

# VELKOMMEN TIL ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLGÅRDEN

## NYTTIG INFO TIL DIG/JER DER HAR KØBT EN ANDEL

Du har købt en andelslejlighed i ABF Solgården og vi er glade for at byde dig velkommen. Vi anbefaler at du læser foreningens [vedtægter](#), [husorden](#) og [regler for modernisering](#).

Generel information findes på:

- [Andelsforeningens hjemmeside](#)
- [Andelsforeningens nyhedsbrev/tilmelding](#)
- Opslagstavler i opgangene og lejlighedsvist i din postkasse
- Eventuelt ved kontakt til bestyrelsen via mail.

I øvrigt kan man komme i kontakt med sine medandelslavere på følgende to facebooksider:

- [Andelsforeningens Facebookside](#)
- [Beboergruppe på Facebook](#)

## KONTAKT

Bestyrelsen kan kontaktes via mail. Mailadresser findes på opslag i opgangene og på foreningens hjemmeside.

Vi henstiller til at al kontakt rettet til bestyrelsen vedrørende drift af foreningen, eller beskeder der vedrører alle andelslavere sendes som mail til bestyrelsens mailadresser. Kontakt skal foregå via mail for at ensrette kommunikationen og lette arbejdet for bestyrelsen, men også af hensyn til andelslavere der ikke har Facebook og derfor ikke har mulighed for at deltage i diskussioner på facebooksiderne.

## INTRODUKTION TIL ABF SOLGÅRDEN

### OM AT BO I ANDELSBOLIG

Det er dig som andelslaver der står for almindeligt vedligehold i lejligheden (afløb, toiletter, hårde hvidevarer m.v.). Større renoveringer og forbedringer kan i nogle tilfælde tilskrives lejlighedens værdi, men skal altid godkendes af bestyrelsen før arbejdet påbegyndes.

Der er ingen vicevært i foreningen og derfor skal du selv tilkalde håndværkere, når du skal have udbedret ting i din lejlighed. Længere nede i dokumentet har vi samlet en liste over nogle af de håndværkere foreningen benytter. Du er selvfølgelig velkommen til at benytte andre (autoriserede) håndværkere.

Vi betaler os fra langt de fleste pligter så som trappevask, vedligehold af haven, reparationer og renoveringer, men vi opfordrer alligevel til at man som andelslaver tager del i fællesskabet og hjælper til med at holde gårdhaven, vaskekældre og andre fællesarealer rene og pæne. Husk at rydde op efter dig og efterlad vores fælles ting som du selv ønsker at finde dem.

Hvis du opdager fejl og mangler på bygninger eller fælles faciliteter bedes du kontakte [bestyrelsen@abfsolgaarden.dk](mailto:bestyrelsen@abfsolgaarden.dk)



Vi opfordrer desuden til at man deltager i fælles arbejdsdage hvor andelshavere mødes og ordner mindre, forefaldende opgaver. Arbejdsdagene er en hyggelig måde at møde sine medandelshavere og der er som regel sandwich, snacks, øl og vand

### OM ANDELSBOLIGTANKEN

En andelsboligforening er en forening af andelshavere, der i fællesskab ejer og driver en beboelsejendom. Vi/foreningen er underlagt "Lov om andelsboliger og andre bofællesskaber" (andelsboligloven), men derudover bestemmer vi, via vores vedtægter, selv hvordan vi driver vores forening.

Når du køber en andel i foreningen, bliver du medlem og medejer/andelshaver i foreningen. Som andelshaver får du brugsretten til en bestemt lejlighed, men ejer den ikke – vi ejer bygningerne og lejlighederne i fællesskab. Når du bliver andelshaver, forpligter du dig desuden til at overholde foreningens vedtægter og husorden.

Helt siden Solgårdens begyndelse har andelstanken været central for den måde foreningen drives på. Det går i korte træk ud på, at vi ved at være fælles om de udgifter og forpligtelser, der er forbundet med at drive en stor ejendom, kan holde omkostningerne for den enkelte andelshaver lave og derved bevare en attraktiv bolig i byen.

### SOLGÅRDENS HISTORIE

I 1934 var ejendommen "Solgården" færdigopført og blev frem til midten af 1970'erne udlejet som lejligheder af skiftende ejere. I 1975 ønskede den daværende ejer, forsikringsselskabet "Tryg", at afhænde ejendommen og den blev d. 8. april 1975 overtaget af andelsforeningen, som var blevet stiftet af en gruppe af ejendommens beboere.

Den oprindelige pris for en andel var 2.600-5000 kr. og disse beløb figurerer stadig på vores andelsbeviser og bruges fortsat som grundlag for udregning af de enkelte andeles værdi. Ikke alle beboere ønskede at være medlem af foreningen og derfor var der en overgang enkelte lejligheder der blev ejet af eksterne investorer. I dag er alle lejligheder beboet af andelshavere.

Historisk har vi i fællesskab passet godt på andelsforeningens bygninger og sikret god og velholdt stand med løbende renoveringer. Således blev der i 80'erne indrettet festlokale og etableret fælles gårdhave. I 90'erne blev der i forbindelse med Aarhus Kommunes byfornyelsesprojekt renoveret omfattende med installering af nye køkkener og etablering af badefaciliteter. Tidligere havde andelshaverne benyttet fælles badefaciliteter i kældre og baderum. Nye vinduer kom til i 10'erne og bestyrelsen holder sig løbende orienteret om nye projekter der skal iværksættes.

### DRIFT AF FORENINGEN

I det daglige er det bestyrelsen der står for driften af foreningen. Dette gælder håndtering af skader der skal udbedres, kontakt til havemand, håndværkere og andre serviceydere, står for besigtigelse af lejligheder i forbindelse med flytning, igangsætning af renoveringer og indkøb af store og små ting, og mange andre opgaver. Bestyrelsen har 5 medlemmer der skiftevis vælges for to år ad gangen og vælges til den årlige generalforsamling. Bestyrelsen arbejder frivilligt og holder bestyrelsesmøde hver måned. Efter hvert møde udsendes referat til alle andelshavere – husk at melde dig på foreningens mailingliste.

Administration af boligforeningen varetages af en professionel administrator. Administrators opgave er blandt andet at føre foreningens regnskaber, men administrator varetager også en lang række andre opgaver for foreningen herunder specielt alt administration af økonomi i forbindelse med boligafgifter ("Husleje") samt køb og salg af andele. Bestyrelsen arbejder tæt sammen med administrator og rådfører sig med administrator i spørgsmål af væsentlig økonomisk eller juridisk karakter. Vores nuværende administrator er et advokatkontor som vi har samarbejdet med i mere end 30 år og som derfor kender foreningen særdeles godt.



Foreningens regnskaber revideres årligt af en ekstern professionel revisor. Revisoren påser, at foreningens regnskaber føres forsvarligt og i overensstemmelse med gældende lovgivning. Som med foreningens administrator har vores revisor også indgående kendskab til foreningen efter mange års samarbejde.

#### POSTKASSE/DØRTELEFON

Når du skal have navn på din postkasse, kan du skrive en mail til [postkasse-navneskilt@abfsolgaarden.dk](mailto:postkasse-navneskilt@abfsolgaarden.dk) og vi sørger for at lave et navneskilt til din postkasse. Du skal selv lave et skilt til dørtelefonen.

#### STORSKRALD/AFFALD

Storskrald kan stilles udenfor porten ved Silkeborgvej 60. Der må kun efterlades storskrald, som der er bestilt afhentning af på Kredsløbs hjemmeside. Jf. retningslinjer fra Kredsløb må affald tidligst stilles ud aftenen før afhentning. Du er selv ansvarlig for at bestille afhentning af storskrald. Læs mere om hvad der karakteriseres som "storskrald" og bestil afhentning [her](#)

#### MODERNISERING

Når du tilføjer forbedringer til din lejlighed eller udfører renoveringer, er der i nogle tilfælde mulighed for at få tilskrevet værdien heraf til værdien af din andel. For at forbedringen kan tilføjes andelens værdi kræves der at forbedringen/renoveringen figurerer under godkendte forbedringer, overholder foreningens vedtægter vedr. moderniseringer, at den samlede pris overstiger 5000 kr. og at der foreligger godkendelse fra bestyrelsen før moderniseringen påbegyndes.

Gældende regler kan findes på [hjemmesiden](#)

Moderniseringsanmodninger godkendes på næstkommende bestyrelsesmøde.

#### HÅNDVÆRKERE

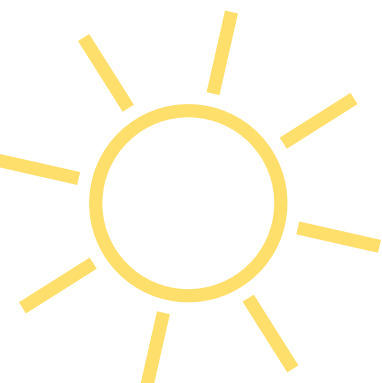
Du må selv vælge håndværkere når du skal have udbedret/vedligehold eller gennemført moderniseringer. I nogle tilfælde kan du også selv udføre arbejde. Du skal dog være opmærksom på at der f.eks. i vvs-arbejde skal benyttes autoriserede håndværkere.

I foreningen benytter vi følgende håndværkere til udbedring i fællesarealer:

- Tømrer & murer: Arensbach Enterprise
- VVS: Byggeriets VVS
- El: Elinstallationsfirmaet Keld Valbæk

#### VAND/VARME

Vand og varme aflæses ved eksternt firma, Techem. Techem kommer 1 gang årligt og aflæser målere i alle lejligheder. Dag for besøg adviseres med sedler på opgangsdøre 1-2 uger før og andelshavere skal være hjemme eller have lavet aftale for aflevering af nøgle.



## GÅRDHAVE

Gårdhaven er til fri afbenyttelse. Der er borde og bænke, hængekøjer, tørresnore, græsplæne og legeplads. Der er desuden flere frugttræer som vi alle sammen deles om.

Haven holdes hovedsageligt af ekstern gartner, som også sørger for saltning etc. i vintermånederne.

Der er mulighed for at stille sin grill i gårdhaven om sommeren, men husk at tage hensyn til åbne vinduer, vasketøj m.v. Foreningen har desuden et rum til opbevaring af grill. Rummet findes mellem Regenburgs Plads nr. 1 og nr. 3 med indgang via gården. Husk, at mærke grillen med adresse inden den efterlades i grillrummet.

Gården er meget lydt, så husk at tage hensyn til dine medandelshavere – vi kan høre alt! Dette gælder især om sommeren når vi har åbne vinduer, når du opholder dig i gården eller holder fest i festlokalet.

Motoriserede køretøjer er ikke tilladt i gården. Dette gælder biler og motorcykler.

## VASKEKÆLDRE

### FORENINGEN RÅDER OVER 2 VASKEKÆLDRE:

#### DET LILLE VASKERUM PÅ REGENBURGSGADE 7.

- 2 vaskemaskiner der kan bookes og 1 der ikke kan bookes, men benyttes ad hoc.
- 2 små tørretumblere

#### DET STORE VASKERUM PÅ SILKEBORGVEJ 64-66

- 4 maskiner der kan bookes
- 2 store tørretumblere

### BOOKING AF VASKEMASKINER FOREGÅR I SKEMAER I VASKERUMMENE.

- I skemaet påføres navn samt antal maskiner man ønsker at booke.
- En vasketid er 1½ time. Første vasketid starter kl. 07:00 og sidste vasketid hhv. kl. 20:30 i "det store vaskerum" og kl. 19:00 i "det lille vaskerum".
- I den efterfølgende vasketid, har man fortrinnsret til tørretumblerne (gælder dog ikke for den sidste daglige vasketid).
- Hvis maskinerne ikke er taget i brug 15. min. efter vasketidens begyndelse, frafalder bookingen og derfor til fri afbenyttelse for andre.
- Der må kun bookes én vasketid ad gangen pr. lejlighed

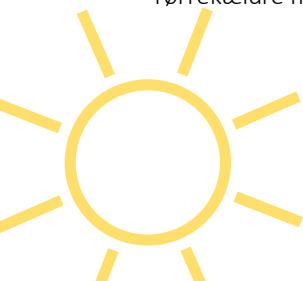
Der er tilkoblet automatisk sæbedosering til alle maskiner og vi benytter parfumefrit og allergivenligt vaskemiddel. Det er muligt at vælge hvid/kulørt/uld- og finvask samt til/fravælge skyllemiddel.

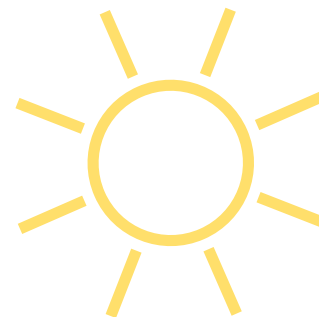
I "det lille vaskeri" er det muligt at fravælge den automatiske sæbedosering (tryk på sæbevælger-panelet indtil lyset slukker) og benytte egen vaskemiddel via maskinens sæbeskuffe.

Hvis maskinerne eller sæbedoseringen ikke virker, bedes du kontakte [vaskeri@abfsolgaarden.dk](mailto:vaskeri@abfsolgaarden.dk) og sætte "fejlmeldt"-skiltet på maskinen.

## TØRREKÆLDRE

Tørrekældre findes på:





- Regenburgs Plads 5
- Regenburgsgade 7
- Regenburgsgade 11
- Silkeborgvej 62
- Silkeborgvej 68.

Opgangsnøglen kan åbne alle tørrekældre.

Husk at fjerne dit tøj fra såvel vaskekældre og tørrekældre når det er vasket/tørt – vi er mange om at deles især i vintermånederne.

#### CYKELKÆLDRE

Der er 9 cykelkældre i andelsforeningen. Opgangsnøglen passer til én af dem og her er du velkommen til at opbevare din cykel. Når du fraflytter foreningen eller ikke har brug for din cykel længere bedes du fjerne den fra kælderen/smide den ud.

For at undgå pladsmangel rydder vi op i cykelkældrene og gården 1-2 gange årligt og henstillede cykler bortskaffes. Vær opmærksom på information om markering af cykler samt dato for bortskaffelse.

I én cykelkælder er det muligt at tilkøbe adgang til strøm til opladning af elcykler. Det koster 50 kr./mdr. Kontakt bestyrelsen, hvis du er interesseret i dette.

#### GÆSTEVÆRELSE

Foreningen råder over et gæsteværelse hvor der er plads til to overnattende gæster. Der er adgang til toilet men ikke bad. Der er to sæt dyner og puder i værelset, men du skal selv stå for sengelinned.

Værelset kan bookes via hjemmesiden i max 7. dage ad gangen

Værelset skal rengøres hver gang det har været i brug

#### FESTLOKALE

I kælderen ved Regenburgs Plads 5 findes foreningens festlokale som er udstyret med køkken, toilet samt borde og stole. Der findes desuden service til ca. 30 personer, fade og gryder m.v. Du skal selv medbringe håndklæder, viskestykker og toiletpapir.

Man må benytte festlokalets anlæg og højtalere til at spille musik. Det er ikke tilladt at bruge eget musikudstyr.

I weekenden skal der være ro efter klokken 01.00 og på hverdage efter klokken 22.00

Du skal selv rengøre lokalet efter brug så det er klar til næste lejer. Udføres rengøringen ikke tilfredsstillende kan en lejer opkræves betaling for professionel rengøring af lokalet eller helt udelukkes fra bruges af lokalet.

Festlokalet har et mindre budget til at erstatte ødelagt eller beskadiget service, så husk at sige til hvis der ryger et glas eller en tallerken under festlighederne – Det koster ikke dig ekstra og så kan vi sikre at der altid er nok til næste fest!

Festlokalet kan bookes via hjemmesiden mod et lille gebyr.

#### BEBOERPARKERING

Hvis du ejer en bil, er det muligt at købe licens til beboerparkering på Regenburgs Plads og Gade samt på Tage Hansens Gade. Dette koster 500 kr./årligt. Læs mere og se det præcise område hvor du vil parkere på [Aarhus Kommunes hjemmeside](#)

## ANDRE FACILITETER

### BORDTENNISRUM

Forefindes i Regenburgsgade 11, mezz. th. og er til fri afbenyttelse. Medbring selv bat og bolde.

### FRYSERRUM

Det er muligt at leje plads til en privat fryser i "fryserrummet" i hjørnet Silkeborgvej 68/Regenburgsgade 11. Prisen er 175 kr./mdr. som dækker strømforbrug. Kontakt bestyrelsen, hvis du er interesseret i dette.

### BARNEVOGNE

Der må ikke opbevares barnevogne o. lign. i opgangene. Benyt i stedet kælderrummet i Regenburgsgade 11.

### VÆRKSTED

I hjørnet ved Regenburgsgade 5 forefindes et værksted til fri afbenyttelse. Der er værktøj til de fleste mindre opgaver. Værktøjet må kun kortvarigt tages med ud af værkstedet. Efterlades der midlertidigt materialer/projekter i værkstedet, skal det mærkes med navn og adresse. Umærkede materialer må benyttes af alle. Sørg for at rydde op og læg værktøjet tilbage på plads.

### CYKELVÆRKSTED

I kælderen Regenburgs Plads 3 findes et cykelværksted til fri afbenyttelse. Der er stand og værktøj til de fleste almindelige cykelreparationer. Værktøjet må ikke forlade cykelværkstedet. Sørg for at holde værkstedet ryddet og luft godt ud ved behov. Det er ikke meningen at man skal vaske cykler i værkstedet lige som rummet ikke skal benyttes til opbevaring af cykler.

### FLAG OG FLAGSTANG

I værkstedet (ved Regenburgsgade 5) forefindes et flag som kan hejses i flagstangen i haven. Husk at tage flaget ned igen (rettidigt) og lad det tørre hvis det er blevet vådt.

### HJERTESTARTER

Foreningen er aktuelt fadder for en af TRYGs hjertestartere. Denne hænger i porten ud mod Silkeborgvej hvor den er tilgængeligt for alle døgnet rundt. Hjertestarteren er forsikret mod hærværk og der forventes at andelsforeningen løbende overtager omkostningerne for drift af hjertestarteren.

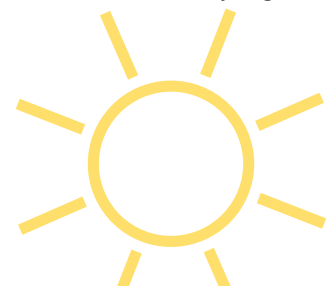
## DØRKODER

Den aktuelle opganges-dørkode udleveres ved overdragelse af andelen.

Alle kælder- og opgangs-døre i Solgården har samme kode. Bemærk: Ved nogle døre skal der trykkes "E" efter koden, før døres oplåses. Koden ændres årligt, hvor andelshavere bliver adviseret via sedler i postkassen.

## FREMLEJE

Vi gør opmærksom på, at det jf. vedtægternes §10 er ulovligt at udleje/fremleje lejligheden. Under særlige omstændigheder kan bestyrelsen dog give tilladelse til fremleje i en kortere periode mod betaling af en fremlejeafgift på 5% af boligafgiften. Ønsker du at fremleje et værelse, mens du samtidigt bor i lejligheden, kan det gøres uden fremlejeafgift.



## VENTELISTE

Foreningen fører intern venteliste på lejligheder med mere end 2 værelser. Ventelisten skal således tilbydes de større lejligheder, før de kan sælges til ikke-andelshavere. Du kan tilmelde dig ventelisten og se reglerne herfor på: <http://www.abfsolgaarden.dk/nyheder/e-mail-registrering/intern-venteliste/>

## VIGTIGE DATOER

- Arbejdsdag forår: Sidste søndag i april
- Arbejdsdag efterår: Sidste søndag i september
- Generalforsamling: sidste søndag i oktober kl. 17:00 i festlokalet. Kom og hør om foreningens økonomi, opgaver etc. og vær medbestemmende til foreningens fremtid.

## BESTYRELSEN:

Den aktuelle bestyrelse og kontaktinformation hertil findes på hjemmesiden og opslag i alle opgange.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Solgården

