

## Velkommen til Andelsboligforeningen Alexandrahus

Andelsboligforeningen Alexandrahus blev stiftet den 9. september 2002.

Vi er en mellemstor andelsforening med 66 andelshavere, 5 lejeboliger og 6 erhvervslejehjemål.

Vi ønsker at foreningen drives ud fra ideen med andelsforeninger. Vi har købt en andel og hjælper af med at vedligeholde vores lejligheder. På den måde vil vi alle kunne nyde både vores boliger og vores fællesområder. Som en ny andelshaver i Alexandrahus forventer vi at du læser hhv. vedtægter og husorden grundigt og følger disse.

### Drift af foreningen

#### Generalforsamling

Det fremgår af vores vedtægter, at generalforsamlingen skal afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Det er vigtigt, at du deltager på generalforsamlingen, hvor foreningen træffer beslutninger og bestyrelsen vælges. På den årlige generalforsamling er beboerne velkomne til at stille forslag. Hvis der er en beboer, som ønsker at drøfte et forslag med bestyrelsen, er man velkommen til at sende en mail til [bestyrelsen@alexandrahus.dk](mailto:bestyrelsen@alexandrahus.dk). Hvis du ønsker at stille et forslag til generalforsamlingen, er det vigtigt, at du kommer og fortæller os andre andelshavere, hvad det er du gerne vil og lader os stille gode spørgsmål, så vi kan stemme for og imod ud fra de bedste forudsætninger. Du kan læse reglerne om at stille forslag mv. i vores vedtægter. Det er en fordel at forslag er så konkrete som muligt, fx med vedlagte tilbud og prisoverslag. Hvis du skulle være forhindret i at deltage i generalforsamlingen, opfordrer vi at du udfylder en fuldmagt og giver til en anden beboer, eller bestyrelsen.

#### Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen repræsenterer alles interesser bedst muligt. Formanden er jf. vedtægterne på valg hvert år. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen jævnført vedtægterne. Udover bestyrelsesmedlemmer vælges også 2 suppleanter. Overvej gerne at engagere dig i bestyrelsesarbejde, når du bor her, og er du i tvivl om hvad det indebærer at sidde i bestyrelsen så spørg gerne den nuværende bestyrelse.

#### Kontakt til bestyrelsen

Bestyrelsen kan kontaktes via Probo eller på [bestyrelsen@alexandrahus.dk](mailto:bestyrelsen@alexandrahus.dk)

Vi mødes ca. en gang om måneden og holder pause omkring jul og sommer.

#### Vedtægter og husorden

Vedtægterne og husorden vil altid fremgå af både ProBo og hjemmesiden. Det er det vi driver foreningen ud fra.

#### Hvad kan du selv hjælpe med i vores forening

Hvis du sidder med viden og kompetencer, som er relevante for foreningen eller beboerne så sig til. Det kan være du sidder i forsikringsbranchen og kan hjælpe med at læse tilbud/kontrakt igennem. Eller du er håndværker og kan hjælpe med tilbud, om de er rimelige osv. Udover kompetencer, kan du ligeledes bidrage ved at være med til arrangere sommerfester, fællesarbejdsdag osv. Det kan være alt mellem himmel og jord, som kan hjælpe i vores fælles forening.

#### ProBo og hjemmeside

Foreningen har valgt at blive digitale med en administrator der tilbyder ProBo, som er et system til brug for beboere og bestyrelse. Det hjælper os med at gemme tidligere beslutninger og dokumentation, hvis der sker udskiftning i bestyrelsen. ProBo bruges også til at kommunikere mellem

administrator og beboere. Alle beboere skal være tilmeldt ProBo medmindre de er undtaget digital post. Dette er for at sikre, at vi kan få besked ud til alle beboere ved behov. Samtidig sikres forenings compliance i forhold til persondataforordningen.

Udover ProBo systemet har foreningen sin egen hjemmeside alexandrahus.dk. Den bruger vi til at vise omverden, hvem vi er. Det hjælper os med at være en attraktiv forening for potentielle købere. Samtidig har banker mv. mulighed for at se os lidt an, når de skal vurdere os som foreningen, inden der indgås aftale om lån. Valuar mv. ser også på hjemmesiden og får et indtryk af foreningen. Bestyrelsen offentliggør referater fra bestyrelsesmøder på hjemmesiden.

## Din Andel

### **Køb/salg af andel**

I ProBo og på foreningens hjemmeside fremgår alt det, som du har brug for at vide i forbindelse med køb/salg af en andel i andelsforeningen Alexandrahus. Vi ønsker at sikre, at handlen er gået ordentlig til, og at I har husket det hele. Hvis du har spørgsmål vedr. din handel, skal du kontakte administrator. Administrator fremgår altid af foreningens hjemmeside.

Du kan til enhver tid sælge din andel til, hvem du vil. Det er op til dig selv, om du vil sælge selv eller benytte en mægler.

### **Sammenlægning af lejlighed**

Hvis du gerne vil sælge din andel, vil bestyrelsen gerne opfordre til, at du spørger din nabo (i samme opgang), om vedkommende er interesseret i at købe. Det er tilladt at slå lejligheder sammen, og det giver mulighed for større og mere familievenlige lejligheder. Sammenlægning af lejligheder skal godkendes af kommunen.

### **Varmeregnskab**

Der bliver hvert år opgjort vand og varmeregnskab, det bliver sendt til dig i din postkasse, og kan ses via huslejen i december. Der er målere i den enkelte lejlighed så du betaler for dit faktiske forbrug.

### **Lofts- og kælderrum**

Hvis du ikke har et lofts- eller kælderrum, kan du kontakte bestyrelsen og så vil vi kigge på, om der er nogle ledige.

### **Fremleje eller udleje af værelser**

Det er muligt, og du kan læse om reglerne via vedtægterne. Bestyrelsen skal ikke orienteres, hvis man får en rommie eller hvis en kæreste flytter ind. Dog vil vi gøre opmærksom på, det ikke er tilladt med f.eks. Airbnb.

### **TV/Radio signal**

Foreningen har ingen obligatorisk TV-pakke eller påtvungen TV udbyder. Du skal derfor selv kontakte udbydere hvis du ønsker TV signal i din lejlighed. Der er TV-stik i lejlighederne.

### **Internet**

Alexandrahus har en aftale med FiberBy på 1000/1000 mbit. Hvis du ønsker internet fra FiberBy skal du selv kontakte dem. Der er internetstik i lejlighederne.

### **Postkasse og dørtelefon**

Kontakt viceværten hvis du ønsker at ændre navn på dørtelefon og postkasse

## Vedligehold af din andel

### **Indvendig vedligeholdelse og forbedringer i lejligheden**

Skal du have lavet forbedringer i lejligheden står reglerne i husordenen og vedtægterne, ellers er en mail også velkommen til bestyrelsen eller administrator, hvis du er i tvivl. Sæt dig ligeledes også ind i reglerne for vedligehold, herunder hvad du kan gøre for at undgå skimmelsvamp i din lejlighed.

### **Håndværkere**

Foreningen har nogle faste håndværkere tilknyttet, som vi samarbejder med. De kender vores bygning og har for nogles vedkommende været tilknyttet ejendommen i mange år. Deres kontakt oplysninger står i Probo og på vores hjemmeside

## Vicevært

Foreningen har et viceværtfirma tilknyttet. De står for at servicere foreningen, og beboerne hvis muligt. Fx sørger viceværten for at slå græs, vaske trapper og ordne fællesarealer. Hvis du fx har problemer med varmen, når fyringssæsonen starter, så hjælper viceværten gerne med at få luftet radiatoren ud. Du er velkommen til at kontakte viceværten, hvis du har brug for hjælp i lejligheden. Bemærk at du selv står for en del vedligehold i din andel. Vi anbefaler, at du læser reglerne. De er vores alles arbejdsredskab, så foreningen fungerer på bedste vis.

Hvis du ser, der mangler en pære i opgangen eller den ene vaskemaskine ikke virker eller andet i vores fællesområder, så kontakt venligt vores vicevært og gerne cc til bestyrelsen.

Vicevært kan kontaktes på: [jk@jkejendomsservice.dk](mailto:jk@jkejendomsservice.dk)

## Udendørs Fællesområder

### **Foreningens gård**

Foreningen har en dejlig gård, som beboerne benytter året rundt. Beboere der gerne vil tage aktiv del i pasning af haven, skal kontakte bestyrelsen for nærmere aftale. Så finder vi ud af, om der er andre, der er i gang eller om der er brug for noget. Vores gård er indhegnet. Sørg for at lukket porte og låger, hvis du ser, at disse står åbne. Det giver et rart og trygt gårdmiljø, som vi alle sætter stor pris på. Alle er velkomne til at benytte gården og de muligheder der ligger heri. Husk at vise hensyn til andre beboere og ryd op efter dig. Se husordenen, Husk det er også din gård, og vi skal alle have glæde af den.

### **Husdyr i gården**

Vi har en dejlig fællesgård og her kan vi se, at mange med husdyr hygger sig, det er dejligt. Gældende regler om hund i snor mv., gælder naturligvis også i gården. Vi gør opmærksom på, det er ikke alle, som kan lide eller tåle husdyr og det er derfor vigtig, når der er andre i gården, at man holder godt øje med sine husdyr og respektere de andre i gården, så kan alle hygge sig.

### **Skralderum**

Vi har to fælles skraldeskure i gården. Her har du mulighed for at smide det meste af dit skrald ud. I skuret længst til venstre kan der bortskaffes papir, glas, metal, plastik, elektronik, batterier, farligt affald og storskrald. Storskrald må ikke være større end 1 meter. Byggeaffald skal du selv bortskaffe på en genbrugsplads.

I skuret ved siden af (midterskuret) kan afskaffes bioaffald, pap og dagsrenovation.

Dagsrenovation kan smides i skraldeskaktene.

Er du i tvivl hvad der må smides i hvilke containere, anbefaler vi at konsultere Københavns Kommunes skralde ABC.

## Indendørs fællesområder

Udover gården råder foreningen over 2 vaskerier og flere cykelkældere. Du har mulighed for at sætte din cykel i kælderen i de rum, hvor der plads. Gå gerne en tur i kældrene. Der er flere cykelrum rundt omkring.

Hvis du mangler en vaskelås, bedes du kontakte viceværten. Hun varetager salg af vaskelåse på foreningens vegne. Du bliver via huslejen opkrævet udgift til vaskeri. Når du er nede at vaske, så sørg for at rense filteret og sørg for at efterlade vaskeriet, som du selv ønsker at modtage det. Viceværten tømmer hver fredag vaskerierne for efterladte effekter. Disse opbevares til den efterfølgende fredag, hvorefter de smides ud. Kontakt derfor viceværten, hvis du har glemt noget i vaskekælderen. I forbindelse med vaskerierne er der tørrerum, hvor du er velkommen til at hænge dit tøj til tørre. Sørg for at tænde for ventilationen, så der ikke kommer fugt. Bemærk at det fremgår af foreningens husorden, at det ikke er tilladt at tørre tøj i lejligheden af hensyn til skimmelsvamp. Derudover må der ikke ryges på fællesarealer.

### Postkasser

Det er din postkasse og derfor dig som skal tømme den. Reklamer må ikke ligges oven på postkasserne eller på gulvet i opgangen. Reklamer kan du framelde, hvis du ikke ønsker dem. Kontaktinfo står på omslaget. Ellers er det dit ansvar at smide reklamer ud i den dertil indrettede container nede i skralderummet.

### Opgange, lofter og kælderarealer

Disse skal være ryddet for genstande i henhold til lov fra myndighederne. Se husordenen for regler.

## Klager

Hvad vil du opnå din klage - hvad har du selv gjort?

Det er aldrig rart at skulle klage. Du må gerne overveje disse ting, inden du sender en klage: Læs husordenen i forhold til hvilke bestemmelser der gælder i foreningen. Bestyrelsen vil gerne vide, hvad har du selv gjort for at løse problemet, og hvad du forventer, at vi kan hjælpe dig med. F.eks. hvis en nabo larmer - dog vil vi gøre opmærksom på, det er en gammel bygning og her er en meget lyd. Det er heller ikke altid, man som nabo, er klar over, at vi generer vores naboer, vi har alle forskellige rytmer osv., så en samtale eller et brev kan tit afhjælpe og i kan finde en fælles løsning. En seddel i opgangen kan også være en mulighed. Skulle det ikke hjælpe, hører vi naturligvis gerne fra dig.