

Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling i AB Ørnesædet IV den 12.03.2026 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 Thomas Frey Madsen ved fuldmagt til

Sanne Weidemann Snogdahl

*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 & Måjbritt 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 Martin Krogholt Clausen

*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

Samt administrator Torben BB Conduah Hansen fra Vestegnens Boligadministration ApS.

Vedtægten er ikke ændret på denne GF.

Fremadrettet sendes GF indkaldelsen i fysisk format til Sanne.

Således var 12 af 22 lejligheder svarende til 54,55%.

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.

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

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 25.02.2026, hvilket svarer til 15 dages varsel.

- 2 Bestyrelsens beretning 2025 er gengivet herunder og blev enstemmigt godkendt.

I 2025 fik vi færdiggjort vores renoveringsprojekt ift. udskiftning af vinduer idet de sidste velux-vinduer blev udskiftet. Desuden har vi fået skiftet gelænder på nogle af trapperne til Boligtype C, da de var rådne.

Vi har igen i 2025 haft nogle VVS-renoveringer blandt andet udskiftning af Termix One vekslere hos flere beboere.

Der er blevet solgt en enkelt lejlighed (nr. 94) i 2025. Vi har 70 personer (heraf 9 interne) på venteliste til en eller flere af de 3 boligtyper.

Vi har valgt at anskaffe en fejmaskine, således, at vi hurtigere kan få fejet på havedagene, og fokusere på andre vedligeholdelsesopgaver på havedagene. Vi har afholdt 2 ud af 4 have dage. Vi måtte desværre aflyse 2 have dage grundet vejret.

Den fælles havedag i september og fællesspisning var desværre også en af dem, så vi valgte, at beboerne kunne hente det bestilte smørrebrød og i stedet spise det hjemme.

I november havde vi ekstraordinær generalforsamling, hvor vi besluttede at overgå til valuarvurdering, således af andelsværdien i højere grad kommer til at afspejle markedsværdien.

Mange hilsner
Sanne Weidemann Snogdahl
Formand Ørnesædet IV

Enstemmigt godkendt.

- 3 Regnskabet 2025 blev gennemgået af administrator.

Årets resultat er et underskud på 170.228 foruden låneafdrag på kroner 72.696. Underskuddet skyldes primært udskiftning af de sidste Veluxvinduer.

Bestyrelsen har valgt at afsætte lidt mere til hensættelser/reserve og opdele hensættelserne i prisudsving og vedligehold:

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

- hensættelser/reserver til prisudsving valuar på 2 millioner kroner
- og hensættelser/reserver til vedligehold på 1,4 millioner

Vi har valgt at gøre dette for at tage højde for prisudsving og behov for optagelse af lån til vedligehold.

Ovenstående tiltag påvirker andelskronen i nedadgående retning nu, men er vigtigt for at sikre at kommende andelshavere ikke køber til for høj pris, og risikerer at andelsværdien falder fremadrettet.

Andelskronen blev godkendt til 6,87288 for 2026 imod 7,49736 for 2025 (Vedtaget på X-GF den 24.11.2025) og imod 4,5377 for 2024.

Andelsværdien blev godkendt til 1.086.087 for 2026 (bolig 94 m2).

Andelsværdien blev godkendt til 763.364 for 2026 (bolig 62 m2).

Andelsværdien blev godkendt til 569.528 for 2026 (bolig 46 m2).

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen. Se bilag 1.

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

- 4 Budget 2026 blev gennemgået af dirigenten og enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Budget forslag 2026 ses herunder, idet bestyrelsen foreslår en forhøjelse af boligafgiften med 1 krone per m2 om måneden i 3 år. 2026-2027-2028.

Forhøjelse af boligafgiften skal være med til at dække vores stigende udgifter og vedligehold af bygningerne og udenoms arealerne.
Boligtype A: 94 m2 = 94,- kr.

Nuværende boligafgift pr. mdr. 2529,09 kr.
(uden administrationsbidrag og vandafledningsafgift)

Pr. 1/5 2026: kr. 2529,09 + 94,- kr. = 2623,09 kr. pr. mdr.

Pr. 1/1-2027: kr. 2623,09 + 94,- kr. = 2717,09 kr. pr. mdr.

Pr. 1/1-2028: kr. 2717,09 + 94,- kr. = 2811,09 kr. pr. mdr.

Boligtype B: 62 m2 = 62,- kr.

Nuværende boligafgift pr. mdr. 2026,28 kr.
(uden administrationsbidrag og vandafledningsafgift)

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

Pr. 1/5 2026: kr. 2026,28 + 62,- kr. = 2088,28 kr. pr. mdr.

Pr. 1/1-2027: kr. 2088,28 + 62,- kr. = 2150,28 kr. pr. mdr.

Pr. 1/1-2028: kr. 2150,28 + 62,- kr. = 2212,28 kr. pr. mdr.

Boligtype C: 46 m² = 46,- kr.

Nuværende boligafgift pr. mdr. 1724,82 kr.

(uden administrationsbidrag og vandafledningsafgift)

Pr. 1/5 2026: kr. 1724,82 + 46,- kr. = 1770,82 kr. pr. mdr.

Pr. 1/1-2027: kr. 1770,82 + 46,- kr. = 1816,82 kr. pr. mdr.

Pr. 1/1-2028: kr. 1816,82 + 46,- kr. = 1862,82 kr. pr. mdr.

Konsekvensen af forlaget ses herunder:

	Boligafgift	Type		01.05.26	01.01.27	01.01.28
64	2.026,28	b	62,00	2.088,28	2.150,28	2.212,28
66	1.724,82	c	46,00	1.770,82	1.816,82	1.862,82
68	2.529,09	a	94,00	2.623,09	2.717,09	2.811,09
70	2.529,09	a	94,00	2.623,09	2.717,09	2.811,09
72	2.026,28	b	62,00	2.088,28	2.150,28	2.212,28
74	1.724,82	c	46,00	1.770,82	1.816,82	1.862,82
76	2.026,28	b	62,00	2.088,28	2.150,28	2.212,28
78	1.724,82	c	46,00	1.770,82	1.816,82	1.862,82
80	2.529,09	a	94,00	2.623,09	2.717,09	2.811,09
82	2.026,28	b	62,00	2.088,28	2.150,28	2.212,28
84	1.724,82	c	46,00	1.770,82	1.816,82	1.862,82
86	2.026,28	b	62,00	2.088,28	2.150,28	2.212,28
88	1.724,82	c	46,00	1.770,82	1.816,82	1.862,82
90	2.529,09	a	94,00	2.623,09	2.717,09	2.811,09
92	2.026,28	b	62,00	2.088,28	2.150,28	2.212,28
94	1.724,82	c	46,00	1.770,82	1.816,82	1.862,82
96	2.026,28	b	62,00	2.088,28	2.150,28	2.212,28
98	1.724,82	c	46,00	1.770,82	1.816,82	1.862,82
100	2.529,09	a	94,00	2.623,09	2.717,09	2.811,09
102	2.529,09	a	94,00	2.623,09	2.717,09	2.811,09
104	2.026,28	b	62,00	2.088,28	2.150,28	2.212,28
106	1.724,82	c	46,00	1.770,82	1.816,82	1.862,82
	45.183,34		1.428,00	46.611,34	48.039,34	49.467,34

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

241 AB Ørnesædet IV	Budget	Budget
	2027	2026
Kontoplan		
1110 Boligafgift	553.624	542.200
1110 Stigning 2026 + 2027	17.136	11.424
1135 Venteliste gebyr	8.000	8.000
1140 Administrations bidrag	39.600	39.600
1145 Manglende deltagelse i fællesdag	5.000	5.000
Indtægter i alt	623.360	606.224
1205 Grundskyld (tidligere 116.090 i 2023)	85.908	85.908
1215 AC affaldsgebyr	79.200	79.200
1220 Vand & spildevand kører via 8835	0	0
1225 Rottebekæmpelses gebyr	264	264
1340 Vicevært & græsslåning	4.900	4.900
1341 Glatføre bekæmpelse	10.000	10.000
1405 Vestegnens Boligadministration ApS	43.499	42.232
1410 Porto & fotokopier (før E-boks)	2.300	2.300
1420 Advisor Revision (tidligere 20.250)	10.300	10.300
1425 Mastercard opkrævningsgebyrer	4.900	4.900
1430 Indberet nøgletalsskema, nøgletal GF, kontrol valuar	3.500	3.500
1445 Gebyrer, FIK abonnement & genforhandlingsgebyr	3.500	3.500
1465 TopDanmark ejd.forsikring	47.264	47.264
1465 Alm brand arbejdsskade, police 37678503	3.142	3.142
1465 ABF bestyrelses ansvar	530	530
1505 Bestyrelsesmøder	2.500	2.500
1510 Generalforsamling	500	500
1515 Telefon godtgørelse	0	0
1520 Julegaver til bestyrelsen & AB's havemand	1.000	1.000
1525 Kontorholds udgifter	1.500	1.500
1545 Blomster & gaver	800	800
1550 DK hostmaster(50) & Webhotel via ABF (2.100)	4.400	4.400
1600 Løbende vedligeholdelse	26.579	10.710
1680 Fælles havedage	2.000	2.000
1690 Kontingent fælleshuset	8.800	8.800
1690 ABF kontingent	6.250	6.250
1690 Falck Hjertestarter	1.200	1.200
1910 Nordea Kredit, renter på det nye lån	194.780	194.780
8514 Nordea Kredit, afdrag på det nye lån	73.844	73.844
Udgifter i alt	623.360	606.224
Budgetteret resultat	0	0

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

- 5 Der var ikke indkommet forslag.
- 6 Bestyrelsen består i dag af Formand Sanne Weidemann Snogdahl (2028), genvalgte Caroline Birck (2027), og genvalgte til Charlotte Martensen (2027).

Der var genvalg til 1. suppleant Lene Hvas (2027), og genvalg til 2. suppleant Stig Søndergård Sørensen (2027).

Begge er enstemmigt valgt for 1 år.

- 7 Valg af formand.

Formand Sanne Weidemann Snogdahl (2028) blev genvalgt for 2 år.

- 8 Valg af revisor.

Advisor revision er enstemmigt genvalgt for et år (2027)

Som bankforbindelse var der enstemmigt genvalg til Nordea Bank AB for et år (2027).

- 9 Følgende blev bemærket under eventuelt:

Bestyrelsen har fastlagt fælles dage 2026, se herunder.

Fælles dage 2026

1. fællesdag den 17. maj fra klokken 10 – 12
2. fællesdag den 21. juni fra klokken 10 – 12
3. fællesdag den 16. august fra klokken 10 – 12
4. fællesdag den 13. 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 2026).

GF sluttede klokken 18.20

Referat underskrevet i henhold til vedtægtens § 25.

Formand Sanne Weidemann Snogdahl

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

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.”

Charlotte Martensen

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-26 15:53:30 UTC



Sanne Ida Snogdahl

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

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

IP: 185.136.xxx.xxx

2026-03-26 16:36:47 UTC



Torben Birger Bertel Conduah Hansen

Underskriver

På vegne af: Administrator, Dirigent & Referent

Serienummer: 343180f0-c29a-49d7-8128-0ad5f38d2f67

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-03-26 16:42:29 UTC



Caroline Birck

Underskriver

På vegne af: AB Ørnesædet IV

Serienummer: a73a6fc1-cafe-4191-8831-ab9b9fa4794b

IP: 176.67.xxx.xxx

2026-03-27 08:00:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 72FRJ-V5FZ2-6IO2T-XAXIH-551HX-Z7X1H

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.