

Velkommen til Andelsboligforeningen!

Stort tillykke med din nye lejlighed, og velkommen til vores forening. At bo i en andelsboligforening er noget særligt; vi ejer ejendommen i fællesskab, og derfor passer vi også på den, og hinanden, i fællesskab.

For at give dig den bedste start i vores smukke, gamle ejendom, har vi samlet de vigtigste praktiske informationer og husregler, som du får brug for fra dag ét.

Om andelsboligforeninger

En andelsboligforening er en forening af andelshavere, der i fællesskab ejer og driver en beboelsesejendom. 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.

Rørholmsgades historie

Når du går igennem porten og låser dig ind i din lejlighed, træder du samtidig ind i en levende del af Københavns historie. Rørholmsgade og de omkringliggende gader skød op i den gyldne byggeboom-æra i slutningen af 1800-tallet, efter at Københavns gamle volde faldt, og byen endelig fik lov til at udvide sig uden for Indre By.

Vores smukke ejendom i nummer 10 blev opført i midten af 1880'erne (omkring 1883–1886) og står i dag som et klassisk eksempel på datidens historiske arkitektur. Det betyder, at der blev kælet for detaljerne: de høje paneler, den detaljerede stukkatur i loftet og de massive, brede fyrretræsplankegulve, som har overlevet mere end 140 års slid, fester og hverdagsliv.

Vores andelsboligforening blev stiftet i 2017, ved at vi tog et stort fælles lån og købte os ud fra lejeforholdet.

Drift af foreningen

Bestyrelsen består af dine naboer, som på frivillig basis varetager den daglige ledelse af foreningen og sørger for at føre de beslutninger ud i livet, som vi i fællesskab vedtager på generalforsamlingen. Vores bestyrelse består af fire til fem medlemmer, som vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. For at sikre en god kontinuitet, så alle ikke skiftes ud på én gang, er halvdelen af bestyrelsen på valg hvert år, så der altid er erfarne kræfter i rummet. Derudover vælges der suppleanter for et enkelt år ad gangen, som står klar til at træde til, hvis et medlem flytter eller stopper i løbet af året.

Alle myndige beboere, der rent faktisk bor i ejendommen, har fuld ret til at stille op og gøre en forskel, uanset om man er officiel andelshaver, ægtefælle eller et voksent husstandsmedlem, dog må der af principielle årsager højst vælges én person fra hver lejlighed ad gangen.

Efter valget fordeler bestyrelsen selv rollerne som formand, næstformand og sekretær imellem sig, og sekretæren sørger altid for at skrive et officielt referat fra bestyrelsesmøderne, så arbejdet kan dokumenteres.

For at sikre fuld gennemsækelighed og retfærdighed er der desuden en meget vigtig regel i vores vedtægter om personlige særinteresser: Et bestyrelsesmedlem må aldrig deltage i behandlingen eller afgørelsen af en sag, hvis vedkommende selv eller en tæt pårørende har personlige eller økonomiske interesser i spil, for eksempel i forbindelse med en specifik renoveringsansøgning for deres egen lejlighed eller en konkret nabosag. Dette sikrer, at alle andelshavere i huset altid får en fuldstændig fair, ensartet og uvildig behandling.

- **Kontakt os på:** roerholmsgade10@gmail.com

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.

- **Administrator:** Gitte Illum
- **E-mail/Tlf:** gitte@byogbolig.com
- **Virksomhed:** By og Bolig ejendomsadministration

El, vand, varme, postkasse og dørtelefon

- **El:** Du skal selv tilmelde dig en el-leverandør på din indflytningsdato. Hvis du er i tvivl, er Andel Energi i vores område.
- **Vand og varme:** Dette afregnes typisk aconto over din boligafgift og aflæses automatisk én gang om året via de elektroniske målere på dine radiatorer.
- **Postkasser og dørtelefon:** Når du skal have navn på din postkasse og dørtelefon, kan du skrive en mail til bestyrelsen

Måling: Du kan følge dit forbrug over Ista appen, login fås via ejendomsadministrator

Vaskekælder og depotrum

I kælderen har vi et fælles vaskeri og et depotrum per beboer. For at bruge vaskemaskinen booker du en tid ved at hænge en hængelås i skemaet på væggen.

Nøgler

Gårdnøgler kan købes i flere eksemplarer hos Keypartner hos Øster Søgade 36, 1357 København K.

Nøgler til opgangen og din dør kan købes i Søborg hos xxx.

De vigtigste husregler

For at bevare nabofreden og passe på vores fælles rammer, har vi et par simple spilleregler. Det hele står i vores husorden, som du får tilsendt ved indflytning. Et par vigtige regler er:

- **Ro i ejendommen:** Der skal generelt være ro efter kl. 22:00 og før kl. 07:00. Hvis du holder fest eller støjer i forbindelse med renovering (slibning af gulve, boring i murværk), så hæng en seddel op i opgangen minimum tre dage før. Boring og banken må kun ske i tidsrummet nævnt ovenfor. Hvis fester er varslet mindst tre dage før, så kan reglerne i rimeligt omfang fraviges.
- **Trappeopgangen:** Dette er vores fælles flugtvej. Det betyder, at der af hensyn til brandsikkerheden ikke må stå sko, barnevogne, flyttekasser eller storskrald på trapperne.
- **Affald og storskrald:** Følg sorteringsguiden i gården. Storskrald og byggeaffald fra din renovering må ikke smides i foreningens almindelige containere, det skal du selv køre på genbrugsstationen med.

Endnu en gang: Rigtig hjertelig velkommen til. Vi håber, du falder hurtigt og godt til i dit nye hjem!

De bedste hilsner,

Bestyrelsen

En gennemgang af nogle af de vigtigste vedtægter

Hvad må lejligheden bruges til? (§ 7)

Din andelsbolig er først og fremmest dit hjem og må som udgangspunkt udelukkende benyttes til privat beboelse. Hvis du drømmer om at drive en mindre virksomhed eller liberalt erhverv hjemmefra, skal du altid ansøge bestyrelsen om tilladelse først. Det er en klar betingelse, at arbejdet ikke medfører kundebesøg, skiltning på facaden eller fysiske ombygninger, der er til gene for dine naboer – og så skal det selvfølgelig være tilladt efter kommunens regler.

For at sikre, at vi alle passer på rammerne, kan foreningen oprette en officiel boligaftale med dig, som fastsætter reglerne for, hvordan lejligheden må bruges. Det er vigtigt at tage disse retningslinjer alvorligt; hvis en andelshaver overtræder boligaftalen groft, har bestyrelsen jf. vedtægterne ret til at ekskludere vedkommende og bringe brugsretten til lejligheden til ophør.

Vedligeholdelse og fællesskab: Hvem fikser hvad? (§ 9)

Da vi ikke har en vicevært i foreningen, skal du selv tilkalde håndværkere, når der skal repareres eller fikses noget inde i din lejlighed. Som andelshaver står du nemlig selv for alt det almindelige, indvendige vedligehold. Det gælder de helt nære ting i hverdagen som dine afløb, toiletter og hårde hvidevarer, men også vedligeholdelse og udskiftning af gulve, køkkenborde, vinduesruder samt låse og håndtag på dine døre og vinduer. Du har også ansvaret for lejlighedens egne malere og HPFI-relæ.

Foreningen tager sig til gengæld af ejendommens ydre skal, de fælles lodrette faldstammer og – hvad der er meget rart at vide – hele ejendommens varmeanlæg. Det betyder, at radiatorer, termostater og varmerør inde i din egen stue faktisk er foreningens ansvar, og du må derfor ikke selv flytte eller pille ved dem. Hvis du opdager fejl og mangler på selve bygningen eller vores fælles faciliteter, skal du blot give bestyrelsen besked på fællesmailen.

Selvom vi betaler os fra langt de fleste faste pligter, såsom trappevask og den store pasning af haven, opfordrer vi altid til, at man tager del i fællesskabet. Det gør vi bedst ved at holde gårdhaven, vaskekælderen og andre fællesarealer rene og pæne, rydde op efter os selv og efterlade tingene, som vi selv ønsker at finde dem. Hvert år har vi også en hyggelig, fælles gårddag, hvor vi mødes for at ordne mindre ting og vedligeholde vores grønne rammer i fællesskab.

Husk dog at tage dit indvendige ansvar alvorligt; hvis en andelshaver groft forsømmer sin lejlighed, så bygningen eller naboerne tager skade, har foreningen ret til at få arbejdet udført for din regning eller i yderste konsekvens ophæve brugsretten til lejligheden. Hvis du drømmer om større renoveringer, kan det i mange tilfælde godkendes som forbedringer, der øger

lejlighedens værdi, men det kræver altid en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen, før arbejdet må påbegyndes.

Renovering og ombygning: Husk at spørge først (§ 10)

Hvis du drømmer om at ændre lejlighedens indretning, for eksempel ved at flytte vægge, ændre lofter, renovere badeværelse eller lægge nye rør, har du som udgangspunkt rigtig stor frihed til det. Det er dog et krav, at alt arbejde udføres helt efter bogen og følger de officielle byggesregler. Derfor skal du altid anmelde dine renoveringsplaner skriftligt til bestyrelsen senest fem uger før, arbejdet efter planen skal starte. Bestyrelsen har herefter tre uger til at gøre indsigelse, hvis de vurderer, at projektet strider mod reglerne eller vil være til stor gene for de andre beboere.

Hvis dit projekt kræver en officiel byggetilladelse fra kommunen, eller hvis der er tale om opgaver, som skal udføres af autoriserede fagfolk (hvilket altid gælder for el og VVS), skal du fremvise byggetilladelsen samt håndværkernes autorisationer og forsikringspapirer til bestyrelsen, *inden* I går i gang. Skulle dit byggeri gøre det nødvendigt at få adgang til en af dine naboers lejligheder (f.eks. for at koble nye rør på faldstammen), skal du varsle dette over for naboen mindst fire uger i forvejen og sørge for at være til mindst mulig gene.

Vær opmærksom på, at du selv har det fulde erstatningsansvar, hvis der opstår skader i ejendommen som følge af din renovering – også selvom der er tale om et rent uheld. Hvis du bygger uden at give besked, eller hvis arbejdet udføres i strid med reglerne, kan bestyrelsen kræve, at du fører lejligheden fuldstændigt tilbage til dens oprindelige stand for egen regning, og i yderste konsekvens, kan det føre til eksklusion af foreningen.

Regler for fremleje og udlejning (§ 11)

Hvis du i en periode har brug for at fremleje eller udlåne din lejlighed – for eksempel på grund af et midlertidigt studieophold eller en udstationering – har du mulighed for at gøre det i op til to år af gangen. Det kræver blot en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen, og det er muligt at ansøge om en forlængelse, når de to år er gået. Hvis det er din helt nære familie (som dine børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre), der flytter ind, gælder der dog slet ingen tidsbegrænsning.

Når du fremlejer, skal du huske, at det skal stå direkte i lejekontrakten, at din lejer har fået udleveret foreningens vedtægter og husorden. Det er nemlig dig som andelshaver, der har det fulde ansvar for, at din lejer opfører sig ordentligt. Hvis du i stedet blot ønsker at leje lejligheden ud i ny og næ til ferieformål – for eksempel gennem Airbnb – har du ret til at korttidsudleje boligen i maksimalt seks uger om året. Her har du naturligvis også ansvaret for, at dine feriegæster overholder husordenen og ikke er til gene for naboerne. Skulle der opstå problemer, hvor gæsterne ikke overholder ejendommens regler, har bestyrelsen ret til at lukke for din mulighed for korttidsudlejning i en periode på to år.

Den dag du skal videre: Regler for salg og overdragelse (§ 13)

Når du en dag beslutter dig for at flytte og sælge din andelsbolig, har du som udgangspunkt fuld ret til selv at vælge, hvem der skal købe din lejlighed og overtage din andel. Det er nemlig den absolutte første prioritet i vores vedtægter. Bestyrelsen skal dog altid godkende den nye køber, og hvis de mod forventning skulle vælge at nægte godkendelsen, skal de give dig en skriftlig og saglig begrundelse senest tre uger efter, du har indstillet køberen.

Hvis en af dine naboer i foreningen ønsker at skifte bolig internt og overtage din lejlighed, har de dog også en stærk fortrinsret. Skulle der opstå en situation, hvor en lejlighed bliver helt fri uden en direkte køber – for eksempel hvis en nabo rykker internt og efterlader sin gamle lejlighed tom – bruger vi et meget fair og demokratisk system i foreningen: Her får alle andelshavere i ejendommen mulighed for at indstille én interesseret køber hver, hvorefter bestyrelsen trækker lod om rækkefølgen. På den måde har alle i huset en lige chance for at hjælpe venner eller familie ind i foreningen, hvis der opstår en ledig plads.

Sådan fastsættes prisen ved salg (§ 14)

I en andelsboligforening må en lejlighed aldrig sælges til overpris, og den endelige salgspris skal altid godkendes formelt af bestyrelsen. Den maksimale pris regnes ud efter en fast formel, som består af den officielle andelsværdi, der er vedtaget på den seneste generalforsamling, lagt sammen med værdien af de forbedringer og det tilpassede inventar, der er lavet i lejligheden over tid. Når værdien af dine renoveringer skal gøres op, tager man udgangspunkt i dine indsendte kvitteringer, hvorefter værdien falder en smule hvert år på grund af almindelig alder og slitage efter Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations (ABF) officielle tabeller. Hvis du selv har udført noget af arbejdet, kan dine egne arbejdstimer også tælles med i lejlighedens værdi, og de afregnes efter en fastsat standardtimeløn.

Hvis du aftaler at sælge løse ting som gardiner eller møbler med til den nye køber, skal det ske til en fair pris, og køberen har fuld ret til frit at fortryde købet af disse løse genstande helt frem til selve overtagelsesdagen. Skulle der opstå uenighed mellem dig, køberen eller bestyrelsen om, hvad forbedringerne eller lejlighedens stand reelt er værd, overlader vi afgørelsen til en uvildig og professionel ekspert fra ABF. Eksperten kommer ud, gennemgår lejligheden og laver en endelig vurdering, som er bindende for alle parter.

Sådan foregår selve salget og indflytningen (§ 15)

Når en lejlighed i foreningen skifter hænder, foregår det efter en fast og tryk procedure, der beskytter både køber og sælger. Først og fremmest skal der oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som bestyrelsen skal godkende, hvor hele købesummen er brudt præcist ned i andelsværdi, forbedringer og eventuelt løsøre. Inden aftalen overhovedet må skrives under, har køberen krav på at få udleveret alle foreningens vigtige dokumenter, herunder regnskab, budget, vedtægter og de officielle nøgleoplysningsskemaer, som bestyrelsen har

pligt til at levere inden for ti arbejdsdage efter en anmodning. For at alt det praktiske falder på plads, skal køberen sørge for, at hele den samlede købesum er gået ind på foreningens bankkonto senest fem hverdage før selve overtagelsesdagen.

Det absolut vigtigste punkt for dig som ny andelshaver er dog den fælles gennemgang af lejligheden, som sker i dagene lige efter, du har fået nøglerne. Her kigger du og bestyrelsen boligen igennem for at sikre, at vedligeholdelsen og renoveringerne stemmer overens med det aftalte. Som ny køber skal du være særligt opmærksom her, da du jf. vedtægterne kun har otte dage fra overtagelsesdagen til at gøre indsigelse mod eventuelle fejl og mangler. Hvis du opdager rimelige mangler inden for fristen, kan bestyrelsen nemlig tilbageholde et passende beløb fra sælgers godtgørelse, så du er sikret, at pengene først udbetales, når fejlene er udbedret. Når alt er godkendt, og eventuelle udestående varme- eller huslejeregninger er modregnet, udbetaler foreningen pengene til sælgeren senest ti hverdage efter overtagelsesdagen.

Generalforsamlingen: Foreningens demokrati (§ 21 & § 22)

Generalforsamlingen er foreningens absolut øverste myndighed, og det er her, vi i fællesskab træffer alle de store beslutninger om vores ejendom, budgetter og husleje. Den ordinære generalforsamling afholdes én gang om året i efteråret, da vores regnskabsår slutter den 30. juni. Bestyrelsen melder datoen ud i god tid mindst fire uger i forvejen, og selve den officielle indkaldelse med dagsordenen modtager du med 14 dages varsel. Hvis du har et specifikt forslag, du gerne vil have, at foreningen skal stemme om – for eksempel et nyt projekt i gården eller en ændring af fællesreglerne – skal formanden have det skriftligt senest otte dage før generalforsamlingen, så alle kan nå at sætte sig ind i det.

Til selve mødet har hver lejlighed én stemme, og både du, din ægtefælle eller andre myndige medlemmer af din husstand har fuld ret til at deltage, stille forslag og tage ordet. Skulle du være forhindret i at dukke op, behøver din stemme ikke at gå tabt; du kan nemlig give en skriftlig fuldmagt til enten din partner, et husstandsmedlem eller en nabo i foreningen, så de kan stemme på dine vegne – dog må hver andelshaver højst medbringe én fuldmagt for en anden. Skulle der opstå helt akutte eller store emner i løbet af året, som ikke kan vente på det årlige møde, har enten bestyrelsen, administratoren eller en fjerdedel af andelshaverne desuden mulighed for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.