

Velkommen til Andelsforeningen Solparken

Solparken består af 23 lige store andelsboliger fordelt på tre rækker placeret på adresserne Julsøvej 102-146. Boligerne er vidt forskellige, da de første andelshavere havde indflydelse på indretningen af netop deres Andel.

Andelsboligforeningen blev etableret ved en stiftende generalforsamling tirsdag d. 31. august 2004. Der var imidlertid lang vej endnu, før etableringsfasen var gennemført, og de første andelshavere kunne flytte ind. Igennem vinteren 2004-05 rejste bygningerne sig og i de første dage af juli 2005 kunne de første medlemmer af foreningen flytte ind.

Siden andelsforeningens oprettelse er faciliteterne på Solparkens fællesarealer løbende blevet udbygget, så der i dag både er fælles redskabsskur, bålplads og legeplads. Sidstnævnte blev udvidet i efteråret 2010, og er i dag et centralt samlingspunkt for både børn og voksne i foreningen.

Netop arbejdet omkring fællesarealerne har været et samlende element gennem Solparkens historie. Selvom der har været ændringer undervejs, har man altid fået slået græsset professionelt og selv ordnet anden vedligehold samt mindre anlægsarbejder på de fælles havedage.

På havedagene sørger foreningen desuden for en god forplejning til de fremmødte andelshavere, så der også er et socialt incitament for at deltage. Den årlige sommerfest udgør endnu et socialt omdrejningspunkt i foreningen, og der er altid et stort fremmøde, når grillen tændes, og partyteltet opstilles.

Indholdsfortegnelse

Emne:	Se side:
Adresseliste	3
Fakta side	3
Vedtægter	4
Regnskab og budget	4
Andelsværdi	4
Husleje og kontonummer	4
Generalforsamling	5
Procedurer ved nyanskaffelser	5
Ændringer af de enkelte andele	5
Forsikringer	5
Tekniske installationer	6
Erhverv på adressen	6
Salg af andel	6
Lokalområdet	7
Fællesarealer	7
Snerydning og saltning	7
Fællesarrangementer	7
Parkeringspladsen	8
Havemand	8
Husdyr	9
Skrald og renovation	9
Redskabsskur	9
Egne skure	9
Vedligeholdelse	10
Terrasserne	10
Nøgler, bestilling af	11
Den fælles grundejerforening	11
Vedtægter Solparken	se mappe

Nedenstående kan downloades på www.solparken.com:

Vedtægter Grundejerforeningen	
Sidste regnskab	
Vedligeholdelsesplan	
Bestyrelsens arbejdsbudgetter	

ADRESSELISTE

På hjemmesiden er en opdateret side med navne- og telefonliste. Ligesom bestyrelsen også er listet her, så alle kan se hvem man kan henvende sig til ved spørgsmål. Kopi af seneste Adresseliste kan ligeledes findes i Velkomstmappen.

FAKTA SIDE

Én af bestyrelsens opgaver er, at alle nødvendige fakta om Andelsboligforeningen Solparken kan findes på www.solparken.com. Det er besluttet at denne hjemmeside bruges til de mere stationære oplysninger for Solparken.

Dog vil seneste aktuelle oplysninger som referater m.m. blive lagt ind på siden, så disse altid kan findes og downloades.

Alle referater og meddelelse vil blive udsendt til medlemmerne pr. mail.

Dog vil alt materiale til foreningens Generalforsamling altid blive omdelt i fysisk form indtil andet er besluttet.

GENERELT OM FORENINGEN.

VEDTÆGTER

Foreningens vedtægter bestemmes af generalforsamlingen. Vedtægterne er underskrevet af den siddende bestyrelse og opbevares i foreningens bankboks.

En elektronisk kopi af vedtægterne udsendes til alle medlemmer og kan ses på solparken.com.

Vedtægterne er fortrinsvis standard-vedtægter som læner sig op ad anbefalinger fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, ABF.

SIDSTE REGNSKAB OG BUDGET

Bestyrelsen konstituerer sig med en Kasserer. Kassereren forestår de løbende ind- og udbetalinger fra foreningens konti. Kassereren laver efter regnskabsårets udløb en sammenfatning af året og sender bilag mv. til den valgte eksterne revisor, som så udfærdiger et årsregnskab. Regnskabet underskrives af bestyrelsen.

Kopi af regnskabet uddeles til alle medlemmer sammen med indkaldelsen til Generalforsamlingen. Regnskabsåret går fra 1. juli til 30. juni.

Revisoren laver i samarbejde med bestyrelsen et budget for de næste to år. Budgettet indgår i materialet sammen med regnskabet, som uddeles.

ANDELSVÆRDI

Andelsværdien for den enkelte andel udregnes hvert år af revisoren i forbindelse med udfærdigelsen af årsregnskabet. Da der er forskellige udregningsmetoder, som alle kan bruges, udregner revisor andelsværdien efter hver enkelt metode, og generalforsamlingen fastsætter jvnf. vedtægterne herefter, hvilken af metoderne der skal anvendes for det næste år.

Andelsværdien udregnet efter de forskellige metoder fremgår også af årsregnskabet.

HUSLEJE OG FORENINGENS KONTONUMMER

Huslejen betales forud. Generalforsamlingen vedtager hvert år den kommende husleje. Det påhviler hvert enkelt medlem at sørge for at få betalt huslejen. Kassereren tilmelder hvert medlem til PBS, så overførslerne sker automatisk.

Foreningens konto, hvortil huslejen skal betales er hos Nordea; reg.nr. 2336, konto nr.. 8968873807.

GENERALFORSAMLING

Iflg. foreningens vedtægter skal der afholdes én årlig ordinær generalforsamling, senest 31. oktober. Der indkaldes med mindst 14 dages varsel.

Ved ordinære generalforsamlinger skal 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, dvs. mindst 5 medlemmer. Ved større beslutninger skal dog mindst 2/3 være til stede, dvs. mindst 16 medlemmer. Der kan afgives fuldmagt til en anden andelshaver. Hver andelshaver kan kun repræsentere én fuldmagt.

Forslag som skal behandles på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, og forslaget skal udsendes til alle mindst 4 dage før generalforsamlingen.

PROCEDURER VED NYANSKAFFELSER.

Det påhviler hver enkelt andelshaver at vedligeholde andelen indvendigt. Herunder også vedligeholdelse og udskiftning af hårde hvidevarer, skabe, borde, inventar i øvrigt, gulve, vægge, døre o. lign.

ÆNDRINGER

Der må ikke foretages forandringer i boligen, hverken ude eller inde, uden at bestyrelsen har godkendt forandringerne, jfr. vores vedtægter. I praksis betyder det dog ikke, at bestyrelsen skal godkende, at en andelshaver ønsker at skifte farve på en væg eller lign. Bestyrelsen har indtil nu været meget modvillig til at acceptere store forandringer ude, herunder er det ikke tilladt at opsætte markiser, yderligere glaskarnapper, eller lign.

Ansøgninger om ønskede forandringer skal stiles til bestyrelsen, der skal svare indenfor 3 uger.

FORSIKRINGER

Foreningen har tegnet en bygningskaskoforsikring. Selve bygningen med fastmonteret inventar er derfor fælles forsikret. Policen hertil betales via huslejen. Det påhviler hver enkelt andelshaver selv at tegne en indboforsikring, hvis dette ønskes.

ANSVARET FOR DE TEKNISKE INSTALLATIONER

Som tidligere anført påhviler det hver enkelt andelshaver at vedligeholde den indvendige del af boligen, herunder også de tekniske installationer. Hvis der sker skader inde i en bolig, betales skaden af medlemmet selv. Dog har foreningen tegnet en forsikring mod skjulte rørskader. Foreningen står for vedligeholdelse af den udvendige del af boligerne, de udvendige arealer samt fælles forsyningsledninger. Foreningen betaler vedligeholdelse og reparation af installationer på fællesområderne.

ERHVERV FRA ADRESSEN

Det er udelukkende tilladt at drive virksomhed fra adressen, såfremt der er tale om en form for hjemmearbejdsplads, således at der ikke modtages kunder og arbejdet ikke øger trafik på fællesarealer samt gøres brug af foreningens fælles P-pladser.

SALG AF ANDELE

Andelen kan sælges efter almindelige handelsprincipper. I foreningens vedtægter er der beskrevet rækkefølgen af rettighedshavere, som har forkøbsret til andelene. I praksis er dette ikke benyttet, og andelene er solgt i almindelig handel, nogle uden og nogle med ejendomsmægler. Hver enkelt andelshaver bestemmer pt., hvem man vil sælge til, og hvad man vil sælge for – dog må prisen ikke overstige dén maksimumspris, andelsværdien, som hvert år fastsættes af generalforsamlingen. Tilkøb kan dog gøre max. Handelsprisen højere.

En evt. køber skal indbetale købssummen til foreningens konto, og ved overtagelsen frigives pengene til sælger, dog undtagen 25.000 kr., som tilbageholdes ca. 4 uger, som sikkerhed for køber mod evt. skjulte fejl eller lign. Herefter frigives 24.000 kr. til sælger, hvis der ikke er uenighed om dette mellem køber og sælger. De sidste 1.000 kr. går til foreningen, som gebyr for arbejdet med overtagelsen.

LOKALOMRÅDET

Solparken ligger godt placeret med mange faciliteter indenfor gå- eller cykelafstand. Der ligger således flere dagligvarebutikker i lokalområdet, mens der på Ndr. Strandvej desuden findes et antal specialbutikker. Derudover findes der flere velfungerende daginstitutioner i området, mens Strandskolen også har et godt ry både fagligt og socialt. Naturen er også lige rundt om hjørnet med kort afstand til både stranden, Egå Engsø og skoven. Er ovenstående tilbud ikke nok, kan man cykle langs med vandet ind til Aarhus C på kort tid, ligesom flere busser kører mod centrum.

FÆLLESAREALER

Se arealet under beskrivelse af Foreningen

Leg og boldspil er velkommen på de grønne fællesarealer, dog under naturlig hensyn tagen til øvrige beboere.

Havekrukker må stå på begge sider af andelene, terrassen og ved fordøren. Al anden opmagasinering foregår i eget skur. *Se evt. "EGNE SKURE"*.

SNERYDNING OG SALTNING

Foreningen står for rydning og saltning af parkeringspladsen. Hver andelshaver er ansvarlig for rydning og saltning af gangstien ud for andelen.

FÆLLESARRANGEMENTER

Der afholdes typisk to havedage pr. år. Husk at melde tilbage på indbydelsen til en havedag, så forplejningen kan afstemmes til antal deltagende.

Der afholdes en sommerfest, hvor der evt. sættes et partytelt op på fællesarealet. Denne fest arrangeres af et adhoc festudvalg og afholdes evt. i forbindelse med årets anden havedag. Husk også at melde tilbage på invitationen til sommerfesten, så festudvalget har mulighed for at arrangere festen på de bedste betingelser!

PARKERINGSPLADSEN

Solparken har en fælles parkeringsplads, hvor andelshavere og deres gæster selvfølgelig er velkomne til at parkere. Parkeringspladsen er dog af begrænset størrelse, hvorfor der indstilles til, at man finder andre parkeringsmuligheder til f.eks. campingvogne og trailers, hvis disse påtænkes parkeret over en længere periode. Dette for at sikre, at alle andelshavere har mulighed for at finde en parkeringsplads. Det er kun tilladt at parkere på de afmærkede parkeringsarealer og altså ikke på de grønne arealer ved parkeringspladsen. Der er desuden en del børn i foreningen, og disse kan være svære at se, når man drejer ind på parkeringspladsen. Vis derfor hensyn overfor dine naboer og tag udgangspunkt i ovenstående, når du skal parkere. Så fungerer det bedst for os alle!

HAVEMAND

Solparken har en intern havemand, der mod nedslag i den månedlige husleje varetager forskellige opgaver for foreningen. Disse opgaver er beskrevet her:

Faste opgaver:

- klipping af hække på fællesarealet min. 2 gange årligt samt bortskaffelse af affald!
 - lugning omkring hækkene samt gødning i passende frekvens!
 - fjernelse af ukrudt på foreningens flise- og sti-arealer i passende frekvens!
 - ryste måtten, faldunderlaget ved legepladsen, så den fortsat er effektiv. Dette gøres hver anden måned, evt. oftere i sommerhalvåret og sjældnere i vinterhalvåret.
- Kan det ikke gøres alene, kan der rekvireres hjælp, det er blot havemandens opgave og ansvar!

- sørge for affaldsområdet: -kontakt til skraldemænd for afhentning af papir og flaskecontainere
- fejning i selve affaldsområdet i passende frekvens
- snerydning i selve affaldsområdet, så der er klar til mandagstømning

Ovennævnte så Foreningen altid fremstår pæn og nydelig!

Følgende er købt hos professionel entreprenør:

- græsslåning
- snerydning af P-plads
- ad hoc opgaver bestilt af bestyrelsen
- vinduespudsning hver 2. måned

HUSDYR

Ifølge Solparkens Vedtægter er husdyrhold tilladt. Ligesom i resten af samfundet skal hundeluftning m.m. foregå i snor, så det ikke er til gene for resten af foreningens medlemmer. Dette gælder tillige græsarealet ved legepladsen.

Der kan i øvrigt henvises til stranden og området omkring åen, på den anden side af Viengevej.

SKRALD

Foreningen har skraldeplads i hjørnet af P-pladsen. Her står containere til både husholdningsaffald, papir/pap samt én til glas/flasker.

Tømning:	Alm. husholdningsaffald	MANDAGE
	Flasker	Efter behov
	Papir/pap	ONSDAGE efter behov

DET ER IKKE TILLADT AT HENSTILLE TING m.m. VED VORES SKRALDEPLADS.

Øvrigt affald samt storskrald henvises til Genbrugspladsen på Lystrupvej. Turen tager i bil 3-4 min.

EGNE SKURE

Til hver andel tilhører et redskabsskur og plads til cykelparkering.

Al opmagasinering skal ske i det tilhørende skur, ikke udenfor.

Der kan henvises til BOX-IT på hjørnet af Viengevej og Lystrupvej (Rundkørslen) for opbevaring.

Hvis der skal moderniseres, flyttes eller laves om, kan man forespørge bestyrelsen om lov til optagelse af en p-plads til materialer og affald i en længere periode. En længere periode er typisk én uge!

REDSKABSSKUR, fælles

I den nordlige ende af fællesarealet, har Solparken et redskabsskur bag bålpladsen. Alle Andelshavere har nøgle hertil, da de enkelte husnøgler passer i hængelåsen.

-liste med indhold

VEDLIGEHOJDELSE

Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelses plan for hele Foreningen Solparken.
Den kan downloades på "hjemmesiden" men er også i denne mappe!

Vi anbefaler at den enkelte andelshaver ved snevejr rydder for sne rundt om glaskarnap da der grundet terrassens højde er risiko for indsvivning og dermed fugtskader som der ikke er forsikringsdækning for.

Det påhviler den enkelte Andelshaver at varetage den vedligeholdelse, der derfor ikke er dækket af den ovennævnte plan. Uden at være begrænset hertil, kan det f.eks. være:

- hårde hvidevarer, skabe, borde, faste skabe, vægge, døre, tekniske installationer af enhver art m.m.
- glasruder/vinduer indvendigt, fuger omkring glaskarnappen m.m.
- eget redskabsskur indvendigt

Når bestyrelsen aktiverer vedligeholdelsesplanen, vil der tilgå de enkelte andelshavere meddelelse om, at det er nu er tid til f.eks. at eftergå fuger etc.

TERRASSERNE

Terrasserne er den enkeltes andelshavers eget ansvar at vedligeholde i det omfang der er tale om fjernelse af ukrudt, snerydning m.m. I det fælles redskabsskur er der haveredskaber til blandt fjernelse af ukrudt mellem fliser, kost, sneskovl samt hæksaks til låns.

Hækken mellem andele er man selv ansvarlig for at klippe. Der er ikke noget krav til hækkens minimums højde som aftales mellem respektive naboer. For ensartethedens skyld anbefaler vi at den klippes til i en højde mellem 1,80 og 2 meter. Ved uenighed mellem naboer sættes højden til 1,80 meter, hvilket svarer til gældende lovgivning på området.

Vi anbefaler, at den enkelte andelshaver ved snevejr rydder for sne rundt om glaskarnap da der grundet terrassens højde er risiko for indsvivning og dermed fugtskader, som der ikke er forsikringsdækning for.

Terrasserne er som andre udendørsarealer foreningens ansvar. Ødelagte fliser kan derfor erstattes af nye på foreningens regning. Hvornår ødelagte fliser skal erstattes er et skønstillælde og beror på en bestyrelsesvurdering.

Grundet ønske om ensartet bebyggelse må den enkelte andelshaver ikke plante hæk eller hegn for enden af terrassen.

NØGLER

Nøglerne til boligerne er systemnøgler og kan altså ikke købes eller kopieres hos en alm. låsesmed eller lign. Der kan via foreningens Formand købes ekstranøgler.

Nøglerne passer til boligens hoveddør, postkasse samt til hængelåsen på foreningens redskabsskur.

FÆLLES GRUNDEJERFORENING

Andelsforeningen er medlem af en fælles grundejerforening, som er stiftet i 2010 og dækker et større område af Julsøvej.