

REFERAT

E/F Astilbehaven – ordinær generalforsamling

Mødested: Solsikkemarken 43, 2830 Virum
Mødedato: 6. maj 2025, kl. 17:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 38 af foreningens 52 lejligheder, heraf 2 ved fuldmagt, der repræsenterende 739 af ejendommens i alt stemmeberettigede 1.000 fordelingstal.

Pr. generalforsamlingsdagen ejer Lægernes Pension 28 lejligheder svarende til i alt 543 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetningen og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget.
4. Fremlæggelse af en af bestyrelsen vedtaget vedligeholdelsesplan samt drøftelse af eventuelle større vedligeholdelsesarbejder og øvrige planer for ejerforeningen.
5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse.
6. Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.
7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Katja Mortensen fra DEAS som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, idet forslag fremstillet under punkt 5 om etablering af ladestander krævede kvalificeret flertal efter antal, for endelig beslutning.

Dirigenten anmodede forsamlingen om tilladelse til at rykke punkt 3 om budget for 2025, under punkt 5 forslag fra medlemmer eller bestyrelse, idet forslag om ekstraordinær indbetaling til fællesudgifter ville påvirke budgettets udfald. Generalforsamlingen accepterede dirigentens anmodning.

2. Formandens aflæggelse af årsberetningen og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Bestyrelsesformand Bjørn Allentoft fremlagde bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Beretningen er vedlagt dette referat.

Bestyrelsen supplerede beretningen med en kommentar til foreningens aktuelle økonomiske situation, som i øjeblikket er presset. Bestyrelsen er opmærksom på dette og vil i det kommende år udarbejde en plan for opsparing med henblik på både vedligeholdelse og en gradvis styrkelse af foreningens økonomi.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Katja Mortensen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2024. Regnskabet viste et negativt driftsresultat på kr. 282.246, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2024 udgjorde kr. 24.729.

Der fremkom enkelte spørgsmål til årsregnskabet der herefter blev enstemmigt vedtaget.

3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget.

Punkt 3 blev behandlet efter punkt 5.

Katja Mortensen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2025 herunder bestyrelsens forslag om stigning i fællesudgifter svarende til 5%. Herudover blev forslag om ekstraordinær indbetaling til fællesudgifter vedtaget under punkt 5.

Der var flere bemærkninger til budgettet, hvor flere medlemmer opfordrede bestyrelsen til at øge fællesudgifterne yderligere. Bestyrelsen er meget opmærksom på foreningens økonomi.

Budgettet blev godkendt af forsamlingen bortset fra et enkelt medlem der ikke kunne godkende budgettet.

Stigningen i fællesudgifterne vil blive reguleret med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2025. Reguleringen opkræves sammen med juli kvartalet.

BUDGET	BUDGET 2025
INDTÆGTER	
Aconto E/F-bidrag	1.489.950
Øvrige indtægter	220.000
INDTÆGTER I ALT	1.709.950
 UDGIFTER	
Bidrag til andre foreninger	45.000
Forbrugsafgifter	595.000
Forsikringer og abonnementer	116.500
Ejendomsdrift	691.400
Administrationshonorar, DEAS A/S	82.000
Øvrige administrationsomkostninger	61.000
Løbende vedligeholdelse	80.000
UDGIFTER I ALT	1.670.900
 DRIFTSRESULTAT	39.050

4. Fremlæggelse af en af bestyrelsen vedtaget vedligeholdelsesplan samt drøftelse af eventuelle større vedligeholdelsesarbejder og øvrige planer for ejerforeningen.

Der var ingen fremlæggelse af vedligeholdelsesplanen på dette års generalforsamling. Der var heller ikke nogen tilføjelser eller rettelser til den eksisterende vedligeholdelsesplan udarbejdet i marts 2022. Bestyrelsen oplyste at der snarest vil blive lagt en plan for udbedring af tagrender.

Bestyrelsen sørger for at lægge kopi af vedligeholdelsesplanen op på foreningens hjemmeside – www.astilbehaven.dk

5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse.

Forslag 1:

Bestyrelsen foreslår en ekstraordinær indbetaling til fællesudgifter på i alt 200.000 kr., da foreningens likviditet aktuelt er lav.

Forsamlingen udtrykte ønske om, at den ekstraordinære opkrævning kunne deles op i to rater med betalingsfrister den 1. juli 2025 og den 1. oktober 2025. Dirigenten accepterede ændringsforslaget, da det blev vurderet som en lempelse af det oprindelige forslag.

Dirigenten oplyste at forslaget kunne vedtages såfremt det opnår simpelt flertal af de fremmødte på generalforsamlingen.

Dirigenten satte ændringsforslaget til afstemning via håndsoprækning og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2:

Bestyrelsen stiller forslag om opstilling af Clever ladeløsning ved fællesparkeringen på nordsiden af Astilbehaven.

Formålet er, at vi også som beboer i Astilbehaven kan være med i den grønne omstilling, når det gælder biler.

Den beskrevne ladeløsning er en færdig løsning klar til brug/ der er ikke nogen uforudsete udgifter og ladeløsningen vil være dimensioneret til i fremtiden at kunne udvides med op til ti ladeudtag.

Prisen er 28.999 kr. pr. ladeudtag svarende til 115.996 kr. for fire ladeudtag.

Beløbet foreslås finansieret ved særskilt opkrævning over fællesudgifterne pr. 1. juli 2025. Beløbet fordeles over hver ejers respektive fordelingstal.

$116.000/1.000$ (fordelingstal i alt) = 116 kr.

Eksempel på ejer med fordelingstal 15 = $116 \times 15 = 1.740$ kr.

Eksempel på ejer med fordelingstal 31 = $116 \times 31 = 3.596$ kr.

Der opstod en længere dialog blandt forsamlingen, hvor et medlem gjorde opmærksom på, at den angivne ampere ikke ville kunne levere tilstrækkelig strøm til ladestanderne, hvilket ville resultere i meget langsom opladning.

Efter alle havde haft mulighed for at komme til ordrer gjorde dirigenten opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det modtager kvalificeret flertal efter antal for endelig beslutning.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning og forslaget blev ikke vedtaget.

6. Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.

På valg var Bjørn Allentoft og Jonas Tromborg som begge var villige til genvalg. De blev begge genvalgt.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Bjørn Allentoft	Repræsentant for Lægernes Pension og Bank (formand)	(på valg 2027)
Amalie Kørup	Repræsentant for Lægernes Pension og Bank	(på valg 2026)
Kirsten Kokborg	Astilbehaven 162, 2. tv.	(på valg 2026)

Jonas Tromborg	Astilbehaven 146, st.	(på valg 2027)
Henrik Vienberg Andersen	Astilbehaven 161, 1. th.	(på valg 2026)

7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen.

Peter Grann stillede op til bestyrelsen som suppleant, og blev enstemmigt valgt med applaus.

Suppleanter:		
Peter Grann	Astilbehaven 143, 1.	(på valg 2026)

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO.

9. Valg af administrator.

Der var genvalg af DEAS A/S.

10. Eventuelt.

Der blev stillet spørgsmål om, hvem der vurderer, om eventuel råd i vinduer skal dækkes af foreningen eller af den enkelte ejer. Bestyrelsen oplyste, at det er foreningens driftsrådgiver eller vicevært, der foretager denne vurdering.

Et medlem opfordrede til, at foreningen får udarbejdet en opdateret vedligeholdelsesplan.

Derudover blev det påpeget, at det er ved at være tid til endnu en cykeloprydning i foreningen.

Link til foreningens hjemmeside – www.astilbehaven.dk

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 18:20.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Katja Maria Mortensen

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: eb161fc5-f30b-42d5-aab1-336aafa97b6f

IP: 147.78.xxx.xxx

2025-05-16 18:33:53 UTC



Bjørn Allentoft

DEAS A/S CVR: 20283416

Formand

På vegne af: E/F Astilbehaven

Serienummer: e094dbb6-e19e-4aa5-be2b-72bb0609a25e

IP: 213.32.xxx.xxx

2025-05-17 13:38:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.