



Husorden

AB Sofienhøj

Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk



Bestyrelsesliste pr. januar 2018:

Formand:

Næstformand:

Viggo Bøllingtoft Sofienhøjvej 7, st.th. Tlf: 3252 0356 Mobil: 2250 5031	Per Christensen Sofienhøjvej 5E, 1.tv. Tlf: 3252 0883
--	--

Bestyrelsesmedlemmer:

Jørgen Roager Sofienhøjvej 5A, st.tv. Tlf: 6013 6004	Frank Jørgensen Sofienhøjvej 5C, st.th. Mobil: 7178 2430
Allan Sundstrøm Sofienhøjvej 7, 4.th., Tlf: 2750 6654	

Supplanter:

Laila Hansen Sofienhøjvej 5D, st.th. Mobil: 2820 3866	
--	--

Vicevært:

Dorte Nielsen Sofienhøjvej 5E, 1.tv., Tlf: 3031 3197 - Træffetid/Salg af vaskekort – Torsdag kl. 19.00 – 19.30.
Håndværkere Pt.: Blikkenslager: fa. Krüdal VVS, tlf. 4369 1098 El-installatør: fa. Metel, tlf. 4041 1827

AB Sofienhøj
Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk



Velkommen som andelshaver i A/B Sofienhøj.

På den stiftende generalforsamling for A/B Sofienhøj den 29. oktober 1992 blev det vedtaget at købe ejendommen, hvis det var muligt, idet 34 ud af 58 lejere ville købe deres lejlighed som andelslejligheder. I dag er vi 55 andelshavere.

A/B Sofienhøj er opført i 1948, og består af 1 blok med 6 opgange til 4. sal, i alt 58 lejligheder og 8 garager. Byggeriet ligger på Sofienhøjvej 5-7. Købet blev gennemført den 1. april 1993, og A/B Sofienhøj var en realitet.

Ejendommen har hybridnet med internet, et moderne vaskeri og fjernvarme. Derudover har A/B Sofienhøj et fælles gårdanlæg med legeplads.

Formålet med denne skrivelse er at give informationer om ejendommens husorden, vedtægter, bestyrelse, administration, vicevært samt ejendommens fællesfaciliteter.

Endvidere kan man hente oplysninger om, hvordan man forholder sig i forbindelse med eventuel fremleje og salg af andelslejlighed.

Bestyrelsesmedlemmer vælges hvert år på skift 2 år ad gangen ved den ordinære generalforsamling.

Ejendomsadministrationen.

Sommer / Advokatfirma, Kongelundsvej 297, 2770 Kastrup, tlf. 3251 0952, åben mandag – fredag mellem 09:00 – 16:00, mailadr: lykke@sommeradvokatfirma.dk.

Den daglige administration varetages af advokat Jakob Sommer og bogholder Lola Lykke.

AB Sofienhøj

*Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk*



Fordeling af vedligeholdelsesudgifter.

Foreningen har vedligeholdelsespligten for, at de enkelte lejligheder er forsynet med vand- og varmfunktion af almindelig gængs standard.

Foreningen har ligeledes vedligeholdelsespligten for så vidt angår 230v strømføring frem til den enkelte lejligheds strømmåler, idet den enkelte andelshaver har vedligeholdelsespligten for al strømføring inde i den enkelte lejlighed.

Det påhviler den enkelte andelshaver at anvende og behandle vand- og varmfunktionerne forskriftsmæssigt og forsvarligt.

I den forbindelse bemærkes, at det påhviler den enkelte andelshaver at rense vandlås under køkkenvask samt rense gulvfløb i badeværelse, sådan at disse ikke stoppes til og forretter vandskade. Ved alle utætheder ved vandhaner og cisterner skal man omgående kontakte vicevært eller bestyrelsen.

Foreningen er glas- og kummeforsikret.

De respektive lejligheder bliver ved andelsoverdragelser gennemgået af foreningens egen autoriserede el-installatør og samt foreningens egen autoriserede vvs-installatør med henblik på konstatering af de faktiske forhold.

Konstateres ulovligheder eller mangelfulde forhold, der må henføres til arbejder eller handlinger udført af eller for den enkelte andelshaver, påhviler det den enkelte andelshaver at bringe forholdet i forskriftsmæssig stand inden salg finder sted.

Pludseligt opståede skader: Skulle der opstå pludselige skader, f.eks. sprængte vandrør, strømsvigt eller lignende, skal man straks kontakte viceværten eller bestyrelsen. Kan man hverken få kontakt til enten vicevært eller bestyrelsen, skal man kontakte ejendommens blikkenslager eller elektriker, der foretager den fornødne reparation.

Indbrud og vandskader: I forbindelse med indbrud og vandskader er det andelshaverens egen forsikring, der skal betale skader på indbo/løsøre, idet ejendommens forsikring alene erstatter skader sket på bygningsdele. Af hensyn til evt. forsikringskader skal man ved indbrud huske at få en kopi af politianmeldelsen.

AB Sofienhøj

*Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk*



Vaskeri.

Der er 1 vaskeri og 3 tørrerum i ejendommen.

Til hver lejlighed hører en lille låseklods forsynet med lejlighedens nummer. Denne bruges til at forudbestille vasketur på bestillingstavlen i vaskekælderen.

Hver vasketur er på 3 timer, med start fra kl. 8.00 til 11.00, kl. 11.00 til kl. 14.00, kl. 14.00 til kl. 17.00, og sidste tur fra kl. 17.00 til kl. 20.00.

Egen vask i lejlighed bør følge vasketider i kælderen.

Hvis en bestilt vasketur ikke er påbegyndt 20 minutter efter starttidspunktet, og skulle der være 1 maskine, der ikke er i brug, kan vasketuren og evt. ledige maskiner overtages af en anden beboer. Den, der har vasketuren, har første ret til tørretumbler og strygerulle. Husk at respektere hinandens vasketider!

Brug af vaskemaskinerne koster kr. 10.00 pr. maskine og kr. 2 for tørretumbler (5 minutter), strygerulle er gratis. Vaskekort købes hos viceværten i kælderen torsdag kl. 19:00 – 19:30 til en pris á 300,- kr.

Sæbe og skyllemiddel medbringes af den enkelte bruger.

Hvis klodsen skulle være bortkommet, kontakt venligst viceværten eller én fra bestyrelsen.

Alle brugere af vores vaskeri bedes naturligvis efterlade rummet i pæn og ryddet stand, aftørre bordene, fjerne spildt sæbe o.l. samt tom sæbeemballage. Det bliver ikke bedre, end vi selv gør det til! - Det er også dit ansvar, at tingene fungerer.

Tørrerummene er kun til benyttelse i max 48 timer. Og tørrerummene er ikke til opbevaring af tøj.

Brugerne af vaskeriet har fortrinsret til tørrerummene, og man skal respektere hinandens ophængte tøj og ikke blot henkaste det på gulv eller lign.

Husk endvidere at lukke vinduer og slukke lyset, når lokalet forlades.

Evt. fejl i vaskeriet bedes noteret og meldt til viceværten.

AB Sofienhøj

Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk



Salg af andel.

Ved salg af andel:

1. Kontakt bestyrelsen skriftlig med anførelse af dato for salget, hvorefter der foranlediges udfærdiget og ophængt ”**Intern salgsopstilling**” i opgangene **i 14 dage**.
2. Bestyrelsen anmoder almindeligvis om uvildig vurdering af lejligheden.
3. At meddele til El - Forsyning, at der ikke mere benyttes el og gas i omh. navn.
4. Kontakt administrator, der forestår udfærdigelse af kontrakt mm. og sikrer varme aflæst.

Storskrald.

Storskrald skal anbringes i container, som opstilles ca. hver 3. måned i gården.

Det er ikke tilladt at henstille storskrald på ejendommens fællesarealer eller tørrerum. Skralderummet er kun til affald i bøtterne.

Trappe opgange og reposer er **ikke** til opbevaring eller storskrald.

Er der tvivlsspørgsmål vedrørende storskrald, så kontakt viceværten i dennes kontortid.

Køkkenaffald.

Affaldsposer skal lukkes på forsvarlig måde, inden de kastes i affaldsskakterne. Glas, flasker og aviser må ikke smides i køkkenaffaldet.

I porten er opstillet containere til jern - aviser – glas – pap – plast – batterier og bio affald.

AB Sofienhøj

*Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk*



Ventelister.

Hver andelshaver har ret til at få egne børn/forældre på intern venteliste til en lejlighed. Er den pågældende under 18 år, kan personen først få tildelt en lejlighed, når vedkommende er fyldt 18 år. Anmodningen skal være skriftlig og koster 200,- kr. om året.

Andre interesserede kan selv rette henvendelse om notering på ekstern venteliste.

Fremgangsmåden er følgende:

Den interesserede ringer til et bestyrelsesmedlem, hvor han/ hun oplyser:

1. Navn
2. Adresse og evt. telefonnummer

Noteringen på ekstern venteliste koster 200,00 kr. årligt og registreres den dato, betalingen modtages af bestyrelsen. Hvert år skal den interesserede således indbetale og herved meddele, om noteringen på ventelisten ønskes fastholdt.

På grund af hele boligmarkedets situation er der i øjeblikket ikke nogen ekstern venteliste, men alene den interne venteliste.

Foruden venteliste til andelslejligheder, er der venteliste til garagerne i gården.

Ledige garager bliver slået op og tildeles den interesserede andelshaver, der har størst anciennitet (efter den gamle lejekontrakt). Det skal bemærkes, at garageudlejning/ fremlejning ikke må finde sted uden bestyrelsens godkendelse.

AB Sofienhøj

Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk



Fremleje af andelslejlighed.

I A/B Sofienhøj vedtægter lyder paragraf 12 således:

”En andelshaver kan, helt eller delvis, udleje eller udlåne sin lejlighed, i henhold til gældende lejelovgivning, eller såfremt bestyrelsen giver tilladelse. Vilkårene skal godkendes af bestyrelsen.”

Det gælder blandt andet:

1. Andelshaver har ret til at fremleje sin lejlighed i op til 2 år, når andelshavers fravær er midlertidigt og skyldes:
 - Sygdom
 - Forretningsrejse
 - Studieophold
 - Midlertidig forflyttelse
 - Samlivsprøvelse
2. Det samlede antal beboere af lejligheden må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I øvrigt gælder:

For fremleje af hele lejligheden må lejen ikke overstige, hvad man selv betaler i boligafgift. Derudover kan man opkræve et depositum, der højst må svare til 3 måneders boligafgift, og som skal tilbagebetales ved fraflytning - fratrukket en evt. udgift til udbedring af opståede skader, for hvilke fremlejetageren kan gøres ansvarlig. Disse udgifter bør dokumenteres.

Desuden kan der indgå et mindre beløb – max. 10% af boligafgiften – for lån/leje af indbo.

Hvis man ønsker at fremleje, er fremgangsmåden følgende: Andelshaver skriver ansøgning til bestyrelsen, **senest 1 mdr. før udlejning**, om begrundelse for fremleje. Efter bestyrelsens godkendelse overgives sagen til administrator, der herefter på andelshavers vegne sørger for korrekt udfærdigelse af kontrakt. Der betales pt. administrator kr. 1.500,00 i gebyr for udfærdigelse af kontrakten.

AB Sofienhøj

Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk



Fremleje af andelslejlighed fortsat.

Sørg venligst for at følge de her omtalte regler!

Får bestyrelsen kendskab til fremlejeforhold, som er i strid med de gældende regler, vil tilfældene blive undersøgt nærmere. Tilsidesættelse af reglerne kan føre til eksklusion af andelshaver.

Diverse.

Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold, at vise hensyn over for andre beboere, og for bebyggelsen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller gene for andre.

Almene regler for alle:

1. Den indvendige vedligeholdelse påhviler beboerne, jf. dog det på s. 4 anførte, og lejlighederne skal til enhver tid holdes i forsvarlig stand. (Lejere i ejendommen kan anvende vedligeholdelseskonto).
2. Fejl eller uorden ved installationer til vand, el, varme samt afløb skal omgående meddeles til vicevært. Lejlighedens indehaver er pligtig til at refundere andelsboligforeningens udgifter, stammende fra utætte cisterner og lignende, som man har undladt at anmelde.
3. Tøjtøjsvask og tørring i lejlighederne skal foregå under tilstrækkelig udluftning.
4. Ejendommens bygning, lejligheder og øvrige anlæg skal behandles forsvarligt, og må ikke beskadiges. Ved overtrædelse heraf vil der blive rejst erstatningskrav.
5. På trapper, gange, stier og fællesarealet må der ikke hensættes eller efterlades genstande. Dette gælder også børns legetøj.

AB Sofienhøj

Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk



6. Forældre har det fulde ansvar for børns færden og benyttelse af legepladser og fællesarealer i øvrigt.
7. Radio/TV - medieafspillere og lignende må ikke benyttes for åbne vinduer og må i øvrigt ikke være til gene for andre beboere, **slet ikke efter kl. 23.00. Det samme gælder i øvrigt al støjende adfærd.**

Ved afholdelse af fester, der strækker sig ud over kl. 23.00, skal naboer i god tid forinden orienteres herom på opslagstavlen i opgangene, for godt naboskabs skyld. Husk din nabo/genbo. **Fester afholdes dog fortsat under behørig hensyntagen til øvrige beboere – da der er meget lyd i ejendommen.**

8. Støjende maskiner må kun anvendes mellem kl. 8.00 og kl. 20.00.
9. Beboerne i stueetagen/haveejere skal selv klippe hækken imellem haverne også ud mod græsset.

Færdsel og parkering:

10. Kørsel med enhver form for transportmidler skal på ejendommens område foregå med forsigtighed, og under iagttagelse af størst muligt hensyn til beboere, især børnene.
11. Cykler, knallerter og barnevogne anbringes i cykelkælderen eller i porten, men må ikke være til gene for gennemgang.
12. Biler må **ikke** parkeres i gården uden aftale med Ejerforeningen Sofienhøj.
13. Lastbiler og uregistrerede motorkøretøjer må ikke parkeres på ejendommens område.
14. Andelsboligforeningen kan, under iagttagelse af de derom givne regler lade motorkøretøjer, cykler m.m. fjerne, hvis de parkeres i modstrid med disse anvisninger.
15. Garagerne kan kun anvendes af lejerne af disse og alene til registreret køretøj.

AB Sofienhøj

Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk



Husorden fortsat.

Husdyrhold:

16. Husdyrhold er som hovedregel forbudt. Særskilt ansøgning på speciel tilladelse hos bestyrelsen kan forekomme m. underskrift fra bestyrelse og husdyrholder.
./. Se særligt bilag.
Pasning af andres husdyr er dog tilladt for en kortere periode.
Al fodring af vildkatte er forbudt!

Altaner:

17. Altankasser skal være forsvarligt fastgjort, og må ikke hænge på kanten af altanen når de er tomme, da de kan være til fare for beboerne. Endvidere **skal** de nedtages om vinteren - **senest pr. 1. oktober.**

Vaskekælder:

18. Vaskekælderen kan benyttes fra kl. 8.00 til kl. 20.00
19. Benyttelsen er på eget ansvar.
20. Der skal ryddes op efter brugen.
21. Børn må kun opholde sig i vaskekælderen sammen med en voksen.
22. ***Det er på Generalforsamling vedtaget, at al tobaksrygning på samtlige Indendørs Fællesarealer – Kælder og trapper er forbudt.***

Viceværten har ret til at påtale overtrædelse af husordenen, og dennes anvisninger skal følges.

I øvrigt henvises til bestemmelser i vedtægter, lejekontrakter samt lejeloven.

AB Sofienhøj
Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk



Januar 2008.

Tilføjelse til Husorden:

Der er fortsat **ikke** tilladelse til husdyrhold i A/B Sofienhøj.

Der har dog vist sig et stort antal af beboere der sammen med Bestyrelsen er klar til lempelse - efter **ansøgning** til Bestyrelsen om tilladelse til **husdyrhold**.

Herefter vurderer Bestyrelsen den enkelte ansøgning og bliver herved bekendt med hvilken type husdyr der ansøges om tilladelse til.

Ud fra hver enkelt ansøgning vurderer Bestyrelsen således, at der **ikke** gives tilladelse til for store dyr/hunde i forhold til lejlighedernes størrelse og derved ligeledes udelukker "kamphunde" - slanger etc.

Såfremt Bestyrelsen giver tilladelse til husdyrhold, skal der udfærdiges og underskrives "**kontrakt**" med indskærpelse af **ansvar/pligter** i forbindelse med husdyrhold.

Såfremt "**kontrakten**" evt. misligholdes og der således fremkommer berettigede klager må "husdyrholderen" være indforstået med sanktioner og evt. eksklusion af "**Andelsboligforeningen**".

Bestyrelsen.

AB Sofienhøj

*Sofienhøjvej 5 - 7
2300 København S
ab.sofienhoej@mail.dk
www.ab-sofienhoej.dk*



Regnskabsår/ generalforsamling.

A/B Sofienhøj's regnskabsår går fra den 1. oktober til den 31. september.

Generalforsamlingen afholdes så vidt muligt inden 15. marts.

Revideret Bestyrelsen 2018
A/B Sofienhøj.

Vedtaget på Generalforsamlingen 27. februar 2018