

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab FRR

(Fuglebækvej 1D)
2770 Kastrup
Tlf. 32 51 42 21
(Efter aftale)

Ellemarksvej 5
4600 Køge
Tlf. 56 65 04 00
Fax 56 65 04 02
CVR-nr. 32 14 98 63

ÅRSRAPPORT 2012/2013

A/B Ugleborgen
2200 København N

(19. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den /

Dirigent

Årsrapporter ✓
Rådgivning ✓

Revision ✓
Budgetter ✓

Bogføring ✓
Skat og moms ✓

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om foreningen	side	3
Bestyrelsens- og Administrators påtegning	side	4
Revisionspåtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013	side	7
Balance pr. 30. september 2013	side	8-9
Noter til resultatopgørelsen	side	10 - 11
Noter til balancen	side	12 - 13
Øvrige noter	side	14 - 15

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen UGLEBORGEN
Matr. 3906 og 3907 Udenbys Klædebo Kvarter
Henrik Rungs Gade 2 - 6 og Jesper Brochmandsgade 15
2200 København N

CVR-nr.: 19 69 04 74
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. oktober 2012 - 30. september 2013

Bestyrelse

Tine Bork
Søren Blinkenberg Grosen
Malene Hegewald
Anders Pedersen
Lasse Nilausen

Administrator

Datea AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revision

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen
Registreret revisionsanpartsselskab
Ellemarksvej 5
4600 Køge

Bankforbindelse

Nykredit

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2012/13 for Andelsboligforeningen UGLEBORGEN.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1/10-2012 - 30/09-2013

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 31/12/2013

Bestyrelse:


Tine Bork


Malene Hegewald

Anders Pedersen


Lasse Nilausen

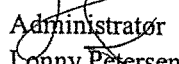

Søren Blinkenberg-Grosen

Administrators påtegning

Administratorerklæring i A/B Ugleborgen i årsregnskab 2012/2013

Som administrator i A/B Ugleborgen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2012/2013. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013

Kgs Lyngby, 13-1-2014 2013


Administratør
Lonny Petersen

Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Ugleborgen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Ugleborgen for regnskabsåret 1. oktober 2012 til 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om de bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

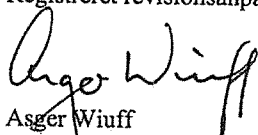
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 til 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 17/12 2013

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen
Registreret revisionsanpartsselskab



Asger Wiuff
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ugleborgen for 2012/2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Skat

Andelsboligforeningen har skattepligtig aktivitet i form af udlejning.

Skat af årets resultat beregnes med udgangspunkt i skattepligtige lejeindtægter fratrukket fradragsberettigede omkostninger, der kan henføres til de skattepligtige aktiviteter. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25 pct.

Der sker ikke løbende beskatning af avance ved overgang fra leje til andel. Først ved salg af den sidste lejlighed sker der ophørsbeskatning, jf. SKM 2002.40.

Balancen

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3. Der afskrives ikke på ejendommen.

Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i foreningen. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominal restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013

Note	2012/13	Budget 2012/13	2011/12 i t.kr.
Indtægter			
	1.291.316	1.298.850	1.265
1	Lejeindtægt 109.795	108.500	138
2	Øvrige indtægter 60.261	14.000	33
	<u>1.461.372</u>	<u>1.421.350</u>	<u>1.436</u>
Omkostninger			
3	Ejendoms - og forbrugsafgifter 289.644	302.000	290
	Rengøring 25.850	48.000	36
4	Vedligeholdelse 187.572	200.000	90
5	Forsikring og kontingenter 95.592	116.300	129
6	Administration 118.477	184.500	109
	<u>717.135</u>	<u>850.800</u>	<u>654</u>
	Resultat før finans. og eks.ord. Poster 744.237	570.550	782
Afskrivninger			
	Afskrivning driftsmidler 2.065	2.065	2
	<u>2.065</u>	<u>2.065</u>	<u>2</u>
Ekstra ordinære poster			
	Andre ekstraordinære poster 0	0	5
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5</u>
Finansielle poster			
	Renteindtægter 3.180	500	2
7	Renteomkostninger 489.809	364.300	879
	<u>486.629</u>	<u>363.800</u>	<u>877</u>
	Resultat før skat 255.543	204.685	-92
	Skat af skattepligtige aktiviteter 0	0	0
	<u>255.543</u>	<u>204.685</u>	<u>-92</u>
	Driftsresultat før hensættelser og afdrag 255.543	204.685	-92
	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld 0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat 255.543	204.685	-92
	<u>255.543</u>	<u>204.685</u>	<u>-92</u>

Balance pr. 30. september 2013

Note		2012/13	2011/12 i t.kr.
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
	Ejendommen, Jesper Brochmands Gade		
8	15 & Henrik Rungs Gade 2 - 6	<u>13.080.889</u>	<u>10.988</u>
Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel			
8,5	Driftsmateriel	<u>14.447</u>	<u>17</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>13.095.336</u>	<u>11.005</u>
Tilgodehavender			
	Restancer	7.104	7
9	Varmeregnskab	30.593	33
	Forsikringskader	0	0
	Andre tilgodehavender	0	24
	Forudbetalte omkostninger	<u>85.650</u>	<u>67</u>
		123.346	131
10	Likvide beholdninger	<u>731.949</u>	<u>86</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>855.295</u>	<u>217</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>13.950.631</u></u>	<u><u>11.222</u></u>

Balance pr. 30. september 2013

Note	2012/13	2011/12 i t.kr.
PASSIVER		
11 EGENKAPITAL		
Andelskapital	376.800	368
Overført overskud/tab	<u>2.378.974</u>	<u>1.512</u>
	<u>2.755.774</u>	<u>1.880</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
12 Gæld til realkreditinstitut	<u>11.110.179</u>	<u>9.267</u>
	<u>11.110.179</u>	<u>9.267</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
9 Varmeregnskab	0	0
Forudbetalt ejer	14.190	0
Deposita	19.002	30
Diverse kreditorer	23.237	12
Skyldige omkostninger	20.250	19
Forudbetalt leje og depositum	<u>8.000</u>	<u>14</u>
	<u>84.679</u>	<u>75</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	<u>11.194.858</u>	<u>9.342</u>
PASSIVER I ALT		
	<u><u>13.950.631</u></u>	<u><u>11.222</u></u>
13 Supplerende oplysninger		
14 Andelenes værdi		
15 Pantsætninger		

Noter til resultatopgørelsen

	2012/13	Budget 2012/13	2011/12 i t.kr.
1 Lejeindtægt			
Lejeindtægt, erhverv	105.873	104.500	102
Lejeindtægt, boliger	3.922	4.000	36
	<u>109.795</u>	<u>108.500</u>	<u>138</u>
2 Øvrige indtægter			
Vaskeriindtægter	24.799	12.000	32
Gebyrer i f.m. køb og salg af andele	0	0	0
Rykkergebyr	11	0	1
Øvrige indtægter Altan m.m.	35.451	2.000	0
Diverse indtægter	0	0	0
	<u>60.261</u>	<u>14.000</u>	<u>33</u>
3 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskat og afgifter	157.037	163.000	152
Elektricitet, vand m.m.	132.608	139.000	138
	<u>289.644</u>	<u>302.000</u>	<u>290</u>
4 Vedligeholdelse			
Blikkenslager	0	0	0
El-installationer	4.308	0	0
Varmeanlæg	13.094	0	33
Vedligehold bygninger udvendigt	60.553	0	8
Vedligehold bygningsindstall.	56.471	0	23
Vedligehold bygninger indvendigt	53.146	0	26
Anden vedligeholdelse	0	200.000	0
	<u>187.572</u>	<u>200.000</u>	<u>90</u>

Noter til resultatopgørelsen

	2012/13	Budget 2012/13	2011/12 i t.kr.
5 Forsikringer og kontingenter			
Ejendomsforsikring, arbejdsskade m.v.	40.124	36.000	49
ABF-kontingent	5.336	5.300	5
Kontingent, gårdlaug	50.132	75.000	75
	<u>95.592</u>	<u>116.300</u>	<u>129</u>
6 Administration			
Administrationshonorar	57.180	57.500	56
Honorar, varmeregnskab	11.106	11.000	10
Kursusomkostninger	0	0	0
Lønsumsafgift	0	0	0
Møder/generalforsamling	13.519	20.000	7
Bestyrelsehonorar	3.700	0	7
Revision	21.200	20.000	19
Konsulentbistand	0	50.000	0
Gebyrer/PBS	3.305	3.000	4
Fællesarbejde	4.316	10.000	4
Porto, kontorartikler m.v.	557	8.000	2
Telefon, kontor formand	0	0	0
Øvrige omkostninger	3.595	5.000	0
	<u>118.477</u>	<u>184.500</u>	<u>109</u>
7 Renteomkostninger			
Prioritetsrenter (incl. bidrag)	393.562	380.000	465
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	-11.162	-15.700	-19
Kurstab og låneomk.	73.550	0	433
Rente, driftskredit m.fl.	33.860	0	0
	<u>489.809</u>	<u>364.300</u>	<u>879</u>

Noter til balancen

	2012/13	2011/12 i t.kr.	
8 Ejendommen, Jesper Brochmands Gade 15 & Henrik Rungs Gade 2 - 6			
Anskaffelsessum	10.970.449	10.970	
Tilgang forbedringsudgift altaner	2.092.612	0	
Øvrige forbedringsudgifter	<u>17.828</u>	<u>18</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>13.080.889</u>	<u>10.988</u>	
Vurdering iflg. seneste offentlige vurdering samt §4 af 12/11-13	36.800.000	34.800	
8,5 Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel			
Anskaffelsesværdi	20.642	21	
Afskrivninger, saldo primo	-4.130	-2	
Årets afskrivninger	<u>-2.065</u>	<u>-2</u>	
	<u>14.447</u>	<u>17</u>	
9 Varmeregnskab			
Indbetalt af beboerne	-105.110	-95	
Betalt fjernvarme	<u>135.703</u>	<u>128</u>	
	<u>30.593</u>	<u>33</u>	
10 Likvide beholdninger			
Kassebeholdning	13.472	10	
Indestående, Nykredit Bank	<u>718.478</u>	<u>76</u>	
	<u>731.949</u>	<u>86</u>	
11 Specifikation af egenkapital			
	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Saldo pr. 1. oktober 2012	367.650	1.512.211	1.879.861
Regulering i f.m. salg af andele	9.150		9.150
Tillægsværdi (salg af andel)		611.220	611.220
Årets resultat		<u>255.543</u>	<u>255.543</u>
Saldo pr. 30. september 2013	<u>376.800</u>	<u>2.378.974</u>	<u>2.755.774</u>

Noter til balancen

	2012/13	2011/12 i t.kr.
12 Gæld til realkreditinstitut		
12,1 Nykredit, kontantlån, 5,4156% Oprindelig hovedstol, t.kr. 2.300 Restløbetid - indfriet		
Nominel restgæld pr. 1. oktober	0	1.994
Årets afdrag	<u>0</u>	<u>-1.994</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	0	0
Afdrag, næste regnskabsår	0	0
Restgæld efter 5 år	0	0
12,2 Nykredit, kontantlån, 5,5192% Oprindelig hovedstol, t.kr. 8.141 Restløbetid - indfriet		
Nominel restgæld pr. 1. oktober	0	7.110
Årets afdrag	<u>0</u>	<u>-7.110</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	0	0
Afdrag, næste regnskabsår	0	0
Restgæld efter 5 år	0	0
12,3 Nykredit, kontantlån, 3,5312% Oprindelig hovedstol, t.kr. 9.400 Restløbetid, 20 år		
Nominel restgæld pr. 1. oktober	9.266.970	9.430
Årets afdrag	<u>-336.611</u>	<u>-163</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>8.930.359</u>	<u>9.267</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	9.210.480	9.266
Afdrag, næste regnskabsår	348.655	339
Restgæld efter 5 år	7.057.781	7.448

Noter til balancen

	2012/13	2011/12 i t.kr.
12 Gæld til realkreditinstitut, fortsat		
12,4 Nykredit, kontantlån, 3,3592% Oprindelig hovedstol, t.kr. 2.190.000 Restløbetid, 30 år		
Nominel restgæld pr. 5. juli	2.190.000	9.430
Årets afdrag	<u>-10.181</u>	<u>-163</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>2.179.819</u>	<u>9.267</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	2.149.001	9.266
Afdrag, næste regnskabsår	43.459	339
Restgæld efter 5 år	1.947.227	7.448
Sammendrag		
Nominel restgæld pr. 1. oktober	11.456.970	18.534
Årets afdrag	<u>-346.791</u>	<u>-9.267</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>11.110.179</u>	<u>9.267</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	11.359.481	9.266
Afdrag, næste regnskabsår	392.114	339
Restgæld efter 5 år	9.005.008	7.448

13 Supplerende oplysninger

I henhold til vedtægternes §31, stk. 5 skal det oplyses, at foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og netbanksforsikring for bestyrelsesmedlemmerne. Forsikringssummen udgør kr. 5.600.000.

I henhold til vedtægternes §32, stk. 3 skal det oplyses, at foreningen ikke har afgivet garantier for lån til delvis finansiering af købesum, jfr. vedtægternes § 16.

Øvrige noter

14 Andelenes værdi

Til beregning af salgsprisen for andelsboligerne skal man i h.t. lov om Andelsboliger §5 stk. 2 tage udgangspunkt i et af følgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

- a. Anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer.
- b. Handelsværdi.
- c. Seneste offentlige vurdering.
- d. Offentlig vurdering fra 1981 med tillæg af 22%

Bestyrelsen foreslår valg af metode iht §5 stk 2 litra ⁵ og andelens værdi fastsat således, gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Egenkapital ifølge balance		2.755.774
Off. Ejendomsvurd. pr. 1. oktober 2012 + §4 af 12/11-13	36.800.000	
Medregnet, jfr. note 8	<u>13.080.889</u>	23.719.111
Kontantværdi af realkreditlån, jfr. note 12	11.359.481	
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>11.110.179</u>	<u>-249.302</u>
Grundlag for beregning af andelskronens værdi		<u>26.225.583</u>

Andelskronens maksimale værdi $\frac{26.225.583}{376.800} =$ kr. 69,60 pr. andelskrone

Andelskronens værdi udgjorde sidste år kr. 69,00

Generalforsamlingen godkender

15 Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut, kr. 11.617.186 er sikret ved pant i ejendommen. Kursværdien af restgælden andrager kr. 11.110.178. Pantsætningens samlede omfang andrager nominelt kr. 11.620.000. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 13.089.889.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S er deponeret ejerpantebrev, stort kr. 1.050.000.



Ejd. nr. 63601

Vedtægter
for
A/B Ugleborgen



**§ 1.
Navn og hjemsted**

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ugleborgen.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

**§ 2.
Formål**

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommene matr.nr. 3906 og 3907 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Henrik Rungs Gade 2-6 og Jesper Brochmands Gade 15.

**§ 3.
Medlemmer**

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren har folkeregisteradresse på sin bolig i foreningens ejendom, og benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.3) Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- (3.4) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

**§ 4.
Indskud**

- (4.1) Indskud udgør kr. 150 pr. m², således som denne er fastsat ved stiftelsen.
- (4.2) Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtrådte ved stiftelsen, kan modregne depositum og forudbetalt leje.
- (4.3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.



§ 5. Hæftelse

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk.2.
- (5.2) For de lån i kreditforeningen eller pengeinstituttet, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rate efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver, eller andelshaverens bo, hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed et indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Andel

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering i andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer, notering af transport m.v.
- (6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7. Boligaftale

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse oprette en boligaftale med hver andelshaver, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.



- (7.2) En bolig skal benyttes til beboelse, og må kun bruges til erhverv med bestyrelsens tilladelse.

§ 8. Boligafgift

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.
- (8.3) Generalforsamlingen beslutter i hvilket omfang det skal udføres fællesarbejde. Alle medlemmer er pligtige til at deltage i fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde skal forsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der kan betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats.
- (8.4) Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 9. Vedligeholdelse

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum og kælderrum. Vedligeholdelsespligten for sådanne lokaler omfatter dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.



- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

§ 10. Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3 inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået at indsigelsen var uberettiget.
- (10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- (10.3) En andelshaver har uanset indholdet af § 10, stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.
- (10.4) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.5) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 11. Fremleje

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år.



Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/ registreret partners samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

- (11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12. Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende og for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.
- (12.2) Bestemmelser om husdyrhold kan dog kun ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- (12.3) Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom de øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 13. Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke overdrage andelen, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig gives i nedenstående rækkefølge:
- a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning til anden helårsbolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre, eller til en person der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
 - b. Andre andelshavere i foreningen der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen. Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.



- c. Andre personer, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Bestyrelsen kan fastsætte at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten.
 - d. Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- (13.3) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget meddelelse om hvem der indstilles.
- (13.4) Er der venteliste har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver indenfor 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 3.
- (13.5) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løvsøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14. Pris

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen skal kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- a. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om det lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
 - b. Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.



- c. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes et pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk.1 litra b-d fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra d under hensyntagen til maskinernes alder og forventede levetid.
- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15.

Fremgangsmåde

- (15.1) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse påser bestyrelsen at køber får udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og straf.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller



erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.v. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

- (15.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- (15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign.
- (15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16.

Garanti for lån

- (16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen



ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden af låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17.

Ubenyttede boliger

- (17.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18.

Dødsfald

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hendes død.
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter § 18.2 a-d berettigede personer, finder §§ 14 -16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter § 18.2 a-d berettigede personer, finder §14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som



overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19.

Samlivsophævelse

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.
- (19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst to år før samlivsophævelsen.
- (19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20.

Opsigelse

- (20.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemsskab af foreningen og brugsret over boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21.

Eksklusion

- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
 - a. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art senest 3 dage efter at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
 - b. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jvf. § 16 stk. 4.
 - c. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jvf. § 9.



- d. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - e. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - f. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelse berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22.

Ledige boliger

- (22.1) I tilfælde, hvor det skal ske overdragelse af en bolig, det tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 b og c. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem det skal overtage boligen.

§ 23.

Generalforsamling

- (23.1) Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
 2. Valg af referent
 3. Bestyrelsens beretning
 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering, herunder fællesarbejde
 6. Indkomne forslag
 7. Godkendelse af driftsbudget og eventuel ændring af boligafgiften
 8. Valg til bestyrelsen
 9. Bemyndigelse af bestyrelse til lånekonvertering og låneoptagelse til andre fastforrentede lån.
 10. Eventuelt
- (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.



**§ 24.
Indkaldelse mv.**

- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest tre uger før generalforsamlingen.
- (24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberechtigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, det har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Administrator, revisor samt personer det er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (24.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

**§ 25.
Flertal**

- (25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 og 3. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (25.2) Vedtagelse af forslag om:
 - a. Nyt indskud
 - b. Regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller formuefordelingen
 - c. Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40% eller om henlæggelse til arbejder med et beløb der overstiger 40% af den hidtidige boligafgift
 - d. Salg af foreningens ejendom eller del heraf, eller
 - e. Vedtægtsændringer



kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og at mindst 2/3 af de repræsenterede på generalforsamlingen stemmer for forslaget. Hvis mindre end 2/3 af medlemmerne er repræsenterede, men 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

- (25.3) Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 26.

Referat

- (26.1) Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27.

Bestyrelse

- (27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 28.

Valg af bestyrelse

- (28.1) Bestyrelsen består af en formand og 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (28.2) Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.
- (28.3) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er på valg ved hver ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to suppleanter til bestyrelsen med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.4) Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.



- (28.5) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder 1. suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden indtræder næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29.

Forretningsorden

- (29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt hun eller en person, som hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagen.
- (29.2) Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet godkendes eller forkastes på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer der deltog i mødet. Godkendte referater underskrives derefter af formanden og referenten.
- (29.3) Bestyrelsen fastlægger i øvrigt sin egen forretningsorden.

§ 30.

Tegningsret

- (30.1) Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§ 31.

Administration

- (31.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige driftsmæssige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hendes opgaver og beføjelser.
- (31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet samt modtagne checks og postanvisninger, skal ske direkte på en sådan konto.
- (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengein-



stitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

- (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummen skal oplyses som en note til årsregnskabet.

§ 32.

Regnskab

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1.10-30.9.
- (32.2) I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, det er givet efter § 16.
- (32.4) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33.

Revision

- (33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- (33.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34.

Opløsning

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

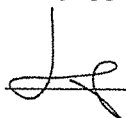


Ejendomsnummer: 63601

**A/B Ugleborgen
Jesper Brochmands Gade 15
2200 København N**

Budget
for perioden
1. oktober 2013 - 30. september 2014

Budgettet er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling


Underskrift

Administrator: Lonny Petersen
Telefon: 45260131
E-mail: lop@datea.dk

Controllor: Kirsten Holmsteen Nielsen
Telefon: 45268612
E-mail: khn@datea.dk



Budget for A/B Ugleborgen	okt 2012 - sep 2013		sep-2014	
	Realiseret	Budget	Budget	
Indtægter				
Boligafgift og lejeindtægter	1	1.401.110	1.407.350	1.481.500
Andre Indtægter	2	35.462	2.000	133.500
Vaskeri	3	22.734	9.935	17.935
Indtægter i alt		1.459.307	1.419.285	1.632.935
Udgifter				
Administration	4	-179.708	-264.800	-254.800
Vedligeholdelse	5	-185.572	-200.000	-200.000
Renholdelse	6	-88.829	-113.000	-105.000
Skatter, afgifter og forsikring	7	-253.643	-273.000	-281.000
Andre udgifter	8	-18.760	0	0
Udgifter i alt		-726.511	-850.800	-840.800
Resultat af primær drift		732.796	568.485	792.135
Finansielle poster				
Finansielle indtægter		3.180	500	0
Renter bank		-33.097	0	0
Renter prioritetsgæld		-393.562	-380.000	-363.000
Offentlig støtte til prioritetsrenter		11.162	15.700	8.000
Prioritetsrenter, Altan		0	0	-85.000
Kurstab og låneomkost. v/låneoptagelse		-68.550	0	0
Finansielle poster i alt		-480.867	-363.800	-440.000
Ekstraordinære poster				
Ekstraordinære indtægter		3.613	0	0
Ekstraordinære poster i alt		3.613	0	0
Periodens resultat		255.542	204.685	352.135

Likviditet (se specifikation)

Årets resultat før afskrivninger fratrukket årets afdrag på prioritetsgæld: -37.800

Kommentarer:



Budget for A/B Ugleborgen	okt 2012 - sep 2013		sep-2014
	Realiseret	Budget	Budget
Noter:			
1 Boligafgift			
Lejeindtægt	105.873	104.500	109.000
Lejeindtægt bolig	3.922	4.000	0
Boligafgift	1.291.316	1.298.850	1.372.500
Boligafgift i alt	1.401.110	1.407.350	1.481.500
2 Andre Indtægter			
Diverse indtægt	2.091	2.000	0
Altantillæg	33.360	0	133.500
Rykkergebyrer	11	0	0
Andre Indtægter i alt	35.462	2.000	133.500
3 Vaskeri			
Vaskeriindtægter	24.799	12.000	20.000
Afskrivning	-2.065	-2.065	-2.065
Vaskeri i alt	22.734	9.935	17.935
4 Administration			
Ejendomsadministration	57.180	57.500	58.000
Varmeregnskabshonorar	11.106	11.000	12.000
Revision	21.200	20.000	22.000
Konsulentbistand	0	50.000	50.000
Kontingenter	5.336	5.300	5.400
Gårdlaug	50.132	75.000	63.700
Diverse driftsomkostninger	3.595	5.000	5.000
Honorar til bestyrelsen	3.700	0	3.700
Generalforsamling	500	0	0
Møder	13.019	20.000	20.000
Kontorartikler og tryksager	557	0	0
Telefon og porto	0	8.000	2.000
Fællesarbejde	4.316	10.000	10.000
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	9.068	3.000	3.000
Administrationsomkostninger i alt	179.708	264.800	254.800



Budget for A/B Ugleborgen	okt 2012 - sep 2013		sep-2014
	Realiseret	Budget	Budget
Noter:			
5 Vedligeholdelse			
Belysning på terræn	10.350	0	0
Udv. vinduer/døre	752	0	0
Bygning udvendig diverse	49.451	0	0
Indvendige vinduer/døre	6.277	0	0
Gulve	43.500	0	0
Bygning indvendig diverse	1.369	0	0
Afløbsinstallationer og sanitet	29.549	0	0
Vandinstallationer (incl sprinkler)	26.921	0	0
Varmeanlæg	13.094	0	0
El-installationer	4.308	0	0
Diverse vedl. til budgettering	0	200.000	200.000
Vedligeholdelse i alt	185.572	200.000	200.000
6 Renholdelse			
Renovation via skattebillet	60.979	65.000	65.000
Rengøring indvendigt	25.850	48.000	40.000
El-pærer m.v.	2.000	0	0
Renholdelse i alt	88.829	113.000	105.000
7 Skatter, afgifter og forsikringer			
El-forbrug	17.291	24.000	20.000
Vandudgift	100.170	115.000	115.000
Skatter og afgifter	96.058	98.000	102.000
Bygningsforsikring	40.124	36.000	44.000
Skatter, afgifter og forsikringer i alt	253.643	273.000	281.000
8 Andre udgifter			
Varneudgifter, ledige lejemål	18.760	0	0
Andre udgifter	18.760	0	0



Likviditet for A/B Ugleborgen	sep-2014 Budget
Årets resultat	352.135
Regulering for poster uden likvid påvirkning for årets resultat	
Afskrivninger, vaskeri	2.065
Regulering i alt	2.065
Likviditet til/fra driften	354.200
Likviditet til/fra projekter	0
Finansiering	
Afdrag på gæld til Altan	-43.000
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-349.000
Likviditet til/fra finansiering	-392.000
Årets budgetterede likviditetsændring	-37.800
Likvider, primo	731.949
Budgetteret likviditet, ultimo	694.149