

GENERALFORSAMLINGEN 30. NOVEMBER 2026
DAGSORDEN IFØLGE VEDTÆGTERNES § 8 stk.1

1) Valg af dirigent.

2) Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
Beretningen afgives på generalforsamlingen og lægges sammen med referatet på hjemmesiden.

3) Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.

4) Forslag fra medlemmerne.
a) Etablering af et shelter bag trailerparkeringen.
b) Genoptage dialogen med Global Connect mhp. etablering af fibernet

5) Forslag fra bestyrelsen, herunder forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
a) Forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
b) Bemyndigelse til bestyrelsen om optagelse af lån til etablering af ny asfalt

6) Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter til bestyrelsen:
Vi skal have valgt 3 medlemmer til bestyrelsen.

a) Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

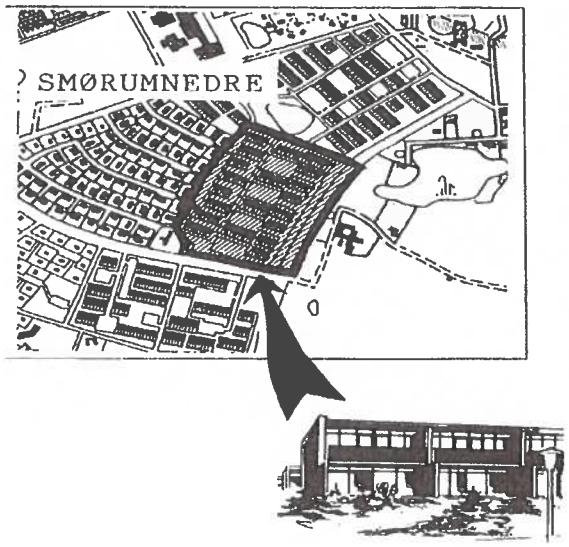
	Modtager genvalg
Martin Jacobsen, Forman	Ja
Nicolai H. Møller, Medlem	Ja
Pia P. J. Hansen, Medlem	Ja

b) Valg af 3 suppleanter

7) Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter.

8) Eventuelt

Bilag:
Revideret regnskab og forslag til budget (pkt. 3 og 5)
Forslag fra medlemmer (pkt.4)
Forslag fra bestyrelsen (pkt.5)



G/F Astershaven

Astershaven 1-299
2765 Smørum

CVR-nr.: 34414270

Årsregnskab 2025/2026

G/F Astershaven

Hermed aflægges grundejerforeningens årsregnskab for 2025/2026 med følgende indhold:

Revisionspåtegning	side	3
Resultatopgørelse for perioden 1. september 2025 - 31. august 2026	side	4
Balance pr. 31. august 2026	side	5
Noter	side	6
Budget for det kommende regnskabsår	side	7

Årsregnskabet er aflagt efter gældende regnskabsbestemmelser. Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede.

Årsregnskabet for 2025/2026 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 10. oktober 2026

I bestyrelsen

Martin Jacobsen
Formand

Michael Lindgreen
Næstformand

Frank Kruse
Kasserer

Pia Hansen

Nicolai Møller

Erik Andersen

Hasse Houmann

G/F Astershaven

Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 2025/2026 for G/F Astershaven.

Udført revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Vi har tillige foretaget en kritisk gennemgang af udgiftsposterne.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse, og at det giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Smørum, den 19. oktober 2026

Carsten Riis Frederiksen
Revisor

Anette Andersen
Revisor

G/F Astershaven

Resultatopgørelse for perioden 01.09.25 - 31.08.26

Navn	Note	2025/2026	Budget	2024/2025
INDTÆGTER				
Kontingenter	1	825.000	825.000	825.000
Carporte	1	18.300	18.300	18.300
INDTÆGTER I ALT		**843.300**	**843.300**	**843.300**
UDGIFTER				
FÆLLES- OG VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER	2	-620.199	-766.300	-725.381
ADMINISTRATIONSUDGIFTER	3	-34.934	-45.900	-40.906
UDGIFTER I ALT		**-655.133**	**-812.200**	**-766.287**
RESULTAT FØR RENTER		**188.167**	**31.100**	**77.013**
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER				
Renteindtægter		-	1.000	958
FINANSIERING NETTO		**-**	**1.000**	**958**
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER		**188.167**	**32.100**	**77.971**
EKSTRAORDINÆRE POSTER	4			
Ekstraordinære indtægter		6.957	-	305.400
Ekstraordinære udgifter		-500	-	-174.754
EKSTRAORDINÆRE POSTER I ALT		**6.457**	**-**	**130.646**
ÅRETS RESULTAT I ALT		**194.624**	**32.100**	**208.618**

Det foreslåes, at årets overskud hensættes til at genoprette egenkapitalen samt til foreningens hensættelseskonti.

G/F Astershaven

Balance for perioden 01.09.25- 31.08.26

Navn	Note	31.08.26	31.08.25
AKTIVER			
INVENTAR	5		
Anskaffelsessum		-	-
Tilgang		-	-
Årets afskrivninger		-	-
INVENTAR I ALT		-	-
Tilgodehavende kontingent	6	-	-
TILGODEHAVENDE KONTINGENT I ALT		-	-
LIKVID BEHOLDNING			
Kassebeholdning		-	-
Nordea konto		722.146	586.983
LIKVID BEHOLDNING I ALT		**722.146**	**586.983**
AKTIVER I ALT		**722.146**	**586.983**
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Overført fra tidligere år		18.610	-17.008
Årets overførte resultat		69.624	35.618
EGENKAPITAL I ALT		**88.234**	**18.610**

HENSÆTTELSER	Saldo 31/8-25	Forbrug	Hensættes 7	Saldo 31/8-26	
Regnvandsbrønde/kloakker	126.263	-	75.000	201.263	126.263
Legepladser o.lign	112.458	-2.416	50.000	160.042	112.458
Div. anlægsarbejder	100.257	-	-	100.257	100.257
Carporte	124.932	-75.344	18.300	67.888	124.932
Asfalt	104.463	-	-	104.463	104.463
HENSÆTTELSER I ALT	**568.373**	**-77.760**	**143.300**	**633.912**	**568.373**

KORTFRISTET GÆLD	8		
Skyldige omkostninger		-	-
Deposita - nøgler		-	-
Forudbetalt kontingent		-	-
For meget betalt kontingent		-	-
Kortfristet gæld i alt		-	-
PASSIVER I ALT		**722.146**	**586.983**

G/F Astershaven

NOTER

1. KONTINGENTER

Kontingent pr. parcel har i regnskabsåret udgjort kr. 5500,- hvilket kan specificeres således:

Kontingent for perioden 1/9-25 til 28/2-26		2.750
Kontingent for perioden 1/3-26 til 31/8-26		2.750
		5.500
150 parceller a kr.	5.500	**825.000**
Carporte: 61 carporte á kr. 300 årligt (overføres til carportkontoen)		**18.300**

2. FÆLLES- OG VEDLIGEHOLDELSES-UDGIFTER	**Realiseret 2025/2026**	**Budget 2025/2026**	**Realiseret 2024/2025**
Arbejdsdage og arrangementer	-47.922	-75.000	-59.416
Elektricitet	-2.596	-3.000	-2.552
Fornyelser	-3.693	-50.000	-60.406
Reparationer	-20.920	-20.000	-1.448
Forsikringer	-24.600	-25.000	-22.400
Gartner, alm vedligeholdelse	-413.624	-425.000	-393.376
Gartner, ekstra arb. m.m	-16.744	-50.000	-59.958
Gartner, snerydning	-71.800	-100.000	-107.526
Overførsel til carportkonto	-18.300	-18.300	-18.300
Afskrivning af inventar	-	-	-
FÆLLES- OG VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER	**-620.199**	**-766.300**	**-671.606**

3. ADMINISTRATIONSUDGIFTER	**Realiseret 2025/2026**	**Budget 2025/2026**	**Realiseret 2024/2025**
Bestyrelsesmøder	-3.092	-2.000	-700
Kontingentreduktion, bestyrelse	-22.200	-25.900	-25.900
Generalforsamling	0	-2.000	-1.314
Kontorhold	-586	-4.000	-1.147
Porto & gebyrer & abonnementer	-9.056	-12.000	-11.845
Incasso	-	-	-
ADMINISTRATIONSUDGIFTER I ALT	**-34.934**	**-45.900**	**-39.791**

4. EKSTRAORDINÆRE POSTER

Ekstraordinære indtægter vedrører betaling fra mæglere og udlejning af telte mm.
Ekstraordinære udgifter dækker tilbagebetaling af nøgledepositum til fraflytter.

5. INVENTAR

Alt inventar er afskrevet i tidligere regnskabsår.

6. TILGODEHAVENDE KONTINGENT

Der er ved regnskabsårets afslutning ingen tilgodehavender.

7. HENSÆTTELSER

Regnvandsbrønde (nu over 50 år gamle) er bekostelige at udskifte, derfor skal kontoen tilføres midler.
Legepladserne er blevet udskiftet for en del år siden og hensættelseskontoen skal nu langsomt bygges op igen
Div. anlægsarbejder finansierer realiseringen af helhedsplanen for bebyggelsen, som nærmer sig sin færdiggørelse.
over de næste par år.
Carportkontoens midler anvendes til maling af carportene, dette er udført af maler i 2025.
Asfalthensættelsen dækker udelukkende reparationer. En renovering af vores areal forventes at ligge på mindst kr. 3 mio
og foreslås til den tid at blive finansieret enten via lån eller en ektraordinær opkrævning hos alle 150 grundejere.

8. KORTFRISTET GÆLD

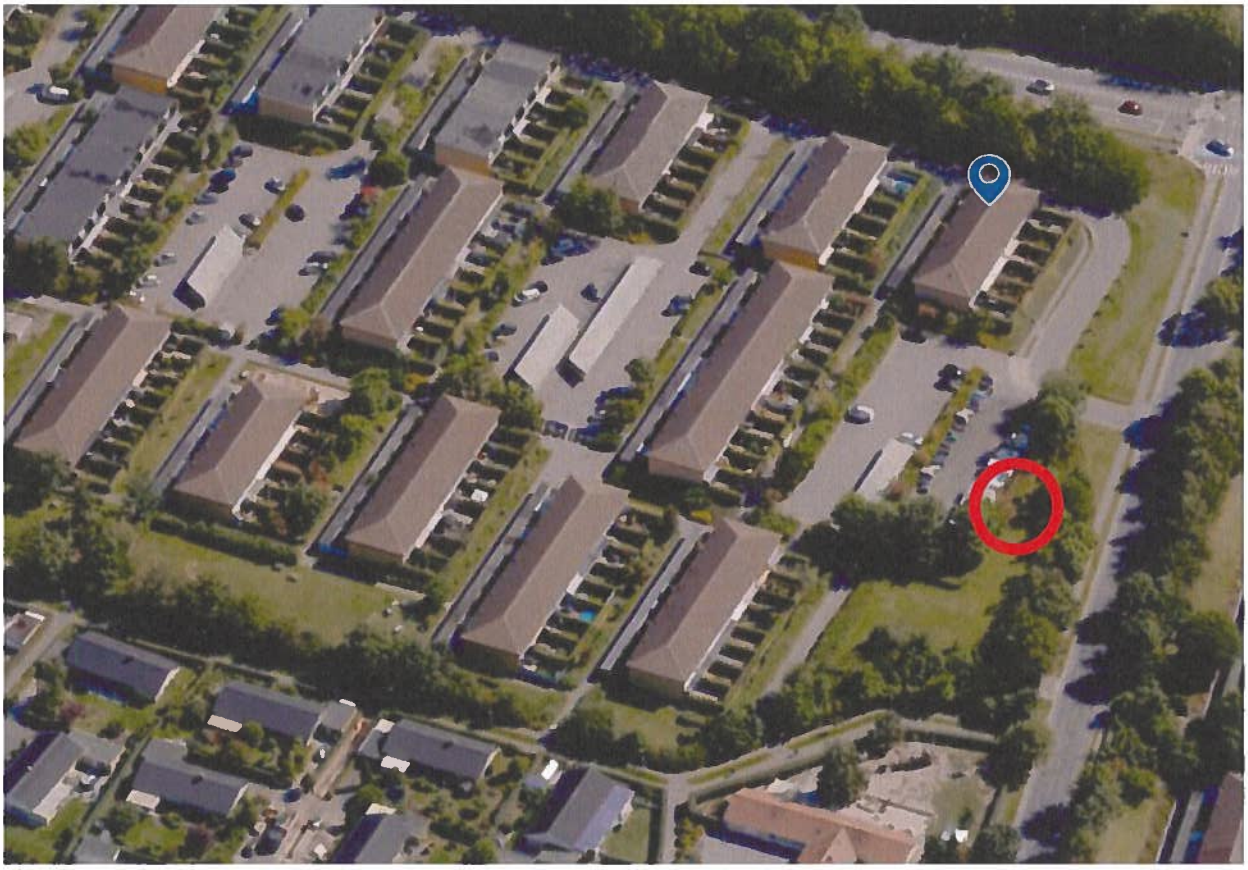
Der er ved regnskabsårets afslutning ingen skyldige omkostninger.
Der er ved regnskabsårets afslutning ingen udeståender på kontingent ifht. forudbetalt eller for meget betalt kontingent.
Foreningen er ved regnskabsårets afslutning gældfri.

Pkt. 4 a

Forslag vedrørende etablering af et shelter fra Nordic Gear.
Af familierne i 95, 137 og 139

Baggrund og formål
Et shelter i vores grundejerforening vil skabe nye muligheder for fællesskab, nærvær og gode oplevelser lige uden for døren.
Det kan blive et naturligt samlingspunkt, hvor børnene trygt kan lege og overnatte i vante omgivelser, og hvor både børn og voksne kan styrke naboskabet og skabe små minder i vores helt eget nærområde.

Placering
I Astershavens sydligste hjørne, bag trailerparkeringen og med længst afstand til boligerne i grundejerforeningen ønsker vi at etablere shelterpladsen. (Rød cirkel)



Shelteret

Shelteret måler 346 x 300 cm (bredt og dybt), med en højde fra 80 cm til 175 cm. på sit højeste punkt. Dertil en lille terrasse på 300 x 80 cm.

Shelteret opføres i kalmarbrædder af dansk lærketræ, samt tagpap. Leverandøren oplyser, at det holdes bedst ubehandlet, og har en levetid på ca. 25 år. Det er således vedligeholdelsesfrit, men vil blive tilset på foreningens arbejdsdage.



Shelterpladsen

Shelterpladsen vil bestå af shelteret, samt en brøndring i beton (100Ø x 50 cm) der skal fungere som bålplads til snobrød, pølseristning og lign. småtterier.

Der vil være flytbare siddepladser, som vil kunne placeres i shelteret, der evt. kan aflåses når det ikke benyttes.

Shelterpladsen afskærmes ind mod campingparkeringen med en stedsegrøn hæk, der afskærmer for støj og skaber et hyggeligt grønt rum på shelterområdet med en grøn zone

Brug af shelterpladsen vil følge grundejerforeningens nuværende retningslinjer for støj og gene, og skal bruges med hensyntagen til området.

Booking af shelteret vil, i første omgang, foregå via foreningens Facebook side på samme måde, som ved "reservering" af de øvrige grønne områder. Evt. nøgle til shelteret udleveres ved kontakt til bestyrelsen på samme vis, som når der lånes telt, stillads eller lign.

Etablering og pris
Shelteret koster pr. 1/10-2026 20.500,00 inkl. levering og montering/etablering.
Forud for etablering skal der ryddes et område 50 cm. omkring shelteret, ligesom der skal stilles 8 fliser til rådighed for montøren.
Dertil ønskes et beløb på 20.000,00 kr. til indkøb af bålsted, siddepladser, evt. sikring af shelteret samt beplantning omkring shelteret.
Shelteret kræver, i sig selv, ikke kommunal byggetilladelse grundet dets størrelse, ligesom der jf. lokalplanen frit kan etableres et mindre bålsted ved shelteret (snobrødsstørrelse). Dog skal der ansøges om tilladelse fra kommunen, da foreningens samlede sekundære bygninger overstiger 50m2. En evt. vedtagelse, vil således være betinget af kommunal godkendelse. En godkendelse bestyrelsen skal forsøge at indhente.

Afstemning
Vi ønsker forslaget delt op, således af der i første omgang skal stemmes om etablering af det ønskede shelter (uden tilbehør), fra Nordic Gear, som beskrevet ovenfor til en samlet pris, pr. 1/10-2026 på 20.500,00 inkl. levering og etablering på foreningens sydlige område bag trailerparkeringen. Dertil indkøb af 8 betonfliser.

Dernæst en afstemning om et beløb på 20.000,00 kr. der kan bruges på tilbehør (sikring, siddepladser, bålsted mv) samt afskærmning af området som beskrevet ovenfor.
Etablering af området vil ske af forslagsgivere, samt de naboer der ønsker at bidrage. Hvis ikke på Astershavendagen, så en særskilt arrangeret arbejdsdag.
Ved særskilt arbejdsdag bidrager bestyrelsen med indkaldelse og tilmelding i stil med øvrige fællesarrangementer i foreningen.

Begge afstemninger er betinget af en kommunal godkendelse for etablering.

Shelterarbejdsgruppen.
Morten, Klaus og Hasse

PKT. 4 b

På baggrund af beboerønsket i foråret 2026 om etablering af fibernet i Astershaven, tilkendegav bestyrelsen at ville afvente resultatet af en undersøgelse af mulighederne i SmørumNet-regi. SmørumNet har pr. 9. september 2026 offentliggjort en status på denne undersøgelse.

Af opdateringen fremgår det, at udbudsmaterialet blev sendt til fire rådgivningsfirmaer, hvoraf to takkede nej, ét ikke svarede, og ét firma har givet tilbagemelding. SmørumNet oplyser endvidere, at der fortsat arbejdes på at skabe overblik over opgavens omfang, og at der endnu ikke foreligger et konkret oplæg, priser eller en tidshorisont. Da der på nuværende tidspunkt ikke foreligger en afklaret tidshorisont for en løsning via SmørumNet, foreslås det, at foreningen afsøger den allerede tilgængelige mulighed for etablering af fibernet via GlobalConnect.

Beslutningsforslag:

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at optage dialog med GlobalConnect med henblik på at indhente og præsentere et endeligt aftaleudkast om etablering af fibernet i Astershaven.

Mvh

Lars Jørgensen

Astershaven 219

Pkt. 5a

Budget 01.09.26 - 31.08.27

	Realiseret 2025-2026	Budget 2025-2026	Budget forslag 2026-2027
INDTÆGTER			
Kontingenter	825.000	825.000	825.000
Carport	18.300	18.300	18.300
INDTÆGTER I ALT	**843.300**	**843.300**	**843.300**
FÆLLES- OG VEDLIGEHOLDELSES UDGIFTER			
Arbejdsdage og arrangementer	-47.922	-75.000	-75.000
Elektricitet	-2.596	-3.000	-3.000
Fornyelser	-3.693	-50.000	-25.000
Reparationer	-20.920	-20.000	-25.000
Forsikringer	-24.600	-25.000	-25.000
Gartner, alm. vedligeholdelse	-413.624	-425.000	-430.000
Gartner, ekstra arb. m.m	-16.744	-50.000	-50.000
Gartner, snerydning	-71.800	-100.000	-100.000
Overførsel til carportkonto	-18.300	-18.300	-18.300
Afskrivning af inventar	-	-	-
FÆLLES- OG VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER I ALT	**-620.199**	**-766.300**	**-751.300**
ADMINISTRATIONSUDGIFTER			
Bestyrelsesmøder	-3.092	-2.000	-3.000
Kontingentreduktion, bestyrelse	-22.200	-25.900	-25.900
Generalforsamling	0	-2.000	-2.000
Kontorhold	-586	-4.000	-4.000
Porto & Gebyrer	-9.056	-12.000	-12.000
Incasso	0	-	-
ADMINISTRATIONSUDGIFTER I ALT	**-34.934**	**-45.900**	**-46.900**
UDGIFTER I ALT	**-655.133**	**-812.200**	**-798.200**
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER			
Renteindtægter	0	1.000	0
EKSTRAORDINÆRE POSTER			
Ekstraordinære indtægter	6.957	-	-
Ekstraordinære udgifter	-500	-	-
ÅRETS RESULTAT I ALT	**194.624**	**32.100**	**45.100**

Pkt. 5 b

Forslag fra bestyrelsen om asfaltrenovering

Foreningens parkeringspladser og stier er slidte og trænger til udskiftning inden for overskuelig fremtid.

Dette er, som drøftet på tidligere generalforsamlinger, en bekostelig affære og bestyrelsen vurderer på nuværende tidspunkt (baseret på indhentede overslag fra asfaltfirmaer) at omkostningerne vil andrage kr. 2-3 mio., altså en udgift på op til kr. 20.000 per hus i foreningen (excl. eventuelle renter ved optagelse af lån).

Som også tidligere drøftet, er det bestyrelsens vurdering, at finansieringen mest hensigtsmæssigt foretages som et fælles lån til foreningen (med kollektiv hæftelse) og dermed afdrages over en årrække, eksempelvis 5 eller 10 år.

Men muligheden for engangsbetaling foreligger naturligvis også, der skal blot være tale om en kollektiv model, hvor samtlige huse enten afdrager eller betaler på en gang.

Finansieringsmodellen skal vi have afklaret på denne generalforsamling.

Derfor foreslår bestyrelsen, at den bemyndiges af generalforsamlingen til at indhente tilbud på et banklån på op til 3 mio til renovering af asfalten I Astershaven - samt indhente en række tilbud på renoveringen.

Når begge dele er indhentet, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med fremlæggelse af de indhentede tilbud og vedtagelse heraf.

Der er således tre forslag til afstemning:

1. Bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at indhente tilbud på et banklån på op til 3 mio. med en afdragsprofil på 5 år til renovering af asfalten I Astershaven - samt indhente tilbud på renoveringen.

2. Bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at indhente tilbud på et banklån på op til 3 mio. med en afdragsprofil på 10 år til renovering af asfalten I Astershaven - samt indhente tilbud på renoveringen.

3. Bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at indhente tilbud på renoveringen, som finansieres ved engangsbetaling fra samtlige huse.