

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling i AB Ørnesædet IV den 21.03.2024  
Klokken 18.00 afholdt i Fælleshuset, Tyreløkke 62, 4621 Havdrup.

Følgende andele angivet med en **rød stjerne** var repræsenteret på generalforsamlingen:

Tyreløkke 64 Elly Nielsen

Tyreløkke 66 Anna Sköld Christiansen

\*Tyreløkke 68 Sanne Weidemann Snogdahl

Tyreløkke 70 Jette & Niels Meyer

\*Tyreløkke 72 Hanne & Kjeld Hansen

Tyreløkke 74 Christoffer Dyring Heiberg

Tyreløkke 76 Jette Scott & Jørgen Hald

Tyreløkke 78 Rasmus Nielsen

Tyreløkke 80 Carsten & Majbritt Holmgård Lund

Tyreløkke 82 Lilli Kofoed Ingebret

Tyreløkke 84 Alexander Joshua Pedersen

Tyreløkke 86 Thomas Pælt

Tyreløkke 88 Ulrik Nissen Lefevre

\*Tyreløkke 90 Caroline Birck

\*Tyreløkke 92 Louise Christiansen

Tyreløkke 94 Nadja Vincent Pedersen

\*Tyreløkke 96 Elizabeth Holde Hansen

Tyreløkke 98 Mads Korsbæk Silber Larsen

\*Tyreløkke 100 Charlotte Martensen

\*Tyreløkke 102 Lene Hvas

\*Tyreløkke 104 Stig Søndergård Sørensen

Tyreløkke 106 Martin Reinholt Nielsen

Vedtægten er blevet ændret på denne GF; foreløbigt godkendt.

Samt administrator Torben BB Conduah Hansen fra Vestegnens Boligadministration ApS, og revisor Peter Holm fra HR Revision.

Således var 8 af 22 lejligheder svarende til 36,36%.

Generalforsamlingen startede klokken 18.03 idet formand Stig Søndergård Sørensen bød velkommen og foreslog administrator som dirigent & referent.

- 1 Valg af dirigent og referent. Torben BB fra Vestegnens Boligadministration ApS blev valgt som dirigent og referent.

Torben BB konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med rette varsel i henhold til foreningens vedtægt.

Mobil 2292 5468 - Fastnet 4642 3070 - Mail [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk) - [www.veba.dk](http://www.veba.dk)  
Nordea 2270 8979 281 243 - [Medlem af Ejendom Danmark](#)

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

2 Bestyrelsens beretning er gengivet herunder og blev enstemmigt godkendt.

Formandsberetning 2023, for Ørnesædet IV

Generalforsamling afholdt 21/3-24, kl. 18.00 i Fælleshuset

I 2023 var der salg af en bolig, nr. 94.

Der blev udskiftet 5 stk. Velux vinduer. Nu i alt 26 stk. mangler 30 stk.

Haveselskabet Træ og Busk har klippet buske, så grene ikke hænger ud over gangsti, ud mod det grønne område, bakkerne.

Vi har haft store vandproblemer, med opstigende vand i vores krybekældre. Vi lejede dykpumper til at pumpe vandet væk. Forsikringen dækkede vandskade, men med en selvrisiko på 10.000,- kr. og en regning på 6700,- kr. var der ikke hjælp at hente. Der var 60 cm vand i nogle krybekældre, så vi håber ikke at vandrør og fjernvarmerør har taget skade.

I den forbindelse har vi haft kloakmestre ude, for at give gode råd til hvad vi kan gøre fremover. Det bliver der arbejdet videre på i 2024.

Den store udfordring er de to store vandbassiner, som Klar Forsyning har ansvaret for. Hvis de er fyldt med vand, stiger grundvandet op i vores krybekældre og regnvandsbrønde. Det gør at vi ikke har nogen steder at pumpe vandet hen.

Der er rigtig mange på vores ventelister. Over 120 personer er skrevet op.

Havedage er afholdt, 4 stk. og med fællesspisning på den sidste havedag. Dette er min sidste formandsberetning efter 13 år som formand.

Men husk, vi er en andelsbolig forening, vi er fælles om foreningen og de ting der skal laves. Har du lyst til at hjælpe eller gøre noget for foreningen, så henvend dig til bestyrelsen.

Venlig hilsen  
Stig S. Sørensen  
Formand for Ørnesædet IV.

3 Regnskabet 2023 blev gennemgået af revisor Peter Holm.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Andelskronen blev godkendt til 4,5377 efter hensættelsen.

Mobil 2292 5468 - Fastnet 4642 3070 - Mail [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk) - [www.veba.dk](http://www.veba.dk)  
Nordea 2270 8979 281 243 - [Medlem af Ejendom Danmark](#)

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

Andelsværdien blev godkendt til 717.070 (for 94m<sup>2</sup>), 503.398 (for 62m<sup>2</sup>) & 376.021 (for 46m<sup>2</sup>). Se regnskabs side 11 som er vedlagt som Bilag 1.

Regnskab 2023 kan du også finde på foreningen filarkiv på [data.veba.dk](http://data.veba.dk)

Brugernavn: ab241  
adgangskode: gBgsqL6c!

Dirigenten gennemgik Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for GF. Gennemgangen blev taget til efterretning, og kan ses på bilag 2.

- 4 Budget 2024 blev gennemgået af revisor Peter Holm og enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Budget 2024 findes på den sidste side i årsrapporten 2023.

- 5 Der var indkommet et forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægtens §10:

Der er afsagt en højesteretsdom, hvor en andelshaver ikke personligt hæfter for skader, som opstod under renovering af et badeværelse. Det var skade på et vandrør, som anrettede skade imod underboen samt i kælder i ejendommen.

Derfor indstiller bestyrelsen, at vi tilføjer følgende afsnit til §10:

Når en andelshaver foretager renoveringer, forbedringer eller reparationer i lejligheden, så hæfter andelshaveren økonomisk og personligt for skader, som denne forandring har forårsaget på bygningen eller andre andelshaveres lejligheder. Dette uanset om det er andelshaveren selv, et firma eller personer som hjælper andelshaveren, som er årsag til skaderne.

Eneste undtagelse er, hvis bygningsforsikringen dækker for skaderne. Er denne tegnet med en selvrisiko, så betaler andelshaveren selvrisikoen.

Alle former for renoveringer, forbedringer eller reparationer i lejligheden skal meldes til bestyrelsen og administrator. Bestyrelsen/administrator kan forlange, at andelshaveren tegner en All Risk Entrepriseforsikring og hvis der benyttes et eksternt firma, så kan bestyrelsen forlange, at der skal vælges et firma, som er medlem af Byg Garanti, og dette gælder også eventuelle underentreprenører.

Mobil 2292 5468 - Fastnet 4642 3070 - Mail [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk) - [www.veba.dk](http://www.veba.dk)  
Nordea 2270 8979 281 243 - [Medlem af Ejendom Danmark](#)

# Vestegnens Boligadministration ApS

## Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

Forslaget blev enstemmigt godkendt, men idet der ikke var 2/3 af alle andelshavere tilstede, så skal det endeligt godkendes på en X-GF som administrator indkalder til.

Denne afholdes på administrators kontor og afstemningen sker ved at sende en mail til [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk) . Har man ikke mulighed for det, så kan man ringe ens stemme ind på 46423070.

En All Risk Entreprisetaftale koster cirka 10.000.

- 6 Bestyrelsen består i dag af Sanne Weidemann Snogdahl (2025), Caroline Birck (2025), og formand Stig Søndergård Sørensen (2024).

Formand Stig Søndergård Sørensen genopstiller ikke og der var nyvalg til Charlotte Martensen for et år (2025).

Der var genvalg til 1. suppleant Lene Hvas (2025), og nyvalg til 2. suppleant Stig Søndergård Sørensen (2025).

Begge er enstemmigt valgt for 1 år.

- 7 Valg af formand.

Der var nyvalg til Formand Sanne Weidemann Snogdahl (2026).

- 8 Bestyrelsen ønskede at få bemyndigelse fra generalforsamlingen til at skifte revisor i 2024 såfremt bestyrelsen finder dette nødvendigt.

Omkostningen hertil skal være lig eller billigere end nuværende revisor.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Som bankforbindelse var der enstemmigt genvalg til Nordea Bank AB for et år.

- 9 Følgende blev bemærket under eventuelt:

Bestyrelsen har fastlagt fællesdage 2024, se herunder.

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

## ANDELSBOLIGFORENINGEN ØRNESÆDET IV

Tyreløkke 64-106, 4622 Havdrup Danmark

Cvr. Nr. 32424546 E-mail: [weidemann-it@mail.dk](mailto:weidemann-it@mail.dk) \* hjemmeside: [www.andel4havdrup.dk](http://www.andel4havdrup.dk)

## Fællesdage 2024

1. fællesdag den 26. maj fra kl. 10 – 12
2. fællesdag den 23. juni fra kl. 10 – 12
3. fællesdag den 18. august fra kl. 10 – 12
4. fællesdag den 15. september fra kl. 10 – 12

Gebyret for manglende fremmøde på en fællesdag er fastsat til 350 kr. (for at undgå gebyr skal man deltage på 3 af de 4 fællesdage i 2024).

Venlig hilsen

Bestyrelsen

AB Ørnesædet IV

Havdrup

Kjeld Hansen fortsætter med græsslåningen.

Mobil 2292 5468 - Fastnet 4642 3070 - Mail [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk) - [www.veba.dk](http://www.veba.dk)  
Nordea 2270 8979 281 243 - [Medlem af Ejendom Danmark](#)

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

Stig: Fjernvarme er indlagt og der er store huller i vejene efter kørsel med tunge maskiner. Der arbejdes på at få dem lavet samtidigt med, at dem som kørte med de tunge maskiner, lægger anden asfalt. Nye døre og vinduer eller eventuelt renovering af eksisterende vinduer er noget som der skal arbejde med i 2024 og i årene fremover. Bestyrelsen kommer med et oplæg.

Tillæg til vedtægt for GF Ørnesædet blev gennemgået af Stig og drøftes på førstkommande arbejdsdag den 26. maj 2024. Se bilag 3.

Dette GF-referat er samtidig indkaldelse til X-GF den 26. maj klokken 10.00 på det grønne område ved Tyreløkke nummer 64, hvor bilag 3 drøftes.

Sanne takker Stig for 13 år som formand.

Der er problemer med det varme vand og vi er jævnligt i kontakt med et VVS-firma. Andelshaverne må gerne selv rekvirere VVS firmaet, og bestyrelsen sender en seddel rundt om det, inklusive telefon tider for bestyrelsen m.m.

GF sluttede klokken 19.12

Referat underskrevet i henhold til vedtægtens § 25.

  
Afgående Formand Stig Søndergård Sørensen

  
Dirigent & referent Torben BB

  
Sanne Weidemann Snogdahl

  
Caroline Birck

9 FEB. 2024

**ANDELSBOLIGFORENINGEN****Ørnesædet IV****4622 Havdrup****Arsregnskab****1. januar 2023 til 31. december 2023**

**Godkendt på andelsboligforeningens  
ordinær generalforsamling  
afholdt den / 2024**

**Som dirigent:**

## INDHOLDSFORTEGNELSE



Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance, aktiver .....	8
Balance, passiver .....	9
Noter .....	10



## FORENINGSOPLYSNINGER



**Foreningen**                    **Andelsboligforeningen Ørnesædet IV**  
**Tyreløkke 64-106**  
**4622 Havdrup**

**Andelsboligforeningen består af 22 boliger.**

**Regnskabsår: 1. januar til 31. december**

**Bestyrelse**                    **Stig Sørensen**  
**Caroline Birck**  
**Sanne W. Snogdahl**

**Administrator**            **Vestegnens Boligadministration ApS**  
**Darup Mosevej 3**  
**4000 Roskilde**

## BESTYRELSESPÅTEGNING



Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsbolgforeningen Ørnesædet IV.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A i andelsbolgforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse

7. februar 2024

**Bestyrelsen:**

Stig Sørensen

Caroline Birck

Sanne W. Snogdahl

**Administrator:**

Torben B.B. Hansen

**Til andelshaverne i andelsboligforeningen Ørnesædet IV, 4622 Havdrup**

Vi har opstillet årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

7. februar 2024  
HR REVISION

Kenneth Barrett  
registreret revisor

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ørnesædet III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens, samt foreningens vedtægter.

Formålet for årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

### **Indtægter**

Boligafgift, antenne- og altanbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.).

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til ejendomsværdi ("Opskrivning af ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld værdiansættes i balancen til restgælden.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der stilles om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Note	2023	2022
Boligafgift.....	503.592	503.592
Venteliste gebyr.....	10.600	4.300
Fællesdags gebyr.....	4.200	6.650
Administrationsbidrag.....	39.600	34.320
Øvrige indtægter.....	355	0
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>558.347</b>	<b>548.862</b>
<b>Driftsudgifter:</b>		
Ejendomsskat.....	-115.732	-115.732
Ejendomsforsikring.....	-41.353	-37.743
Renovation .....	-77.699	-80.279
Vedligeholdelse.....	-218.151	-160.876
Underentreprenører.....	-9.388	-7.995
<b>1 Administrationsudgifter.....</b>	<b>-96.009</b>	<b>-113.768</b>
Renter realkreditlån.....	-40.558	-41.948
<b>Driftsudgifter i alt .....</b>	<b>-598.890</b>	<b>-558.341</b>
<b>Årets resultat .....</b>	<b>-40.543</b>	<b>-9.479</b>
<b>Der anvendes således:</b>		
Årets resultat.....	-40.543	-9.479
<b>Disponeret i alt .....</b>	<b>-40.543</b>	<b>-9.479</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
**AKTIVER**



Note	2023	2022
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
Ejendommen.....	12.519.503	12.519.503
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....	<u>12.519.503</u>	<u>12.519.503</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavender.....	20.000	9.289
Kasse.....	0	543
Nordea.....	164.111	324.829
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....	<u>184.111</u>	<u>334.661</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u>12.703.614</u>	<u>12.854.164</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER



Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>		
Andelskapital.....	2.499.630	2.499.630
Overført resultat primo.....	6.902.931	6.912.409
Årets resultat.....	-40.543	-9.479
	<b>9.362.018</b>	<b>9.402.560</b>
<b>Andre reserver</b>		
Henlæggelse til vedligeholdelse.....	0	0
<b>Andre reserver i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>9.362.018</b>	<b>9.402.560</b>
<b>GÆLD</b>		
2 Prioritetsgæld Nordea.....	3.297.883	3.413.886
<b>Langfristet gæld i alt.....</b>	<b>3.297.883</b>	<b>3.413.886</b>
Mellemregning med administrator.....	0	200
Vandregnskab.....	23.338	17.643
Leverandører.....	20.375	19.875
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>43.713</b>	<b>37.718</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>3.341.596</b>	<b>3.451.604</b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>12.703.614</b>	<b>12.854.164</b>
3 Pantsætninger		
4 Værdiansættelse af andelen		



## NOTER

Note	2023	2022
<b>1 Administrationsudgifter</b>		
Gaver og blomster.....	350	805
Kontorartikler.....	309	1.034
IT-udgifter.....	5.631	4.755
Opkrævningsgebyrer.....	0	2.888
Bankgebyrer.....	3.098	3.588
Bankrenter.....	0	585
Småanskaffelser.....	6.188	6.276
Telefon og Internet.....	4.826	13.145
Porto.....	2.585	3.423
Revisorhonorar.....	20.250	20.000
Juridisk assistance.....	1.450	1.450
Administrationshonorar.....	38.649	35.068
Kontingenter.....	11.087	19.366
Bestyrelsesmøder.....	1.586	1.385
<b>Administrationsudgifter i alt.....</b>	<b>96.009</b>	<b>113.768</b>
<b>2 Prioritetsgæld</b>		
	<b>Obligations- restgæld</b>	<b>Pantebrevs- restgæld</b>
Realkredit Nordea Hovedstol kr. 3.758.000 Kontantlånsrente 0,653335%, Røstløbetid 26 år.....	<u>3.363.158</u>	<u>3.297.883</u>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Nordea Realkredit har pant i foreningens ejendom.		

## NOTER

### Note

#### 4 Værdiansættelse af andelene 31/12 – 2023:

Andelens værdi kan i henhold til lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber værdiansættes til den højst opnåelige værdi, beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

##### Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsesprisen med tilfæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden ansættes til pantebrevsrestgælden.

##### Metode 2 – "Mæglervurdering"

Ejendommen værdiansættes af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) til handelsværdi, og prioritetsgælden kursansættes til kursværdien.

##### Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen værdiansættes til den officielle ejendomsværdi, og prioritetsgælden kursansættes til kursværdien.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder. Anvendt på andelsboligforeningens forhold kan andelens værdi opgøres på følgende måde:

	<b>Anskaffelsessum</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
Egenkapital 31. december.....	9.362.018	9.362.018
Regulering af ejendomsværdi.....	0	1.980.497
Kursregulering af prioritetsgæld .....	0	784.763
Reserve for kursgevinst prioritetsgæld .....		-784.763
Henlæggelse til vedligeholdelse .....	-0	-0
<b>Andelenes kursværdi i alt.....</b>	<b>9.362.018</b>	<b>11.342.515</b>
<b>Andelsindskud i alt .....</b>	<b>2.499.630</b>	<b>2.499.630</b>
<b>Andelens kursværdi.....</b>	<b>3.7454</b>	<b>4.5377</b>
<b>Maksimal salgsværdi:</b>		
Bolig 94 m2 nom. kr. 158.025 (6) .....	591.867	717.070
Bolig 62 m2 nom. kr. 111.069 (8) .....	415.998	503.398
Bolig 46 m2 nom. kr. 82.866 (8) .....	310.366	376.021
<b>Boligafgifter ultimo:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bolig 94 m2 nom. kr. 158.025 (6) pr. mdr .....	2.479	2.479
Bolig 62 m2 nom. kr. 111.069 (8) pr. mdr .....	2.012	2.012
Bolig 46 m2 nom. kr. 82.866 (8) pr. mdr .....	1.732	1.732

**Nøgleoplysninger Andelsboligforening:  
Ørnesødet IV**

		31.12.2023	
		Antal	BBR m2
B1	Andelsboliger	22	1428
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0
B6	I alt	22	1428

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden)	Opr. indskud	Andet
C1	Fordeling andelsværdi			X	
C2	Fordeling boligafgift			X	
C3	Anden, evt. beskriv	Ikke relevant			

		År
D1	Stiftelsesår	1985
D2	Ejd. Opførelsesår	1985

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæftelse udover andelspris		X
E2	Evt. beskrivelse ved ja		

	Sæt kryds	Anskaffelse	Valuar	Off. vurdering
F1	Vurderingsprincip andelsværdi			X

	Forklaring udregning	31.12.2023	F2/B6 pr. m2
F2	Ejd. Værdi ved vurderingsprincip	14.500.000	10.154

	Forklaring udregning	31.12.2023	F3/B6 pr. m2
F3	Generalforsamlings reserver	0	0

	Forklaring udregning	F3/F2*100
F4	Reserve i % af ejendomsværdi	0%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Offentlige tilskud med opløsningskrav	X	
G2	Ejendom pålagt tilskudsbestemmelser		X
G3	Tinglyst hjemfaldspligt på ejendom		X

	Forklaring udregning	Boligafgift gange 12 divideret med m2		Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	44.826	12	1.428
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			

	Forklaring udregning	2021	2022	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J1	Årets resultat pr. m2	-29	-7	-28

**Nøgleoplysninger Andelsboligforening:  
Ørneseædet IV**



HR REVISION  
www.hrrevision.dk

		Kr. pr. m2	Forklaring udregning
K1	Andelsværdi	7.943	Andelsværdi pr. m2
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.211	Gæld - oms.aktiver pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi	10.154	K1 plus K2

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse		X

	Forklaring udregning	Vedligeholdelse divideret med areal		
		2022	2022	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1	Vedligehold, løbende	8	57	153
M2	Vedligehold, renovering	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt	8	57	153

	Forklaring udregning	Ejendomsværdi i regnskab divideret med gæld * 100
P1	Friværdi	74%

	Forklaring udregning	Afdrag divideret med areal		
		2021	2022	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R1	Afdrag pr. m2-andel	80	81	81

**AB ØRNESÆDET IV - BUDGET**HR REVISION  
www.hrrevision.dk

	Regnskab 2023	Budget 2024
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	543.192	543.552
Venteliste gebyrer mv	10.955	8.000
Gebyrer havedage	4.200	4.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>558.347</b>	<b>555.552</b>
<b>Udgifter og renter på gæld</b>		
Renter prioritetsgæld	40.558	23.733
Ejendomsskatter	115.732	86.272
Renovation	77.699	77.699
Forsikringer	41.353	41.936
<b>I alt</b>	<b>275.342</b>	<b>229.640</b>
<b>Vedligeholdelse</b>		
Boligvedligeholdelse, VVS-Tømrer-Murer mv.	218.151	116.450
Områdevedligeholdelse	9.388	9.600
Henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
Overført fra henlæggelseskonto	0	0
<b>I alt</b>	<b>227.539</b>	<b>126.050</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Telefon	4.826	6.000
IT, netbank, internet mv.	8.729	8.920
Kontorartikler og porto	9.082	4.200
ABF og fælleshus	11.087	10.100
Mødeudgifter, gaver og fællesdage	1.936	3.100
Administration	40.099	41.258
Revisor	20.250	10.000
<b>I alt</b>	<b>96.009</b>	<b>83.578</b>
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>598.690</b>	<b>439.268</b>
<b>RESULTAT FØR AFDRAG</b>	<b>-40.543</b>	<b>116.284</b>
Afdrag prioritetsgæld mv.	116.003	116.284
<b>ARETS RESULTAT</b>	<b>-158.546</b>	<b>0</b>

Penneo dokumentnøgle: SKH4L-DE67C-QK87B-FIVSO-K2V3U-JPHGO

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™'s sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Caroline Birck

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: a73a6fc1-cafe-4191-8831-ab9b9fa4794b

IP: 176.67.xxx.xxx

2024-02-09 14:17:10 UTC



## Stig Søndergaard Sørensen

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: f1bf6792-6997-4025-aa40-a0efbfe18d56

IP: 176.67.xxx.xxx

2024-02-12 17:17:51 UTC



## Sanne Ida Snogdahl

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: 2215a39c-6396-458e-b2ad-b6119f3157c7

IP: 176.67.xxx.xxx

2024-02-12 22:11:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: SK1H4L-DE67C-QK87B-EIV5O-K2V3U-JPIHGO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>



! henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelses- prisen</b>	<b>Valuar- vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
	<b>Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.</p>				

F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>	Kr.	Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup>
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.	14.500.000	10.154
F3	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	0	0
<p>De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.</p>			

H1	<b>Boligafgift</b>	<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>
	<b>Boligafgift</b>	377
<p>Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).</p>		

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	7.943
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.211
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	10.154
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

#### Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



Tillæg til Vedtægter for  
Grundejerforeningen Ørnesædet.  
(Repræsentantskabet's Vedtægter.).

NB: Skriftlig afstemning.(Ikke brev eller fuldmagt.).

1: Kasse / Bankkonto nedlægges.

Kassebeholdningen returneres til de enkelte AFD. (Er sket efterår 2023).

2: Kasser-posten nedlægges. (Sket Maj 2024).

3: Revisor-posten nedlægges. (Sket Maj 2024).

4: Forslag som man mener har fælles-interesse:

Fremsendes med økonomi senest d. 1 Februar til Repræsentantskabet's medlemmer, og fremlægges på respektive Generalforsamlinger.

Afstemningsresultatet tilgår forslagsstilleren, som afgør om projektet skal iværksættes med den tildelte økonomi.

Projektet indgår i forslagsstillerens regnskab, og evt. beløb overføres fra de andre AFD.

5: Ved "Akut" pludselig opstået behov for økonomi i Repræsentantskabet:

(Evt. i.f.m. vores eneste fællesområde, Matr.nr. 2-ci, Bakkerne.).

Repræsentantskabet indkaldes til Ekstra-Ordinært Repræsentantskabsmøde, såfremt tiden tillader det.

Ellers pr. mail eller tlf.

Her besluttet, hvilken AFD. som har ansvaret for økonomien og regnskabet.

*På Bestyrelsens Vegne*

*Erik Nielsen*

*AFD.1*

*13 feb. 2024*