GRUNDEJERFORENINGEN
RUDEHAVEN

SKOVLODDEN 31
2840 HOLTE
www.rudehaven.dk

Generalforsamling
Onsdag den 18. september 2025 kl. 19.30-21.30
Ny Holte Kirkes sognegård, Solbakken 50
Referent: Lisbeth Volf, Solbakken 127

Referat

a) **Valg af dirigent**
b) **Formandens beretning**
c) **Forslag fra bestyrelse eller medlemmer**
d) **Forelæggelse af det reviderede regnskab 2024/25 samt forslag til budget 2025/26**
e) **Valg af bestyrelse, herunder valg af 2 bestyrelsessuppleanter**
f) **Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant**
g) **Eventuelt**

Ad a. Valg af dirigent
Formanden bød velkommen til generalforsamlingen, og Esben Ravn Iversen (Rudemarken 36) blev enstemmigt valgt som dirigent. Han erklærede generalforsamlingen lovligt indvarslet, indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad b. Formandens beretning
Generalforsamlingen tog formandens beretning til efterretning uden bemærkninger. Beretningen udsendes sammen med dette referat.

Ad c. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
Der var ikke modtaget forslag fra medlemmerne af grundejerforeningen. Formanden gjorde opmærksom på, at forslag skal stilles til bestyrelsen senest 15. august hvert år.

Ad d. Forelæggelse af det reviderede regnskab 2024/25 samt forslag til budget 2025/26
Kasserer Stig Moerner (Solbakken 123) fremlagde regnskab for 2024/25 og forslag til budget for 2025/26, som var blevet omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. De individuelle regnskaber for husene udarbejdes efter generalforsamlingen og udsendes sammen med referatet.

Varme/naturgas:
Budget for det kommende år er reduceret i forhold til tidligere, da naturgaspriserne er blevet mere stabile. Der er i år budgetteret 3,3 mio. kr. til naturgas. Naturgassen købes på børsen, og 40% af naturgassen er biogas.

I varmeregnskabsåret havde vejret været mildere end det foregående år, og det kunne aflæses i varmeforbruget. Forbruget faldt med 7%, men udgifterne steg til gengæld tilsvarende, da priserne er steget. Kassereren oplyste, at varmeforbruget fordelte sig på 69,1% til opvarmning i husene og 30,9% til transmission (i rørsystemet mellem husene).

Kassereren fremlagde desuden et eksempel for et typisk hus i Rudehaven, hvor han sammenlignede omkostningen til fjernvarme fra Norfors og Rudehavens eget varmeanlæg. Konklusionen var, at

Rudehavens varmeanlæg fortsat er mere fordelagtig end fjernvarme fra Norfors, selvom Norfors' priser er faldet en smule. Han oplyste, at den gennemsnitlige afkøling i grundejerforeningens huse er 13,52 grader, og at det er for lavt i forhold til fjernvarmeselskabets krav. Det ville betyde en ekstra "bod" til Rudehaven ved overgang til varme fra Norfors.

Han oplyste i øvrigt, at det gennemsnitlige varmeforbrug i et hus i Rudehaven er 12,06 MW (lidt højere for yderhusene). Bestyrelsesmedlem Mark J. Christiansen oplyste, at bestyrelsen pt. arbejder på at få en app, hvor grundejerne kan følge deres varmeforbrug.

Varmecentral:
Omkostningerne til varmecentralen havde været lavere end budgetteret. En stor del af omkostningerne går til elektricitet og ejendomsskat, service på kedelanlæg og fjernaflæsning af varmemålere. I 2025 er der investeret i et delstrømsfilter, som renser vandet i fjernvarmerørene. Det nedsætter sliddet på rørene.

Grønne områder:
Grundejerforeningen har to grønne arealer. Der er i 2025 genetableret et dræn på legepladsarealet på grund af oversvømmelse og der er foretaget reparationer i fundamentet på grund af indtrængende vand i varmecentralens kælder (100.000 kr.). Budgettet til grønne områder er derfor forhøjet fra 90.000 kr. i 2024 til 170.000 i 2025.

Grundskyld:
Grundejerforeningen skal betale grundskyld af fællesarealer. Vurderingen er endnu ikke kendt.
En grundejer (Christoffer Buster Reinhardt, Rude Vang 76) oplyste, at når arealet er omfattet af en lokalplan, bør man kunne forvente en lavere vurdering, fordi man ikke kan udnytte arealet til andre formål. Veje og stier indgår ikke i arealer, der skal betales grundskyld af.

Personaleomkostninger:
Personaleomkostninger omfatter løn til gartnere. Budgettet er en lille smule forhøjet i 2025.

Skovlodden 31:
Budgettet omfatter omkostninger til ejendomsskat, energi og lejeindtægter.

Bestyrelseshonorar:
Beløbet fastholdes og dækker honorar til formand, kasserer og intern revisor. Budgetteret honorar til intern revisor er 5.000 kr.

Administrationsomkostninger:
Posten omfatter omkostninger til regnskab, varmeregnskab, ekstern revision, teknisk rådgivning (konsulent) og ejendomsmæglervurderinger samt gebyrer til bank og udgifter til print.
Grundejerforeningen har en mindre renteindtægt fra indeståender i bank på ca. 34.000 kr.

Betaling af fællesudgifter:
Stig opfordrede alle til at tilmelde betalinger til PBS (Mastercard).

Fordeling af årets overskud:
Bestyrelsen foreslog, at årsresultatet på 1.423.889 kr. blev fordelt som følger:
Tilbagebetaling af kr. 910.000,- til Rudehavens medlemmer via en reduktion i rate 1 på kr. 5.000 kr.
Resten kr. 513.889,- hensættes i tre af vores fonde – 200.000 kr. til vores fond for fjernvarmecentral / rør

100.000 kr. til vores fond for koldtvandsledninger
og 213.000 kr. til vores fond for Skovlodden 31.

Årets afsluttes med 4,6 mio. hensat i fonde, og bestyrelsen mener, at GF er godt klædt på til kommende arbejder.

Spørgsmål fra salen:
Ratebetalingernes fordeling på varme m.m.:
En grundejer spurgte ind til de fire rater, grundejerne betaler, og hvorfor hun ikke kunne se fordelingen på eget varmeforbrug, gartner m.m. Kassereren svarede, at varme, transmissionsomkostninger og andre omkostninger fremgår af de enkelte varmeopgørelser og af regnskabet.

Varmeanlæg, transmissionstab og varmerør:
En anden grundejer spurgte, om der var afskrevet på anlægget. Kassereren svarende, at det var fuldt afskrevet og nedskrevet til 0 i regnskabet.

En grundejer bad om en forklaring på transmissionstabet. Kassereren forklarede, at nogle grundejeres individuelle varmesystemer ikke fungerer optimalt, og at det påvirker transmissionstabet, men at fjernvarmeselskaber også har omkostninger til transmission/varmetab. Suppleant Anders Berner foreslog, at man kunne entrere med en konsulent, der kunne vejlede grundejerne i, hvordan de kunne optimere deres individuelle varmeanlæg.

En grundejer spurgte, hvor mange rør, der var udskiftet i Rudehaven. Kassereren svarede, at der var udskiftet koldtvandsledninger i ca 2/3 af husene. Varmerør bliver kun udskiftet, hvis der har været brud. Mange af disse rør ligger i krybekældrene, og udskiftning af fjernvarmerør er meget dyrt. Fondene er primært til reparationer. Omkostningen til et tidligere brud på et varmerør løb op i 800.000 kr.

En grundejer roste bestyrelsen for at have bidraget til "undervisning" af grundejerne i at optimere de individuelle varmeanlæg i husene.

Skovlodden 31:
En grundejer spurgte, hvor mange tilbud der var indhentet på nyt tag på Skovlodden 31. Kassereren oplyste, at man foreløbig havde indhentet to tilbud af hensyn til budgettet, men at der vil blive indhentet tre tilbud, når en udskiftning bliver aktuel. Priserne er i øvrigt steget på grund af nye miljøregler i forbindelse med udskiftning af asbesttage.

Revision:
Den interne revisor havde ingen bemærkninger til regnskab og budget. Regnskab og budget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad e. Valg af bestyrelse
Næstformand Laura Hohwu Thomsen (Skovlodden), bestyrelsesmedlem Ulrik Hven (Rude Vang 62) og bestyrelsesmedlem Mark J. Christiansen (Rude Vang 67) var på valg. Næstformanden ønskede ikke genvalg. Ulrik og Mark ønskede genvalg. Ida Stampe (Rude Vang 82) ønskede at indtræde som medlem af bestyrelsen. Hun var ikke til stede på generalforsamlingen, men bekræftede telefonisk sit kandidatur og blev enstemmigt valgt som nyt medlem af bestyrelsen. Ulrik Hven og Mark J. Christiansen blev genvalgt. Bestyrelsen foreslog, at suppleant Anders Berner (Rude Vang 92) og Ida

SKOVLODDEN 31
2840 HOLTE
www.rudehaven.dk

Leisner (Solbakken 61) fortsatte med at følge bestyrelsesarbejdet. Der var ikke andre, der ønskede opstilling.

Ad f. Valg af to revisorer og 1 revisorsuppleant

Den siddende interne revisor, Michael Borg-Jensen (Rude Vang 72) ønskede ikke genvalg. Bestyrelsen foreslog Torben Weber Andersen (Rude Vang 40) Generalforsamlingen stemte enstemmigt for dette forslag.

Ad g. Eventuelt

Hundeluftning:
En grundejer henstillede til, at alle hundeejere fjernede efterladenskaber fra deres hunde.

Mobildækning:
En ny grundejer spurgte ind til mobildækning. Fra salen blev der informeret om (Christoffer Buster Reinhardt, Rude Vang 76) svarede, at der var vedtaget en ny lokalplan for Holtehal 3 og muligheden for at opsætte en mast, men at der pt. ikke var noget mere konkret.

Bevaringsguide:
En grundejer (Vilhelm Poulsen, Rude Vang 114) repræsenterede udvalget, som efter sidste generalforsamling havde drøftet behovet for opdatering af den 5 år gamle bevaringsguide. Udvalget mente, at guiden fint beskriver retningslinjerne, men at ikke alle grundejere kender guiden. Derfor havde de udarbejdet en "one-pager", som rummer det mest essentielle fra guiden, og som vil blive uddelt til alle grundejere. I "one-pageren" er der QR-kode til den digitale bevaringsguide, der ligger på foreningens hjemmesidewww.rudehaven.dk.

Dirigenten oplyste, at der var indhentet et tilbud fra en lokal maler på maling af vindueskanterne i den anbefalede "Rudersdalblå" farve, og at flere grundejere fx kunne gå sammen om at indhente et tilbud på maling. Dette vil bevaringsgruppen fortælle mere om senere på året.

En grundejer spurgte om, om der var hjemmel til at gennemtvinge guidens retningslinjer. Han foreslog samtidig, at gruppen kom med råd til vedligeholdelse, og at guiden fortsat skulle ligge digitalt på hjemmesiden, så den er nem at opdatere.

Bevaringsgruppen bekræftede, at det kun var one-pageren, der ville blive omdelt i print og oplyste, at retningslinjerne fremgår af lokalplanen for området. Kasserer og næstformand tilføjede, at bestyrelsen ikke agerer "politimænd", men at der ikke er garanti for, at kommunen påtaler forhold, som afviger fra lokalplanen. En grundejer (Christoffer Buster Reinhardt, Rude Vang 76) pegede på, at kommunen har pligt til at undersøge forhold, hvis de modtager anmeldelser af overtrædelser af lokalplanen. Hvis ændringer er sket før vedtagelsen af lokalplanen i 1984, er de lovlige, men er de sket efter 1984, er de ikke lovlige.

En grundejer takkede for bevaringsguiden og spurgte, om man kunne gøre noget ift. at gøre nye ejere bekendt med den, inden de iværksætter renovering. Gruppen oplyste, at de havde en dialog med bestyrelsen. Suppleant Anders Berner mente, at det var vigtigt at informere grundejere om, at man ikke kan bygge osv. uden at indhente tilladelse. En grundejer foreslog, at man også reklamerer for guiden på foreningens Facebookside. En anden foreslog, at der udsendes information med alle relevante oplysninger til alle nye grundejere.

Kassereren svarede, at han bl.a. udsendte bevaringsguiden til ejendomsmæglere i forbindelse med køb (der handles i gennemsnit 10-12 huse årligt), og at han samtidig havde en forventning om, at

SKOVLODDEN 31
2840 HOLTE
www.rudehaven.dk

nye ejere gør sig bekendt med lokalplaner og servitutter m.m., inden de iværksætter ombygning og renovering.

Rotteplage:
En grundejer foreslog, at foreningen informerede om, hvordan man kan holde rotter ude af foreningen, fx en one-pager med "do's & don'ts", da der er mange rotter i området. En grundejer pegede fx på, at vi skal være glade for kvarterets katte, der er et godt værn mod rotter.

Etablering af en rottespærrer i fælleskloakker (flere grundejere deler kloaksystemer) blev drøftet. Formanden oplyste, at foreningen ikke kan lave individuelle tiltag. Det er grundejernes eller de enkelte "kloaklaugs" ansvar. Når man ser en rotte, skal man i øvrigt omgående oplyse det til kommunen. Han anbefalede, at grundejere fik filmet og strømpeforet rør, hvis der er huller, så rotterne ikke kommer ind i huset.

En grundejer spurgte om muligheden for at gøre noget i forhold til rotteproblemet i forbindelse med separatkloakering. Dirigenten oplyste, at der går mindst 5 år, inden projektet iværksættes. En grundejer (Christoffer Buster Reinhardt, Rude Vang 76) kunne supplerende oplyse, at der er tale om en 30-årig plan, hvor man vil begynde på toppen ved Rudegård, og at Rudehaven må forventes at være blandt de første etaper.

Hensynsløs kørsel på grundejerforeningens veje:
En grundejer gjorde opmærksom på problemer med hensynsløs kørsel på bl.a. Skovlodden på trods af den påbudte hastighedsbegrænsning. Der er mange børn i området, og det er farligt, når biler kører for stærkt på de smalle veje. Muligheder blev drøftet, og formanden oplyste, at bestyrelsen vil drøfte det nærmere. I første omgang henstillede han til, at alle grundejere tager fat i fartsynderne. Det er bestyrelsens erfaring, at det er grundejerne selv, der kører for stærkt på vejene.

Ejendomsvurdering:
Der var stor ros til det medlem af grundejerforeningen, der på eget initiativ havde gjort et meget stort arbejde med at samle oplysninger om de nye ejendomsvurderinger i grundejerforeningen. Dirigenten oplyste, at han havde anket sin ejendomsvurdering, og at Ankestyrelsen anvendte en markant lavere grundværdi end Vurderingsstyrelsen, nemlig 4-4.500 kr. pr. m2. Han vil informere nærmere herom i grundejerforeningens Facebookgruppe.

Afslutning:
Formanden takkede for fremmødet. Laura Hohwu Thomsen stoppede som næstformand, og generalforsamlingen takkede hende for den store indsats, hun havde gjort.

Afslutningsvis oplyste formanden, at grundejere altid er velkomne til at sende gode ideer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen blev rundet af, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Ca. 40 medlemmer deltog i generalforsamlingen.

SKOVLODDEN 31
2840 HOLTE
www.rudehaven.dk

Referatet er godkendt ved underskrivelse den 25. september 2025

Flemming Scheel (formand)

Stig Mørner (kasserer)

Laura Hohwü Thomsen (næstformand)

Ulrik Hven

Mark Christiansen

Lisbeth Volf (referent)