BESTYRELSESMØDE 6

8. april 2026 kl. 19.30 – 23:00

Hos: Ulrik Hven, Rude Vang 62
Deltagere: Flemming Scheel, Mark Jari Christiansen, Stig Moerner, Ulrik Hven, Ida Stampe, Anders Berner (suppleant), Ida Leisner (suppleant), Torben Weber (Intern revisor)

REFERAT

1 Valg af referent
Ulrik Hven valgt som referent.

2 Sidste møde og seneste aktiviteter

2.1 Godkendelse af referat fra sidste møde
Referatet var ikke blevet opdateret med kommentarer fra Anders Berner. Det blev besluttet, at referenten (Mark Jari Christiansen) sørger for opdatering og genudsendelse.

Mødet startede med demonstration og status på punkt 6.1 Ny hjemmeside, se nedenfor.

2.2 Opgavebeskrivelser (rollebeskrivelser)
Både Flemming Scheel som formand og Stig Moerner som kasserer havde fremsendt forslag til deres rollebeskrivelser.
Der var enighed om, at den meget detaljerede arbejdsbeskrivelse for formanden vil give en eventuel ny formand stor indsigt ved overdragelse af ansvaret. Korrektion for enkelte misforståelser bør rettes. Til generel brug blev det anbefalet, at en kort opsummeret version vil være velegnet.
Rollebeskrivelse for kasserer blev godkendt.
Ved præsentation af status på den nye hjemmeside blev vist forslag til rollebeskrivelse for næstformand, menigt bestyrelsesmedlem og bookingadministrator, se vedhæftet.
Rollebeskrivelse for suppleant udestår.

3 Økonomi

- Ingen forventelige udestående betalinger fra grundejere på nuværende tidspunkt. Vi afventer betalingsfiler fra Nets vedr. rate 4.
- Gaspriserne er siden sidste bestyrelsesmøde d. 18. februar 2026 steget til det dobbelte grundet krigen mellem USA og Iran. Forventningen i markedet er, at priserne kan stige og vil holde sig på et højere leje det kommende år, pga ødelagte gasfelter i Mellemøsten, lagre i Europa som er i bund, samt fortsat usikkerhed, hvad der sker i verdenen omkring os.
- Varmeforbrug ultimo februar 2025: 230.000 m^3 versus varmeforbruget ultimo februar 2026: 257.000 m^3
- Opfordring til at udnytte af varmen så optimal som muligt.

4 Meddelelser og nyt fra foreningen

4.1 Nye grundejere i foreningen
Bestyrelsen er ikke bekendt med nye grundejere siden sidste bestyrelsesmøde.

Følgende ejendomme er pt. til salg:
Rude Vang 95, Rude Vang 96, Rude Vang 105, Skovlodden 40, Solbakken 75, Rønnebærvej 98A.

4.2 Samarbejde i bestyrelsen
Bestyrelsen er for øjeblikket præget af diskussioner og uenighed om prioritering og finansiering af opgaver.
Formanden er på valg i år og informerede om, at han allerede nu havde besluttet ikke at genopstille, og således er der knap seks måneder til at finde en ny formand.

5 Foreningens udvalg

5.1 Udvalg for fællesarealer

5.1.1 Område C
Der er afholdt et informativt møde med kommunen (repræsenteret af Vibeke Jørgensen og Søren Andersen), hvor grænserne for skel og vedligeholdelse blev afklaret.
Udvalget blev bedt om at lave forslag til arealets udnyttelse, relateret vedligeholdelse og budget.
Anders Berner kontakter kommunen vedrørende aftale om slagleklipning

5.1.2 Område A og B
Strategimateriale er tilgængeligt på www.rudehaven.dk

5.2 Reaktionen af Bevaringsguiden 2.0
Ida Stampe informerede om, at udvalget for nuværende ikke arbejder på en fuld opdateret version 2.0.
Det blev besluttet, at Ida Stampe på udvalgets vegne sørger for opdatering af Bevaringsguiden til version 1.1, hvor faktuelle fejl rettes (fx farvekode på mursten).

6. Foreningens områder og fællesarealer

6.1 Hjemmeside
Detaljeret status fremsendt til bestyrelsen inden mødet, vedhæftet.
På selve mødet fremviste Susse Hven en status og demonstration af arbejdet med den nye hjemmeside.
Enighed om produktet bliver rigtig god. Meget detaljeret og intuitivt samt flot layout.
Anbefalet implementeringsplan blev godkendt:
Udsend informationsmateriale til grundejerne -> Luk for nuværende hjemmeside -> test af ny hjemmeside sammen med bestyrelsen -> release af ny hjemmeside.

6.2 Varmeproduktion, varmecentral og fjernvarmerør

6.2.1 Kampagne for nedbringelse af ineffektivt forbrug
Det blev besluttet, at der skal afholdes et informationsmøde for grundejere, hvor de kan få information og vejledning i optimering af varmeforbrug. Mødet skal afholdes i forbindelse med generalforsamling 2026. Ulrik Hven har opgaven.

6.2.2 Udskiftning af gamle vandvarmere
Effektiviteten af vandvarmere reduceres markant med årene grundet kalk og okker, hvorfor grundejerne anbefales at erstatte gamle vandvarmere, kendetegnet med at have hessian omkring.

Det blev besluttet at udsende en henstilling og anbefaling til de grundejere, der er i besiddelse af sådanne gamle vandvarmere. Ulrik Hven undersøger fra tidligere registreringer og sørger for kontakt til de pågældende grundejere.

6.2.3 Fjernvarmeventiler
Det blev besluttet, at VVS Jakob Lund skal lave service på fjernevarmeventiler i vejene. Flemming Scheel informerer Jakob Lund.

6.3 Koldtvandsforsyningen

6.3.1 Skovlodden 4 – 18
Det blev besluttet, at strengen SL 4 – 18 skal udskiftes. Årsagen til dette er blandt andet konstatering af utæt rør og observeret tæring på rørene/strengen.
Der er indhentet overslag på opgaven, der ud fra disse er estimeret til 400.000 DKK inkl. moms. Pengene er allerede allokeret i grundejerforeningens i koldtvandsrør Fond.

Opgaven indebærer: gravning og udskiftning af rør mellem husene (jordentreprenør) samt udskiftning af rør i krybekældrene/ingeniørgangene (VVS´er).

Detaljeret opgavebeskrivelse, budget og tidsplan samt kontraktindgåelse udestår.

Flemming Scheel har ansvaret for koordinering med udførende håndværkere og information/dialog til berørte grundejere. Dette arbejde blev godkendt som konsulentbistand, estimat udestår.

6.3.2 Ny rørføring ved RV82 samt omkobling ved Rude Vang 80
Status er uændret fra sidste møde.
Røret skal graves ned og ud på den anden side af hækken. Ulrik Hven kontakter jordentreprenør samt Novafos. Opgaven betales af grundejerforeningen.

6.4 Haveservice
Forslag "Blotlæggelse af chaussesten i fortove" blev godkendt, og arbejdet er allerede i gang og udføres af vores Haveservice indenfor nuværende vedligeholdelsesbudget.

6.5 Fælles veje
Intet nyt at bemærke.

6.6 Skovlodden 31

6.6.1 Udlejningsstatus
Lejligheden er udlejet til og med 22. april 2026 samt to hold i maj foruden enkelte booking i 2027.

6.6.2 Ny procedure for afregning af slutrengøring
Indførelse af ny praksis i forbindelse med afregning for slutrengøring af Skovlodden 31 blev diskuteret.

Nuværende procedure er at Lejeren af SL31 modtager en bekræftende mail på bookingen, hvor prislisten for lejeperiode samt for slutrengøring fremgår.
Her afregnes slutrengøringen af SL31 separat fra lejeudgiften - kontant til administrator. Der sørger for at afregne rengøringsholdet.

Bestyrelsen har besluttet at ændre denne praksis, så lejen samt slutrengøring betales direkte til grundejerforeningens konto.
Rengøringsfirmaet/assistenter afregnes så direkte med grundejerforeningen ved at fremsende faktura eller honorar nota.
Dette vil fremover fremgå i statusbalancen for fremtidig udlejning som indtægt og udgift.

Dato for implementering af ny betalingsform for slutrengøring skal besluttes på næste bestyrelsesmøde.
Nuværende indgåede aftaler ændres der ikke ved.

Simplificering af prismodel for slutrengøring blev anbefalet og diskuteret dog ikke besluttet endnu. Erfaringer fra de største udlejningsbureauer blev berørt;
hvor de kun arbejder med pris for slutrengøring relateret til udlejningsperiode på 1-21 dage og over 21 dage. Sidstnævnte stiller krav om obligatorisk rengøring hver 14. dag.

7 Løbende sager

7.1 Velkomstbrochure
Opgaven er udskudt til senere.

7.2 Beredskabsplan / prepping
Beredskab i forbindelse med varmeforsyning undersøges fx leje af generator, da strømforsyning til varmecentralen er essentiel. Pt. har bestyrelsen indhentes en pris for leje af generator på daglig basis.
Krav til nødgenerators ydeevne undersøges (Ulrik Hven).

Strømnedbrud 6. april 2026
I forbindelse med ovennævnte strømnedbryd blev det konstateret, at grundejerforeningens fjernevarmeanlæg fungerede efter hensigten og selv startede op automatisk uden problemer.

7.3 Ejendomsvurderinger
Hendrik Wiegand Hansen, Skovlodden 7 har tilbudt at arbejde videre med sagen vedrørende de nye ejendomsvurderinger, hvor næste skridt er at initiere en dialog med advokat/ekstern rådgiver i samarbejde med deltagelse af repræsentant for vores grundejerforening.

Dette indledende arbejde estimeres til at koste 50.000 DKK. En nærmere beskrivelse af det indledende arbejde skal fremskaffes, så det kan godkendes på næste bestyrelsesmøde.

Modtaget efterfølgende:
Beløbet på dkk 50.000, - skal anvendes som beskrevet i vedhæftede notat, men i tilfælde af at der skal yderligere større beløb kræver det, at hele grundejerforeningen godkender og er enige ved ekstraordinær generalforsamling.
Vedhæftet one pager er tænkt som en mulig omdeling til grundejerne for at skabe nysgerrighed omkring emnet og vigtigheden. Kig på formatet og ikke direkte de præcise tal, da det er AI genereret, men som en ide.

Stig Moerner efterlyste information om, hvorvidt der er vundet nogle ejendomsvurderings-sager mod Skatteankestyrelsen, - afventer information.

Der var diskussion og uenighed om bestyrelsens holdning til at føre en sag på grundejerforeningens vegne mod Skatteankestyrelsen. En godkendelse af dette vil kræve en godkendelse på en generalforsamling.

7.4 Solartag
Muligheden for implementering af tagplader med solceller er blevet undersøgt.
Lokalplan 5 foreskriver anvendelse af skiffer-eternit i vores område, hvorfor tagplader med solceller forudsætter en ændring i Lokalplan 5.

8 Henvendelser fra grundejere
Intet at bemærke.

9 Eventuelt
Grundet sent tidspunkt blev dette punkt udsat til næste bestyrelsesmøde.

- Bestyrelsesmiddag
- Sommerfest / Ida S ·
- Renoveringsguide til nye beboere / Ida S ·
- Indbrud / Ida

10 Næste møde
Næste møde afholdes onsdag d. 7. maj kl. 19:30.
Lokation: følger
Referent: TBD

Referatet er godkendt ved underskrivelse,

Flemming Scheel, *formand*

Stig Moerner, *kasserer*

Ulrik Hven, *næstformand*

Mark J. Christiansen, *bestyrelsesmedlem*

Ida Stampe, *bestyrelsesmedlem*