

Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling i AB Ørnesædet IV den 20.03.2025 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 Anders Krogholt Clausen

Tyreløkke 80 Carsten & Majbritt Holmgård Lund

*Tyreløkke 82 Lilli Kofoed Ingebrekt

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 ikke ændret på denne GF.

Samt administrator Torben BB Conduah Hansen fra Vestegnens Boligadministration ApS.

Således var 10 af 22 lejligheder svarende til 45,46%.

Generalforsamlingen startede klokken 18.00 idet formand Sanne Weidemann Snogdahl 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, idet den skal indkaldes med 14 dages varsel og den er indkaldt den 05.03.2025, hvilket svarer til 15 dages varsel.

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

Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

- 2 Bestyrelsens beretning er gengivet herunder og blev enstemmigt godkendt.

2024 blev et år med en række renoveringer af vores boliger.

Efter godkendelse af optagelse af et lån og en mindre huslejestigning, fik vi

- Udskiftet termoruderne i vinduerne fra 2 til 3 lags energiglas
- Udskiftet terrassedøre
- Udskiftet velux vinduer i boligtype C
- Udskiftet fuger omkring vinduer, hoved- og terrassedøre
- Slebet og malet vinduer, hoveddøre og træværk over vinduer og hoveddøre udvendig
- Renset aftrækskanal og udskiftet ventilator i boligtype B

De sidste Velux vinduer (Boligtype A) får skiftet deres velux vinduer i september 2025.

Derudover har der været nogle enkelte beboere, der har haft problemer med varmforsyningen og har fået udskiftet VVS dele i årets løb.

Der er blevet solgt en enkelt lejlighed (nr. 78) i 2024.

Vi har cirka 40 personer på venteliste til en eller flere af de 3 boligtyper.

Vi har afholdt 4 have dage og sluttede sæsonen af med fællesspisning i september.

Tak til bestyrelsen og suppleanter for støtte og hjælp - uden jer var vi ikke kommet i mål med renoveringen og de øvrige vedligeholdelsesopgaver, og tak til beboerne for tålmodighed både under renoveringen og i hverdagen.

Mange hilsner
Sanne Weidemann Snogdahl
Formand Ørnesædet IV

Enstemmigt godkendt.

- 3 Regnskabet 2024 blev gennemgået af administrator idet vi har skiftet revisor til Advisor Revision.

Årets resultat er et underskud på 1.276.980 modregnet låneafdrag på kroner 100.608. Underskuddet skyldes primært byggesagen med udskiftning af Veluxvinduer.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

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

Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

Andelskronen blev godkendt til 4,31525 for 2025 imod 4,5377 for 2024.

Andelsværdien blev godkendt til 681.917 for 2025 imod 717.070 for 2024 (for 94m2), 479.291 for 2025 imod 503.998 for 2024 (for 62m2) & 357.588 for 2025 imod 376.021 (for 46m2). Se regnskabets side 21 som er vedlagt dette referat som Bilag 1.

Regnskab 2024 kan du også finde på foreningen filarkiv på data.veba.dk.

Brugernavn: ab241
adgangskode: gBgsqL6c!

Dirigenten gennemgik Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for GF.

Gennemgangen blev taget til efterretning, og skemaet kan ses på bilag 2.

Vi havde en god dialog om eventuel brug af en valuarvurdering fremadrettet, og bestyrelsen fik fuldmagt til at indhente nogle screeninger i samarbejde med administrator.

- 4 Budget 2025 blev gennemgået af dirigenten og enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Budget 2025 ses herunder.

241 AB Ørnesædet IV

Kontoplan	Budget 2025	Budget 2024
1110 Boligafgift	542.200	503.952
1135 Venteliste gebyr	4.400	8.000
1140 Administrations bidrag	39.600	39.600
1145 Manglende deltagelse i fællesdag	5.900	4.000
Indtægter i alt	592.100	555.552
1205 Grundskyld (tidligere 116.090 i 2023)	85.908	85.908
1215 AC affaldsgebyr	79.200	77.699
1220 Vand & spildevand kører via 8835	0	0
1225 Rottebekæmpelses gebyr	283	364
1340 Vicevært & græsslåning	4.200	4.900
1341 Glatføre bekæmpelse	6.000	4.700
1405 Vestegnens Boligadministration ApS	41.003	39.808
1410 Porto & fotokopier (før E-boks)	3.500	2.700
1420 Advisor Revision (tidligere 20.250)	10.000	10.000
1425 Mastercard opkrævningsgebyrer	5.220	4.620

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

Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

1430	Indberetning af lovpligtig nøgletalsskema	1.500	1.450
1445	Gebyrer, FIK abonnement & genforhandlingsgebyr	2.800	2.800
1465	Top Danmark ejd. Forsikring	45.640	44.106
1465	Alm brand arbejdsskade, police 37678503	2.525	2.488
1465	ABF bestyrelses Ansvar	475	475
1505	Bestyrelsesmøder	500	500
1510	Generalforsamling	800	800
1515	Telefon godtgørelse Sanne	6.000	6.000
1520	Julegaver til bestyrelsen & AB's havemand	1.000	1.000
1525	Kontorholds udgifter	400	400
1545	Blomster & gaver	800	800
1550	DK Hostmaster(50) & Web hotel via ABF (2.100)	4.400	1.500
1600	Udvendig vedligeholdelse	9.308	111.317
1690	Kontingent fælleshuset	4.400	4.400
1690	ABF kontingent	5.975	5.700
1690	Falck Hjertestarter	1.200	1.100
1910	Nordea Kredit, renter på det nye lån	198.250	0
1910	Nordea Kredit nom. 3.758.000 rte og bidrag	0	23.733
8514	Nordea Kredit, afdrag på det nye lån	70.814	0
8513	Nordea Kredit nom. 3.758.000 afdrag	0	116.284
	Udgifter i alt	592.100	555.552
	Budgetteret resultat	0	0

5 Der var ikke indkommet et forslag.

6 Bestyrelsen består i dag af Formand Sanne Weidemann Snogdahl (2026), genvalgte Caroline Birck (2027), og genvalgte til Charlotte Martensen (2027).

Der var genvalg til 1. suppleant Lene Hvas (2026), og genvalg til 2. suppleant Stig Søndergård Sørensen (2026).

Begge er enstemmigt valgt for 1 år.

7 Valg af formand.

Formand Sanne Weidemann Snogdahl (2026) er ikke på valg i år.

8 Valg af revisor.

Advisor revision er enstemmigt genvalgt for et år (2026)

Som bankforbindelse var der enstemmigt genvalg til Nordea Bank AB for et år (2026).

9 Følgende blev bemærket under eventuelt:

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

Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

Bestyrelsen har fastlagt fælles dage 2025, se herunder.

ANDELSBOLIGFORENINGEN ØRNESÆDET IV

Tyreløkke 64-106, 4622 Havdrup Danmark

Cvr. Nr. 32424546

E-mail: weidemann-it@mail.dk

Hjemmeside: www.andel4havdrup.dk

Fælles dage 2025

1. fællesdag den 25. maj fra klokken 10 – 12
2. fællesdag den 22. juni fra klokken 10 – 12
3. fællesdag den 17. august fra klokken 10 – 12
4. fællesdag den 14. september fra klokken 10 – 12

Gebyret for manglende fremmøde på en fællesdag er fastsat til 350 kroner (for at undgå gebyr skal man deltage på 3 af de 4 fælles dage i 2025).

Venlig hilsen

Bestyrelsen

AB Ørnesædet IV

Havdrup

Kjeld Hansen fortsætter med græsslåningen, suppleret af Elizabeth Holde Hansen.

Lilli Kofoed Ingebrect bragte op, at hun ønskede skift af farven på maling træværk, da hun gerne vil skifte farve væk fra den grønne. Kan ikke vedtage nu idet der skal stilles et konkret forslag til vedtagelse på en GF.

Vi slår halv skade om antal fotokopier med administrator på den sidste udsendelse af regnskab 2024, idet der var fejl i det første regnskab.

GF sluttede klokken 18.35

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

Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

Referat underskrevet i henhold til vedtægtens § 25.

Formand Sanne Weidemann Snogdahl

Dirigent & referent Torben BB

Charlotte Martensen

Caroline Birck

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ 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.”

Torben Birger Bertel Conduah Hansen

Underskriver

På vegne af: Dirigent & referent

Serienummer: 288e603a-082f-4e73-9938-707da2d25449

IP: 216.128.xxx.xxx

2025-03-25 14:04:02 UTC



Charlotte Martensen

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: 7c5a66ee-9449-47f4-b80b-40ac3f3743ff

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-26 12:51:02 UTC



Caroline Birck

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: a73a6fc1-cafe-4191-8831-ab9b9fa4794b

IP: 176.67.xxx.xxx

2025-03-27 12:37:23 UTC



Sanne Ida Snogdahl

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: 3215a39c-6396-458e-b2ad-b6119f3157c7

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-27 18:37:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter