

REFERAT

E/F Astilbehaven – ordinær generalforsamling

Mødested: Dahliahaven 134, 2830 Virum
Mødedato: 5. maj 2026, kl. 17:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 37 af foreningens 52 lejligheder, heraf 0 ved fuldmagt, der repræsenterende 710 af ejendommens i alt stemmeberettigede 1.000 fordelingstal.

Pr. generalforsamlingsdagen ejer Lægernes Pension 27 lejligheder svarende til i alt 522 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 og referent.

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Lene Neamtu 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.

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.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Lene Neamtu fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2025. Regnskabet viste et negativt driftsresultat på kr. 50.751, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2025 udgjorde kr. -26.022.

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

3. Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget.

Lene Neamtu fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2026 herunder bestyrelsens forslag om stigning i fællesudgifter svarende til 25%. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1 juli 2026 og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2026 – 30.06.2026.

En ejer spurgte, hvorfor der endnu en gang blev lagt op til en stigning i fællesudgifterne. Bestyrelsen forklarede, at der på sidste års generalforsamling blev vedtaget en stigning for at holde udgifterne i ro på kort sigt. I forbindelse med budgettet for 2026 er der dog opstået ekstraordinære udgifter, blandt andet som følge af en mere snefuld vinter samt øgede omkostninger til Vestforbrænding på ca. 135.000 kr. Bestyrelsen oplyste desuden, at flere vedligeholdelsesopgaver er begyndt at hobe sig op, og at bestyrelsen derfor handler ud fra et ansvarligt hensyn til foreningens økonomi og bygningernes vedligeholdelse. Brevet fra Vestforbrænding vedlægges referatet.

En ejer gav udtryk for, at snerydning ikke burde være et væsentligt argument i budgettet, og var frustreret over, at dette blev fremhævet som en del af årsagen til stigningen. Ejeren mente desuden ikke, at leverandøren havde levet op til aftalen om snerydning. Bestyrelsen svarede, at vinteren havde været ekstraordinær med store mængder sne, og at maskinerne havde kørt i døgndrift for at holde vejene farbare. Bestyrelsen forklarede, at sneen skulle flyttes væk fra vejene, og at mange parkerede biler derfor måtte graves fri, på samme måde som man oplevede på offentlige veje. På baggrund af henvendelser fra beboere havde bestyrelsen bestilt ekstra rydninger, som afregnes pr. gang og derfor medførte betydelige ekstraomkostninger. Foreningen har ikke en fast snerydningsordning, og både ekstra rydning og saltning faktureres særskilt. Det blev oplyst, at saltning og fremmøde alene koster ca. 1.000 kr. pr. udkørsel.

En ejer mente, at prioriteringen af opgaver var ude af proportioner, og spurgte om der kunne fokuseres mindre på grønne områder og mere på bygningerne. Bestyrelsen svarede, at dette i nogen grad er et spørgsmål om holdning blandt ejerne, men understregede, at bygningerne fortsat har højeste prioritet.

Bestyrelsen oplyste videre, at foreningen ikke har en egentlig opsparing til større renoveringer. Det blev fremhævet, at foreningens ejere gennem en længere periode har haft relativt lave fællesudgifter, men at det nu er nødvendigt at handle for at sikre bygningernes vedligeholdelse fremadrettet. Bestyrelsen præciserede, at den tidligere stigning alene havde til formål at dække de kendte udgifter i 2025 og ikke fremtidige vedligeholdelsesprojekter. Bestyrelsen arbejder løbende med at skabe en sund økonomi og følger en prioriteret liste over nødvendige opgaver.

En ejer ønskede mere konkret information om, hvilke renoverings- og vedligeholdelsesopgaver der forventes gennemført, for bedre at kunne forstå behovet. Bestyrelsen oplyste, at der på nuværende tidspunkt foreligger en vedligeholdelsesplan fra 2022, og at der primært arbejdes med løbende vedligeholdelse.

En ejer undrede sig over, at budgettet viste et underskud. Bestyrelsen oplyste, at dette skyldtes en fejl i budgettet, og at posten for løbende vedligeholdelse ville blive reduceret med 19.375 kr., således at budgettet samlet set ville balancere.

Der blev fremsat flere forslag til vedligeholdelsesprojekter og opgaver. Bestyrelsen opfordrede ejerne til løbende at sende forslag og input til bestyrelsens mailadresse.

Bestyrelsen afsluttede med at understrege, at det er bestyrelsens opgave at prioritere opgaverne og skabe et grundlag for kommende projekter, som herefter vil blive fremlagt for ejerne.

Budgettet blev godkendt af forsamlingen bortset fra 2 enkelte medlemmer der stemte blankt.

Stigningen i fællesudgifterne vil blive reguleret med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2026. Reguleringen opkræves sammen med juli kvartalet.

BUDGET	NOTE	BUDGET 2026
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		2.328.125
Øvrige indtægter	1	20.000
Renteindtægter	2	0
INDTÆGTER I ALT		2.348.125
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	3	45.000
Forbrugsafgifter	4	791.000
Forsikringer og abonnemønter	5	88.500
Ejendomsdrift	6	772.500
Administrationshonorar, DEAS A/S		84.200
Øvrige administrationsomkostninger	7	71.500
Løbende vedligeholdelse		487.425
Renteudgifter	8	8.000
UDGIFTER I ALT		2.348.125
DRIFTSRESULTAT		0

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

Som nævnt under punktet om budget foreligger der en vedligeholdelsesplan fra 2022. Bestyrelsen oplyste, at de prioriterede opgaver i den kommende periode omfatter vinduer og døre samt eftersyn og reparation af nedløbsrør og tagrygge. Herefter vil der blive taget stilling til behovet for malerarbejde og øvrige områder, hvor bygningerne fremstår slidte.

En ejer spurgte, om bestyrelsen var opmærksom på rust på stolperne, da ejeren havde observeret, at det var blevet værre med årene. Bestyrelsen svarede, at det skal vurderes, hvorvidt der er tale om kosmetiske forhold eller egentlige skader, men understregede, at området er i fokus, og at kritiske forhold vil blive håndteret.

5. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse.

Punktet udgik.

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

På valg var Amalie Kørup, Kirsten Kokborg og Henrik Vienberg Andersen.
Jonas Tromborg fortsatte i bestyrelsen og var dermed først på valg i 2027.

Kirsten Kokborg modtog genvalg

Steffen Freddie Lange (repræsentant for Lægernes Pension og Bank) meldte sig til bestyrelsen.

Christian Immanuel Hørring fra Astilbehaven 157,2 meldte sig til bestyrelsen.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Bjørn Allentoft	Repræsentant for Lægernes Pension og Bank (formand)	(på valg 2027)
Jonas Tromborg	Astilbehaven 146, st.	(på valg 2027)
Steffen Freddie Lange	Repræsentant for Lægernes Pension og Bank	(på valg 2028)
Kirsten Kokborg	Astilbehaven 162, 2. tv.	(på valg 2028)
Christian Immanuel Hørring	Astilbehaven 157, 2.	(på valg 2028)

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 2027)
-------------	----------------------	----------------

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO.

9. Valg af administrator.

Bestyrelsen oplyste, at de havde drøftet, hvilken interesse Lægernes Pension har i forhold til administrationen og den generelle drift af ejerforeningen. Det blev oplyst, at Lægernes Pension alene forholder sig til, at DEAS administrerer foreningen. Hvis bestyrelsen på et tidspunkt ønsker at ansætte en fast vicevært til ejendommen i stedet, har Lægernes Pension ingen præferencer i forhold til dette.

Der var genvalg af DEAS A/S.

10. Eventuelt.

En ejer oplyste, at der i foreningens Facebook-gruppe var blevet rejst spørgsmål om, hvorvidt flere ejere havde installeret gulvvarme i deres lejligheder uden etablering af målere.

Bestyrelsen oplyste, at de havde modtaget henvendelsen og var i gang med at forholde sig til problemstillingen. Bestyrelsen bemærkede, at der på nuværende tidspunkt alene er tale om en påstand, da der ikke foreligger dokumentation. Bestyrelsen understregede samtidig, at foreningen som udgangspunkt vil forfølge forholdet nærmere, hvis der viser sig at være grundlag herfor.

Det blev desuden oplyst, at ISTA er foreningens varmeleverandør og står for udarbejdelse af varmeregnskabet. Bestyrelsen vil derfor bede ISTA om at forholde sig til problemstillingen og afgive en vurdering.

En ejer spurgte, om der havde været ekstra udgifter til afhentning af storskrald i 2025. Bestyrelsen oplyste, at der havde været enkelte ekstra afhentninger.

En ejer spurgte til adgangskoden til rummet for farligt affald. Bestyrelsen oplyste, at koden er "0000".

Administrator gjorde opmærksom på, at Facebook-gruppen ikke er den officielle kommunikationsvej til bestyrelsen. Henvendelser skal ske via bestyrelsens mailadresse eller direkte til administrator.

Det blev afslutningsvis drøftet, om der bør udarbejdes retningslinjer for brugen af Facebook-gruppen. Gruppens administrator vil se nærmere på dette.

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. 18:40.

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."

Lene Neamtu

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: 69fe5c8a-70b2-4c04-969d-b738bd391611

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-05-08 05:31:22 UTC



Lene Neamtu

DEAS A/S CVR: 20283416

Referent

Serienummer: 69fe5c8a-70b2-4c04-969d-b738bd391611

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-05-08 05:31:22 UTC



Jonas Tromborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Astilbehaven 131-162

Serienummer: 3979fdd4-9320-4373-bc47-ceadcf45a037

IP: 80.162.xxx.xxx

2026-05-08 05:31:34 UTC



Bjørn Allentoft

DEAS A/S CVR: 20283416

Formand

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-05-08 06:35:15 UTC



Kirsten Valborg Kokborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Astilbehaven 131-162

Serienummer: 7018931a-27b1-4cdf-af6e-4de6dc05136f

IP: 87.63.xxx.xxx

2026-05-08 06:51:04 UTC



Christian Immanuel Hørring Kolind

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Astilbehaven 131-162

Serienummer: 2c03ce95-cdf7-4f79-9263-ef1a33437363

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-08 23:15:14 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. 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.

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.”

Steffen Freddie Lange

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 395c5fab-dc17-476c-993e-b88faec3e5d5

IP: 77.213.xxx.xxx

2026-05-11 06:47:08 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. 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.