til at disponere over et eller flere aflåste skabe i fælleshuset til brug for vedkommende parts papirer. (der er ikke i dag opsat skabe til dette formål, og den part der ønske skab afholder selv udgiften, kvalitet som øvrige skabe i fælleshuset.)
- 5.3 Hver af parterne skal i december (eller anden måned) hvert år give orientering til fælleshusudvalget om planlagte møder i det kommende kalenderår, hvor vedkommende part ønsker at disponere over fælleshuset. Såfremt begge parter ønsker at disponere over samme dag/aften, trækkes der lod. Eventuelle planlagte arrangementer meddeles fælleshusbestyren, som notere bestillingen, således at der alene kan noteres tidspunkter der ikke i forvejen er disponeret over, herunder udlejer til beboere, jfr. § 6.

§ 6 Andelshaverne og lejernes benyttelse.

- 6.1 Fælleshuset kan tillige benyttes af de enkelte andelshavere/lejer på vilkår, der er fastsat af parterne i enighed. Se særskilt bilag
- 6.2 De vilkår, der er gældende ved nærværende aftales indgåelse, fremgår af lejeaftale med vedhæftede bestemmelser om rengøring efter lejemål og af husordenen for fælleshus.

§ 7 Fælleshusudvalg

- 7.1 Parterne nedsætter et **FÆLLESHUSUDVALG** bestående af to repræsentanter for hver part, heraf en fra hver bestyrelse. Fælleshusudvalget holder møde, når det er påkrævet. Alle beslutninger kræver enighed i udvalget. Fælleshusudvalget refererer til parternes bestyrelser.
- 7.2 Fælleshusudvalget varetager den daglige drift, der omfatter:
- a) Udpegelse af fælleshusbestyrer. Fælleshusbestyrer er ved aftalens indgåelse Poul Erik Jørgensen
 - b) Fælleshusets vedligeholdelse. Renholdelse og pasning af anlægget.
 - c) Indkøb af anskaffelse af småinventar.
 - d) Udarbejdelse af årsbudget for fælleshuset, bogføring og årsregnskab med afregning og ny á conto betaling
 - e) Beslutning om gemmenførelse af vedligeholdelsen inden for de økonomiske rammer, der fastlægges af budgettet.
 - f) Instilling til de to parter om gemmenførelse og vedligeholdelse ud over det godkendte budget.
 - g) Indkaldelse til fælles arbejdsdage og ved behov en fælles generalforsamling
 - h) Der samarbejdes med vicevært/gårdmand.

§ 8 Fælleshusbestyren.

- 8.1 Fælleshusbestyren udpeges af fælleshusudvalget (FHB). FHB udpeges for 1 år ad gangen og kan genvælges. Ved FHB fravær f.eks. under ferie varetages dennes funktion af et fælleshusudvalgets medlemmer.
- 8.1.1 FHB varetager den daglige pasning af fælleshuset, herunder:
- a) Kontrol af rengøring, inventar, service og musikanlæg efter udlejning eller efter parternes benyttelse af fældeshuset.
 - b) Kassefunktionen (modtagelse af lejeindtægter og betaling af udgifter, herunder indkøb af småanskaffelser inden for rammerne af det godkendte budget).
 - c) Indgåelse af lejeaftaler samt registrering af bestillinger (skema) til fælleshuset

§ 9 Fælleshusets indtægter og udgifter.

- 9.1 I fælleshusets indtægter indgår lejeindtægter for beboernes benyttelse af fælleshuset jfr. § 6.

9.2 I fælleshusets udgifter indgår:

- a) Vandudgifter. Der betales til det offentlige.
- b) Elafgifter, der betales til elselskabet Nesa.
- c) Forbrug af varme og varmt vand.
- d) Forsikringspræmie.
- e) Udgifter til løbende vedligeholdelse.
- f) Udgifter til renholdelse, hvorved bemærkes at almindelig løbende renholdelse foretages af lejerne eller de respektive parter efter brug, således at udgiften til renholdelse normalt alene omfatter en årlig hovedrengøring, der søges gennemført som fællesarbejde blandt beboerne i de to foreninger.
- g) Små anskaffelser indenfor rammerne af det godkendte budget for fælleshuset.

§ 10 Større investeringer.

- 10.1 Fælleshuset skal vedligeholdes i overensstemmelse med driftplanerne for bebyggelserne, og hver af parterne er berettiget til at forlange, at en sådan vedligeholdelse gennemføres.
- 10.2 Investeringer i forbindelse med større anskaffelser eller arbejder vedrørende vedligeholdelsen og fornyelse, som ikke kan gennemføres som led i almindelig fællesarbejde og indenfor det ordinære budget, besluttet efter indstilling af fælleshusudvalget og efter drøftelse mellem de to parter. Såfremt der ikke opnås enighed mellem de to parter om omfanget af sådanne anskaffelser/arbejder, afgøres tvisten ved voldgift.
- 10.3 Udgifter ved de nævnte beslutninger skal deles mellem parterne i samme forhold som deling af løbende udgifter, d.v.s. 16/20

§ 11 Kasse, á conto betalinger, budget og årsregnskab.

- 11.1 Fælleshuset føre ved FHB en selvstændig kasse og en selvstændig konto i pengeinstitut Lokalbanken i Frederikssund til løbende indtægter og udgifter.
- 11.2 Udgifter, der afholdes af en af parterne, herunder de i 9.2 a-g nævnte udgifter, refunderes af fælleshusets kasse til vedkommende part at promote efter dokumenteret krav.
- 11.3 I det omfang der på grund af forskydninger af betalinger eller som følge af andre forhold er behov for supplerende á conto betalinger, besluttet sådanne supplerende á conto betalinger af fælleshusudvalget, og hver af parterne er forpligtet til prompte efter påkrav at honorerer sådanne krav.

- 11.4 Hvert år senest inden udgangen af december første gang 2006, udarbejder fælleshusudvalget et budget for indtægter og udgifter i det kommende kalenderår, og i forbindelse med budgettet forslag til ordinære á conto betalinger. Det ved aftalens indgåelse fastsatte budget er vedhæftet som bilag.
- 11.5 Efter hvert kalenderårs udløb udarbejdes årsregnskab, der skal forelægges parterne inden udgangen af januar mdr.. Årsregnskabet skal indeholde redegørelse for indtægter og udgifter i det pågældende kalenderår og en opgørelse af nødvendig efter/tilbagebetaling fra respektive til hver af parterne, der skal finde sted senest en uge efter. At fælleshusudvalget godkendte årsregnskab er forlagt og kontrol af kasse og bankbeholdning er udført. I tilfælde af, at årsregnskabet ikke udarbejdes af fælleshusudvalget, er hver af parterne berettiget til at udarbejde årsregnskab og kræve regulering i henhold til det af den pågældende part udarbejdet årsregnskab.

§ 12 Ikrafttræden og varighed

- 12.1 Nærværende aftale træder i kraft med virkning fra 1.5.2005 (eller anden dato) Aftalen er tidsbegrænset og kan ændres ved enighed mellem parterne.

§ 13 Voldgift

- 13.1 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, skal afgøres efter "regler for behandling af sager ved Den Almindelige Voldgiftsret i Danmark".

§ 14 Tinglysning.

- 14.1 Nærværende aftale tinglyses ikke idet der henvises til tinglyst deklaration på ejendommen.

Frederikssund, den

AKB

AB Ådalsparken