

Velkommen til Å-Gården



Indholdsfortegnelse

	Side	
Kapitel 1	Indledning	3
Kapitel 2	Praktiske oplysninger	4
Kapitel 3	Bestyrelsen	5
Kapitel 4	Husorden	6
Kapitel 5	Vedligeholdelse	7
Kapitel 6	Forsikring	8
Kapitel 7	Vedtægter for Ejerforeningen Å-Gården	9

Kapitel 1

Indledning

Denne lille mappe er Å-Gårdens velkomst til dig som ny beboer.

Mappen indeholder, udover vedtægterne, en række praktiske oplysninger, der forhåbentlig vil bidrage til, at du føler dig hjemme i din nye lejlighed fra starten.

Å-Gården er tegnet af arkitektfirmaet C. F. Møllers tegnestue. Der er i alt 43 lejligheder, hvoraf 4 er beliggende i gården over garagerne. Der er 9 forskellige typer lejligheder, som alle er ejerlejligheder. De første flyttede ind i 1984. Garageanlægget er det eneste, der står tilbage af Vesterbro Mejeri, der tidligere lå på grunden.

Der er i hver opgang en opgangsformand, der er medlem af bestyrelsen. Han/hun vil være behjælpelig med at besvare eventuelle spørgsmål.

Vi glæder os til at lære dig at kende og håber, at du vil tage del i de aktiviteter, der er i Å-Gården.

Endnu engang velkommen til Å-Gården.

Bestyrelsen

Kapitel 2

Praktiske oplysninger

Din lejlighed er beliggende Janus la Cours Gade _____ og har lejligheds nr. _____.
samt fordelingstal _____

Fællesudgifter udgør p.t. kr. _____

A conto varme udgør p. t. kr. _____

Fællesudgifter / a conto varme indbetales senest den 5. i måneden til:

Danske Bank
Silkeborgvej 2, Prismet
DK-8000 Århus C
Konto: 3283 3634 089306

Ved for sen indbetaling, opkræves et rykkergebyr på kr. 50,

Vicevært: Bille Olsen, tlf. 8699 5264/4098 5264
Henvendelse kan også ske ved aflevering i postkasse i kælderen.

Navneskilt: Navneskilt til udvendig dørklokke bestilles hos viceværten.

Nøgler: Bestilling af ekstra nøgler sker ved skriftlig henvendelse til formanden, med angivelse af nøglens kode. Betaling sker ved modtagelse.

Leje af garage: Garagerne i gården ejes af:
Revisionsfirmaet Georg Mathiasen I/S
Att. Hr. Henrik Mathiasen Vølundsvej 6
DK-8230 Åbyhøj
Tlf. 86157599

Evt. ønske om leje af garage kan rettes til ovennævnte.

Cykelrum: Garageanlægget (garage nr. 2 og 3).

Tørrerum: Kælderen. (Der må kun tilsluttes kondensørretumbler i lejligheden, **IKKE** aftrækstørretumbler).

Affaldsrum: Forefindes i gården (det hvide skur)

TV/radio: YouSee Kabel TV

Parkering: Q-park A/S administrerer Å-Gårdens parkeringsareal. Permanente og midlertidige parkeringstilladelser fås ved henvendelse til opgangsformanden. Se også hjemmesiden under "Information"

Kapitel 3

Bestyrelsen

Formand:

Lars Bøgh Svendsen Nr. 20 29 43 75 35 larsbs@outlook.com

Næstformand:

Niels Jørgen Jensen Nr. 16 20 14 61 80 njensen@hdnj.dk

Kasserer:

Kim W Pedersen Nr. 20 24 28 02 9 kimwp@mail.dk

Bestyrelsesmedlemmer:

Jørgen Høg Nr. 14 53 50 12 29 joergen@hoegkommunikation.dk

Kim W Pedersen Nr. 20 24 28 02 93 kimwp@mail.dk

Hans Bisgaard Nr. 18 86 76 06 68 hdbisgaard@gmail.com

Opgangsformænd:

Milla Lendal Køhlert Nr. 14 22 81 30 43 millalendal@gmail.dk

Niels Jørgen Jensen Nr. 16 20 14 61 80 njensen@hdnj.dk

Mette Svart Nr. 18 28 74 76 93 mettesvart@hotmail.com

Morten Smed Nr. 20 27 10 28 48 mos@theca.dk

Annegrethe Lokvig Nr. 22 30 11 51 13 annegrethelokvig@hotmail.com

Vicevært:

Bille Olsen 86 99 52 64 i.t.bille@teliamail.dk
(postkasse i kælderen) 40 98 52 64

Hjemmeside:

www.aa-gaarden.dk

Kapitel 4

Husorden

Med det formål at sikre at Å-gården er et rart og tiltalende sted at bo, har ejerforeningen udarbejdet nedenstående anvisninger i henhold til vedtægternes §13.

1. Støj, specielt i de sene aftentimer, begrænses mest muligt. I forbindelse med fester o. lign., skal dette adviseres i god tid ved opslag i opgangen.
2. Der forefindes tørrerum til vasketøj i kælderen, og endvidere kan man i begrænset omfang tørre tøj på altanerne på løse stativer.
3. Opgangene og kælderen er røgfrit område.
4. Affald der nedkastes i affaldsskakten **SKAL** være emballeret i en **LUKKET** kraftig plastikpose.
Storskrald må **IKKE** stilles i affaldsskuret.
5. Flasker og aviser afleveres i fællescontainerne i nærområdet.
6. Afskærmning for sol og vind på altanerne skal være udført i hvidt.
7. Blomsterkasser skal af sikkerhedsmæssige årsager opsættes på den indvendige side af altangelænder.
8. Grillning i haven foregår mod åen, så røgen ikke er til gene for øvrige beboere. På altanerne er gas- og elgrill tilladt.
9. Undgå at anvende altanerne til oplagring.
10. Til hver lejlighed forefindes pulterrum.
11. Fællesarealerne i opgangene **SKAL** holdes ryddet og må ikke bruges til opbevaringssted
12. Ventilation
 - a. Emfang **SKAL** være beregnet til centralventilation, dvs. uden separat motor.
 - b. Tørretumblerne skal være af typen kondensørretumbler og må **IKKE** tilsluttes ventilationen.
13. Beboerne og gæster bedes parkere cykler i garage nr. 2 og 3 samt ved de opsatte cykelstativer.
Henstilling af cykler foran indgangspartierne frabedes.
14. Gæsteparkeringskort er **KUN** til gæster i Å-gården. Gæsteparkeringskort kan rekvireres hos opgangsformændene.
Permanent P-tilladelse kan udstedes, hvis du:
 - a. Er ejer eller lejer af en lejlighed og har fast bopæl i Ågården, og:
 - i. Ejer eller fast bruger af en bil i henhold til bilens registreringsattest.
 - ii. Har bil stillet til rådighed af din virksomhed, og attest herpå kan fremvises.
15. Bestyrelsen og opgangsformændene har påtaleret for ovennævnte husorden.

Bestyrelsen, december 2013

Kapitel 5

Vedligeholdelse

Den enkelte ejer:

Al indvendig vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Herunder hører bl.a.:

- Altanbund
- Ikke skjulte rør (radiatorer, termostater, tilstoppede vaske, vandlåse m.v.)
- Rengøring af afløb fra altan
- Reparation af dørtelefon fra udtagsstik i lejlighed

Ejerforeningens forpligtelser:

Udvendig vedligeholdelse af murværk og tag.

Udvendig vedligeholdelse af træværk, døre og vinduer med undtagelse af:

- vedligeholdelse af træaltanbund
- vedligeholdelse af garageporte

Vedligeholdelse af gelænder

Vedligeholdelse af dørtelefonanlæg indtil stikudtag i de enkelte lejligheder

Fornyelse, udskiftning og reparation af træværk, døre og vinduer m. undtagelse af:

- altanbund og garageporte

Vedligeholdelse af have

Udskiftning af punkterede ruder

Malemateriale (Gælder kun for lejlighederne i nr. 14 - 20)

I lejlighederne er der brugt følgende Flügger materialer:

Loft og vægge:	Flutex 4, hvid
Dørkarme og vinduer:	Dæksoplast 55, modegrå
Bordplader:	Halv terpentint og halv linolie
Badeværelser:	Dæksoplast 25, hvid
Gelænder:	Alflex 50, modegrå
Døre:	Beckers 5002. Lysegrå intern 13
Gulve:	Vandig fluganyl, klar mat
Gelænder på terrassen:	Hammerite metalmaling satin/hvid (grundning) Flügger U-205 palæhvid (dækmaling)

Ved afslibning af gulve ludbehandles disse forud for behandling med ovennævnte materialer.

Kapitel 6

Forsikring

Ejendomsforsikring er tegnet hos Alka Kundecenter Erhverv.
Police nr. 1038994561

Forsikringen omfatter:

- Bygningsbrandforsikring
- Hus- og grundejerforsikring
- Insekt- og svampeskadeforsikring
- Udvidet rørskadeforsikring

Det skal bemærkes at Ejerforeningen Å-Gården ikke har tegnet sanitetsforsikring.
Ønskes dette forsikret, kan det ske individuelt, hvilket naturligvis også er tilfældet for den almindelige indboforsikring.

Kapitel 7

Vedtægter for Ejerforeningen Å-Gården

NAVN, HJEMSTED OG FORMAL

§ 1

Foreningens navn er Ejerforeningen Å-Gården. Janus la Cours Gade 14-26, Århus C.

§ 2

Ejerforeningens hjemsted er Århus kommune.

§ 3

Ejerforeningens formål er:

- at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige interesser som ejerlejlighedshavere på matr. nr. 1286 a Århus bygrunde.
- at administrere ejendommene, herunder parkerings- og havearealet på matrikel nr. 1286 a Århus bygrunde.
- at tage skøde på 2 ejerlejligheder. nr. 40 og 42, bestående af garager.

Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål.

De af ejerforeningen truffne beslutninger til gennemførelse af foreningens formål er bindende for alle medlemmer.

§ 4

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i beboelsesejendommen, matr. nr. 1286 a Århus bygrunde, der alle har pligt at være medlemmer af foreningen. Kun ejere af ejerlejligheder i denne ejendom kan optages som medlemmer.

Medlemskab indtræder ved slutsedlens eller skødets underskrift. Den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører først, når en ny ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsbemærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom.

GENERALFORSAMLING

§ 5

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 6

Hvert år afholdes i marts eller april måned en ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
3. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
4. Valg af suppleanter.
5. Valg af revisor og suppleant for denne.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres at mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 7

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlæggelse til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 8

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmerne skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 9

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

BESTYRELSEN

§ 10

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, dog er 5 medlemmer af bestyrelsen fødte medlemmer i deres egenskab af opgangsformænd. Den består af 8 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 4 suppleanter.

Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens ikke-fødte medlemmer afgår et medlem på ulige årstal og 2 medlemmer på lige årstal. Af suppleanterne afgår halvdelen hvert år.

Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 4, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 11

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet, og i det omfang nævnte foranstaltninger ikke er overladt til de respektive 5 afdelinger af ejerforeningen. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift.

§ 12

Vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder påhviler ejerne, der er forpligtede til at sørge for, at ejerlejlighederne er i god og forsvarlig stand.

Forsømmelse vedrørende vedligeholdelse kan påtales af bestyrelsen, der kan pålægge de enkelte ejere at foretage konkrete istandsættelser eller lade istandsættelsesarbejderne udføre for de enkelte ejeres regning, såfremt bestyrelsens pålæg ikke efterkommes. Medlemmerne må ikke uden skriftlig samtykke fra bestyrelsen foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, herunder trappe- og indgangspartier, eller lade opsætte skilte.

§ 13

Bestyrelsen udarbejder om fornødent en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold i ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i ejerlejligheden, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet andet vedtaget, gælder reglerne om husorden, fastsat i den af boligministeriet autoriserede lejekontrakt vedrørende private udlejningsejendomme, dog med ret til at holde almindelige husdyr (kæledyr), såfremt disse ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

§14

Et medlem må ikke uden skriftligt samtykke fra bestyrelsen udleje sin ejerlejlighed. Bestyrelsens samtykke skal meddeles, når lejemålet, der skal være tidsbegrænset, er indgået på en af boligministeriet autoriseret lejekontrakt, når medlemmer stiller bankgaranti til sikkerhed for betaling af ejerlejlighedens driftsbudget og bidrag til fællesudgifter, og når der ikke kan rejses berettigede indvendinger imod lejeren, dennes familie og størrelse.

§15

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 4 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 4 medlemmer er tilstede.

Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 16

I hvert af de 5 afsnit af ejendommen

1. afsnit: Janus la Cours Gade 14
2. afsnit: Janus la Cours Gade 16
3. afsnit: Janus la Cours Gade 18
4. afsnit: Janus la Cours Gade 20
5. afsnit: Janus la Cours Gade 22-26

vælges af medlemmerne i de respektive afsnit en afdelingsbestyrelse, der består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt.

For Janus la Cours Gade 22 gælder, at der ved fastsættelse af fordelingstal 13/1049 pr. lejlighed, at udgifter i forbindelse med evt. trappevask og Tele Danmark Kabel TV påhviler ejerne af de 4 lejligheder.

For en afdelingsbestyrelse gælder de foranstående regler analogt.

Afdelingsbestyrelsen har ledelsen af de af ejerforeningens anliggender, der er henlagt hertil af bestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen kan ikke påtage sig gældsforpligtelser eller foretage retsskridt der medfører forpligtelser for ejerforeningens medlemmer, uden først at have modtaget bestyrelsens godkendelse af sådanne retshandlinger, som bestyrelsen alene kan godkende, når det er tilsikret, at alene ejerforeningens medlemmer i den pågældende afdeling bliver forpligtet.

TEGNINGSRET

§ 17

Ejerforeningen forpligtes ved underskift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

GRUNDFOND

§ 18

Når det begæres af mindst 2/3 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. §7, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 % af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne.

REVISION

§ 19

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han/hun finder af betydning for udøvelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

ÅRSREGNSKAB

§ 20

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

EJERPANTEBREV

§ 21

Ethvert medlem af ejerforeningen er forpligtet til at udstede ejerpantebrev, kr. 20.000, med pant i sin ejerlejlighed, hvilket ejerpantebrev håndpant sættes til ejerforeningen til sikkerhed for medlemmets forpligtelser over for ejerforeningen. Ejerpantebrevet respekterer fremtidig alene realkreditlån.

§ 22

Nuværende ejerforeningsvedtægt begæres tinglyst på ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 og 45 af matr. nr. 1286 a Århus Bygrunde, med respekt af de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og andre byrder, således som disse var i forbindelse med tinglysning af ejerforeningens oprindelige vedtægter pr. 10/7 1984, hvorom der henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Fremtidige realkreditlån respekteres uden særskilt påtegning herom.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende for kr. 20.000,- skriver totitusinde - 00/100 kr., på ejerlejlighederne nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 og 45 af matr. nr. 1286 a Århus Bygrunde, med respekt af de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og andre byrder, således som disse var i forbindelse med tinglysning af ejerforeningens oprindelige vedtægter pr. 10/7 1984, hvorom der henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Pantsætningen sker til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende ifølge ejerforeningsvedtægterne hos den til enhver tid værende ejer af de pantsatte ejerlejligheder.

Pantsætningen, der skal have oprykkende panteret, sker med respekt af realkreditlån og sælgerpantebreve til ApS SUBK nr. 984, Ellemosevej 24, DK-8370 Hadsten, eller ordre, der begæres tinglyst i forbindelse med de pantsatte ejerlejligheders førstegangsoverdragelse.

Fremtidige realkreditlån respekteres uden særskilt påtegning herom.

Således vedtaget den 17. januar 1984. 6. juli 1984 og 16. april 1986.

