Grundejerforeningen Rudehaven

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

17. september 2026 kl. 19:30-21:30

Lokation: Holte Kirkes Sognegård

REFERAT

Agenda:

A. Valg af dirigent
B. Formandens beretning
C. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
D. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab 2025/2026 samt forslag til budget 2026/2027
E. Valg af bestyrelse, herunder valg af 2 bestyrelsessuppleanter
F. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant
G. Eventuelt.

A Valg af dirigent

Formand Flemming Scheel bød velkommen, hvorefter Esben Ravn Iversen (Rudemarken 36) blev enstemmigt valgt som dirigent. Esben Iversen erklærede generalforsamlingen lovligt varslet, indkaldt og beslutningsdygtig.

B Formandens beretning

Formand Flemming Scheel fremlagde beretning fra året 2025/2026, se bilag 1.

Der blev stillet spørgsmål til Novafos´ plan er for kloakseparering, hvortil Flemming Scheel svarede, at Novafos har udskudt planerne på nærmest ubestemt tid for vores område, grundet det er højt topografisk beliggende.

Flemming Scheel takkede af efter 17 gode år som formand.

C Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer

Der var ikke modtaget forslag fra grundejere.

D Forelæggelse af det reviderede regnskab 2025/2026 + forslag til budget 2026/2027

Det reviderede årsregnskab 2025/2026 og budget for 2026/2027 var blevet omdelt til alle grundejere sammen med indkaldelse til generalforsamling. Se bilag 2.

De individuelle regnskaber for husene udarbejdes efter generalforsamlingen og udsendes separat.

Dirigent Esben Ravn Iversen læste den interne revisors (Torben Weber Andersen, Rude Vang 40) kommentarer højt (bilag 3). Til pkt. 7 vedrørende bestyrelsens engagement i grundejerforeningens økonomi kommenterede Mark Jari Christiansen, at økonomistatus har været gennemgået og diskuteret på hvert bestyrelsesmøde, og den interne revisor har deltaget ved 2 af de 8 møder.

Kasserer Stig Moerner (Solbakken 123) gennemgik hovedtal fra årsregnskabet, slides fremgår af bilag 4.

D.1. Overordnet

Sidste år sluttede vi med et overskud på 447.420 DKK, havde budgetteret med indtægter på ca. 4.750.000 DKK, hvor vi har modtaget i alt ca. 4.605.360 DKK.

Budgettet er øget med 1 mill. DKK til 5.750.000 DKK grundet stigende gaspriser og et særdeles ustabilt marked med krig i Ukraine og Mellemøsten. Stig Moerner gjorde opmærksom på, at siden den afgående bestyrelse godkendte budgettet, er gaspriserne allerede er steget med 30%.

D.2. Varme og naturgas

Budgettet for regnskabsåret 2025/2026 var 3.300.000 DKK, og vi har realiseret 2.904.812 DKK.

Vores forbrug af naturgas er i varmeregnskabsåret steget med ca. 10% i forhold til året før (304.583 m^3 til 336.368 m^3) grundet en koldere vinter. Grundet lavere gaspriser er vores udgifter faldet med ca. 6% trods det større forbrug; detaljer fremgår af tabel på slide 3 (bilag 2).

Vores gasaftale med Mind Energy er fornyet med et år og løber frem til 31. august 2027 med variabel pris.

Vores varmeforbrug er fordelt med i alt 70,9% til opvarmning og 29,1% til transmissionsforbrug (i rørsystemet mellem husene), hvilket betyder, vores fordeling stort set er uændret fra sidste år. Sammenlignet med Norfors, har de et transmissionstab på 40% på fjernvarmen.

Som tidligere år, dækker hver enkelt husstands varmeregning over eget forbrug (der aflæses digitalt på husets hovedmåler) samt andel af den ligeligt fordelte omkostning fra transmissionstab, jævnfør vedtægterne (§ 4).

D.3 Varmecentralen

Omkostningerne til varmecentralen har været en anelse lavere end budgetteret: 210.000 DKK mod realiseret 193.113 DKK. De største udgifter er til el og ejendomsskat, og foruden drift og vedligeholdelse med service på kedelanlæg og forsikringer. Derudover er der etableret dræn ved sydfacaden grundet vandindtrængning.

I november 2025 implementerede vi systemet "Mit Forbrug" (udgift på 20.550 DKK), hvor grundejerne kan følge med i eget varmeforbrug . Tilmelding er frivillig og sker via www.rudehaven.dk/praktik/varme/#Mit-Forbrug

D.4 Grønne områder



Grundejerforeningen har som nævnt i formandens beretning nu tre grønne fællesarealer, se kort.

Budgettet var på 170.000 DKK, og vi har realiseret 162.704 DKK. Denne post dækker over etablering af dræn på fællesarealet "A" til 79.000 DKK, indkøb af grus og værktøj, trailerreparation samt eftersyn og reparation af traktor.

Petanquebanen på område A er blevet totalrenoveret til 30.000 DKK, som vil fremgå af regnskabet for næste regnskabsår 2026/2027.

D.5 Personaleomkostninger

Grundejerforeningen har ingen ansatte, og denne post dækker over løn til haveservicefirmaet, der vedligeholder fællesarealerne og udfører snerydning. Stig Moerner præciserede, at udgifter til materialer i forbindelse med drift og vedligeholdelse af fællesarealer og veje er indeholdt under posten "grønne områder".

Budgettet var på 430.000 DKK, og der blev realiseret 354.390 DKK.

D.6 Lejligheden Skovlodden 31

Budgettet på 80.000 DKK omfatter ejendomsskat, vand, el, varme, rengøring, inventar og honorar til bookingadministrator (se rollebeskrivelse på www.rudehaven.dk). Der blev realiseret 111.583 DKK. Lejeindtægterne har været 52.285 DKK.

D.7 Honorar til bestyrelsen

Posten dækker honorar til bestyrelsesformand, kasserer og intern revisor.

Der blev stillet spørgsmål ved, om der er tale om inhabilitet, hvis et bestyrelsesmedlem, eksempelvis formanden, indtager andre aflønnede roller i grundejerforeningen. Stig Moerner henviste til grundejerforeningens vedtægter §9 stk 4, hvor det fremgår, at bestyrelsen kan antage lønnet medhjælp.

D.8 Administrationsomkostninger

Budgettet var 283.000 DKK, og der er realiseret 278.838 DKK. Inkluderet her er primært udgifter til ekstern revisor, regnskabsføring inkl. dialog med ejendomsmæglere (ved Stig Moerner), IT-abonnementer og udvikling af ny hjemmeside samt teknisk assistance til drift og vedligeholdelse af bl.a. varmecentral, vand og kloakker (ved Ulrik Hven).

På spørgsmål om, hvad grundejerforeningen sparer ved at betale honorar inklusiv moms i stedet for løn, svarede Stig Moerner, at løn kræver omkostninger relateret til implementering og drift af et lønsystem, lønsumsregnskab og forsikringer.

Grundejerforeningen har fået 19.598 DKK i renter samt tjent 25.650 DKK ved at hjælpe ejendomsmæglere og advokater ved salg/køb af ejendomme i grundejerforeningen.

D.9 Fonde

Samlet afsluttes regnskabsåret 2025/2026 med 4.619.735 DKK stående i grundejerforeningens fonde, under forudsætning af at generalforsamlingen godkender regnskabet.

Fond for Fjernvarmecentral/rør

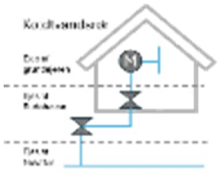
Der er blevet etableret en ny ventilbrønd ved Rude Vang 82 i forbindelse med omlægning af fjernvarmerør, hvilket kostede 133.920 DKK. Budgettet var at hensætte 100.000 DKK, men den afgående bestyrelse anbefaler at forhøje dette til 200.000 DKK.

Fond for koldtvandsledninger

De gamle koldtvandsrør, der er i dårlig stand, bliver løbende udskiftet med en lille strækning ad gangen grundet den store omkostning ved arbejdet. Vi har nu udskiftet 70% af alle koldtvandsrør. Generelt estimeres det, at udskiftning koster 30-40.000 DKK/hus. I år har strækningen Skovlodden 4 – 18 fået udskiftet deres rør, hvilket har kostet 388.890 DKK, men årets arbejde har været vanskeliggjort på grund af niveauforskelle og store mængder sten og brokker i jorden.

Grundet de gamle rørs tilstand anbefales det at hensætte 277.420 DKK til denne fond. Stig Moerner estimerede, at det vil koste i alt 2,4 mil DKK inklusiv de indestående 1.170.936 DKK, inden vi har skiftet 100% af koldtvandsrørene.

På spørgsmål om mulig overdragelse af koldtvandsrørene til Novafos. Ulrik Hven beskrev, hvorledes fordeling af ejerskab er, se illustration.



Vejfond

Der har kun været en lille udgift til lapning af huller i stikvejene.

D.10 Økonomisk resumé

I regnskabsåret 2025/2026 sluttede vi med et overskud på 447.420 DKK, havde budgetteret med indtægter på ca. 4.750.000 DKK, hvor vi har modtaget i alt ca. 4.605.360 DKK. Der står ca. 4,6 mil DKK i grundejerforeningens fonde.

Budgettet 2026/2027 anbefales øget fra 4.750.000 til 5.750.000 grundet stigende naturgas-priser. Vi fortsætter med udskiftning af koldtvandsrør.

Det blev understreget, at da grundejerforeningen ikke er momspligtig, er alt i regnskab og budget inklusiv moms.

Stig Moerner takkede af efter 18 gode år som kasserer.

Flere grundejere kommenterede, at det kan være svært at gennemskue de samlede drift- og vedligeholdelsesomkostninger, da de er fordelt over flere konti eksempelvis honorar, personale- og administrationsomkostninger. Det blev aftalt, at den nye bestyrelse vil undersøge om omkostningerne kan registreres på en anden måde.

Årsregnskabet 2025/2026 blev sat til afstemning og godkendt.

Dernæst blev budget for 2026/2027 diskuteret.

Der blev stillet spørgsmål til, om hvorvidt de budgetterede beløb til henholdsvis regnskabs-føring inkl. ekstern revisor (budget: 180.000 DKK) og bookingadministration af materiel og lejligheden Skovlodden 31 (budget: 45.000 DKK) kan udføres billigere. Dette eksempelvis ved at indgå aftale med et eksternt ejendomsadministrationsfirma. Det blev aftalt, at den nye bestyrelse vil undersøge dette nærmere.

Budget for regnskabsår 2026/2027 blev sat til afstemning og godkendt.

E Valg af bestyrelse herunder valg af bestyrelsessuppleanter

På valg var formand Flemming Scheel (Solbakken 65) og kasserer Stig Moerner (Solbakken 123). Hverken Flemming Scheel eller Stig Moerner ønskede genvalg. Derudover ønskede hverken Mark Jari Christiansen (Rude Vang 67) eller Ida Stampe (Rude Vang 82) at fortsætte som menige medlemmer.

Følgende grundejere stillede op som kandidater til den nye bestyrelse:

Hendrik Hansen (Skovlodden 7), Louise Berner (Rude Vang 92), Jesper Kindt-Larsen (Rude Vang 106), Jakob Bjørnager (Rudemarken 15), Ulrik Hven (Rude Vang 62, genvalg).

De blev alle enstemmigt valgt.

Følgende grundejere stillede op som suppleanter: Vilhelm Poulsen (Rude Vang 114) og Søren Schiønning Andersen (Solbakken 111).

Begge blev enstemmigt valgt.

F Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant

Den siddende interne revisor Torben Weber-Wellendorf (Rude Vang 40) ønskede ikke genvalg.

Mark Jari Christiansen blev enstemmigt valgt som ny intern revisor.

G Eventuelt

Ulrik Hven gav en status på grundejerforeningens tekniske installationer:

Varmecentralen, Skovlodden 31

Selve kedlen blev skiftet for 5 år siden, og i år har vi skiftet sikkerhedsventilen efter denne var sprunget læk. Årsagen var en magnetventil, der var tilstoppet af kalk, okker og snavs.

Som informeret om på Facebook vi registrerede i en periode et vandtab på 15 liter/time, og lækagen er nu blevet identificeret hos en specifik grundejer.

Transmissionstabet. Hver enkelt husstand kan gøre en indsats for at minimere dette. Ulrik vil arrangere en ”drop-ind-session”, hvor interesserede kan komme og blive klogere på, hvorledes grundejerne selv kan optimere varmeforbruget og minimere transmissionstabet. Nærmere information om dette følger.

Varmtvandsbeholdere. Der er fortsat enkelte varmtvandsbeholdere af den gamle model. Det anbefales at skifte dem ud, da disse er ca. 60 år gamle, fyldt med kalk/okker så effektiviteten er kraftigt nedsat. De nyeste modeller har en markant større udnyttelsesgrad.

Læs nærmere her: www.rudehaven.dk/renovering-og-ombygning/varmeanl-g-og-gulvvarme/#Varmtvandsbeholder

Vandmålere. Vi er blevet gjort opmærksomme på, at vi via de intelligente vandmålere bliver informeret, hvis der observeres en utæthed. I vil modtage en besked i e-boks fra Novafos, hvis dette er tilfældet i jeres ejendom.

Kloakker. I vores område har vi både offentlige og fællesprivate kloakker. De fleste husstande er koblet op med fællesprivat kloak, hvilket inkluderer fælles drift-, vedligeholdelsespligt og økonomiske ansvar inklusiv de opsatte rottespærrer. Ulrik Hven anbefaler, at alle orienterer sig om dette især de relaterede servitutter.
Læs nærmere her: www.rudehaven.dk/bebyggelsen/kloakdeklarationer

Kloakdæksler. De ligger oftest i græsrabatten, og eksempelvis på Rude Vang er de fleste bygget op med mursten i toppen, hvor disse nemt kan være tæret. Vedligeholdelse af disse kloakdæksler er ligeledes grundejerens eget ansvar.

Tagnedløbsbrønde. Det anbefales at checke disse for skidt, og om hvorvidt vandet ledes korrekt ned i hovedbrønden.

Private EL-ladestandere. Inden installation af privat EL-ladestander anbefales det at kontrollere og sikre, at installationen ikke forårsager overbelastning af EL-nettet for resten af rækkehusene forbundet til samme kabelskab.

Læs nærmere her: www.rudehaven.dk/praktik/elbil-ladestandere

Mulighed for nedsættelse af en arbejdsgruppe, der kan arbejde med at finde nye løsninger for EL-ladestandere blev nævnt.

Afslutning

Generalforsamlingen takkede den afgående bestyrelse, især Flemming Scheel og Stig Moerner for den store indsats og engagement gennem mange år.

Afslutningsvis takkede dirigenten for det store fremmøde, konstruktive debatter og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

På generalforsamlingen var 80 grundejere fysisk til stede, repræsenterede 70 antal husstande, og 2 fuldmagter var medbragt.

BILAG

1	Formandens beretning
2	Årsregnskab 2025/2026 og budget for 2026/2027
3	Intern revisor-kommentarer til årsregnskab 2025/2026
4	Kasserer Stig Moerner ´s slides for økonomigennemgang

UNDERSKRIFTER

Referatet er godkendt ved underskrivelse september 2026.

Afgående bestyrelse

Flemming Scheel (formand)

Stig Moerner (kasserer)

Ulrik Hven (næstformand)

Mark Jari Christiansen

Ny bestyrelse

Jakob Bjørnager (formand)

Louise Berner (kasserer)

Ulrik Hven (næstformand)

Hendrik Hansen (kasserer)

Jesper Kindt-Larsen

Esben Ravn Iversen (dirigent)

Bilag 1

Formandens beretning

GENERALFORSAMLING 2026

Grundejerforeningen RUDEHAVEN
Formandens beretning, generalforsamlingen for bestyrelsesåret 2024/2025

1 - BESTYRELSENS ARBEJDE OG LEDELSE
Bestyrelsen i grundejerforeningen er skiftende på valg, og man vælges for en periode på to år. Sidste år var næstformanden og de menige medlemmer på valg, og i år skulle der vælges en formand og en kasserer. Men situationen er lidt speciel, da hverken jeg selv eller Stig ønsker genvalg, og de to menige medlemmer ikke ønsker at fortsætte. Da suppleanter og den interne revisor vælges hvert år, betyder det, at der skal vælges fire medlemmer til bestyrelsen, 2 suppleanter og en intern revisor.

Vi har i det afsluttede bestyrelsesår afholdt 9 møder, og på første møde startede vi som altid med at konstituere os, og det gjorde vi med følgende besætning:
- kasserer Stig Moerner, Solbakken 123
- næstformand Ulrik Hven, Rude Vang 62
- menigt medlem Mark Christiansen, Rude Vang 67
- menigt medlem Ida Stampe, Rude Vang 82
- mig som formand, Flemming Scheel, Solbakken 65

Og derudover har vi haft fornøjelse af vores to suppleanter Ida Leisner, Solbakken 61 og Anders Berner, Rude Vang 96 til mange af vores møder.

2 - TAK TIL BESTYRELSEN OG GRUNDEJERNE
Igen i år har vi mærket en tydelig opbakning til arbejdet der udføres i bestyrelsen. Jeg oplever det når jeg møder grundejerne på vejen, i skoven eller i Kvickly. Derfor vil jeg godt benytte lejligheden til at takke bestyrelsesmedlemmerne, vores suppleanter og vores interne revisor, for deres tid og deres engagement. Vi har både rystet posen og fastholdt tidligere beslutninger på ryggen af gode, kontante og engagerede debatter i bestyrelsesrummet.

3 - SAMARBEJDET I BESTYRELSEN
I år har diskussionerne været lidt mere højlydte og engagerede end vi har været vant til. Vi har som altid haft en fast agenda, som ramme for møderne og har også løbende tilføjet aktuelle emner. Diskussionerne har bl.a. gået på driften af lejligheden på Skovlodden 31, om ejendomsvurderinger, om investeringer i og optimering af varmedriften og om den nye hjemmeside. Og der har været debat om beslutninger der blev truffet af tidligere bestyrelser, som tiden nok er løbet fra. At der har været mere lyd på debatterne, er et udtryk for at vi alle føler et stærkt engagement omkring foreningen og driften.
Efter nytår meddelte jeg bestyrelsen, at jeg ikke ønskede at genopstille som formand, og efterfølgende har flere truffet samme beslutning.
Jeg kan anbefale alle til at gå ind på hjemmesiden, hvor referater fra alle møder ligger.

4 - EJENDOMSVURDERINGER
Allerede sidste år anerkendte vi det store arbejde Hendrik fra Skovlodden 7 har udført for at finde hoved og hale i Vurderingsstyrelsens arbejde med de nye ejendomsvurderinger. I det forgangne år har bestyrelsen drøftet om vi kunne og ville gå aktivt ind i sagen. Resultatet af den debat var at det kunne vi ikke. Dels er der ikke hjemmel i vores vedtægter til den type omkostninger, og så er alle klagesager et personligt initiativ, og vi kan derfor ikke som forening føre en sag på vegne af alle grundejere. Der var ikke enighed i bestyrelsen i den beslutning som blev truffet ved afstemning.

5 - KOLDTVANDSRØR

Foreningen har pligt til at vedligeholde koldtvandsrør fra stophanen i vejen og frem til hver enkelt grundejers lukkeventil. Og vi har de seneste år skiftet ca. 80 pct. af koldtvandsrørene.
I maj begyndte vi udskiftningen af koldtvandsrør i husene med de lige husnumre på Skovlodden fra nr. 4 til nr. 18.
Det kan være en voldsom oplevelse, når man får sin have gravet op, og selvom vi prøver at gennemføre arbejdet så nænsomt som muligt, så vil det for nogle grundejere blive oplevet som intimiderende og et besværligt indgreb. Og derfor er det vigtigt at forstå, at det er bedre at vi skifter rørene i en kontrolleret situation end hvis der kommer et brud hvor udbedring bare skal ske hurtigst muligt og der ikke er tid til at tage de store hensyn.
På strækningen fra Skovlodden 4 til nummer 18 er der en flere meters niveauforskel fra forsiden af husene om til bagsiden, hvorfor husenes kælder har direkte udgang til baghaverne. Denne højdeforskel gav i sig selv nogle udfordringer. Samtidig opdagede vi under gravearbejdet at der var rigtig meget byggeaffald, brokker og store sten i jorden. Sandsynligvis flyttet fra resten af bebyggelsen under opførelse af husene i slutningen af 50'erne. Det gav vores entreprenør en del udfordringer og det har betydet at arbejdet er både blevet lidt dyrere og har trukket ud. Til gengæld hører vi enslydende meldinger om at der er kommet mere tryk på vandet. Hvilket kan forklares med dette billede (vis billede af rør fra Jacob Lund).

6 - MÅSKE EN SOLEKLAR LØSNING FOR VORES HUSE

Igennem årene har grundejere forhørt sig om muligheder for at opsætte solpaneler på vores huse, men dels giver lokalplanen ikke mulighed for dette, og det vil også ændre bebyggelsen karakter. I foråret tog Ulrik og jeg på besøg hos den danske virksomhed Solartag, som har udviklet solpaneler, der minder meget om de helt almindelige skifereternit tagplader, som lokalplanen specificerer til vores tage.
Da vores huse blev opført, var det arkitekternes ønske, at vores tage skulle opleves som svævende og dermed også give et let og enkelt udtryk. Solartags løsning kunne med en justering i lokalplanen fastholde det oprindelige udtryk i vores bebyggelse, og dermed give vores grundejere mulighed for aktivt at opnå en miljøbevidst og bæredygtig energi selvforsyning. Det vil nu være op til den nye bestyrelse at bære muligheden videre og vurdere om der skal arbejdes med denne type løsning.

7 - DEN GAMLE GARTNER

Vi har i mange år haft en aftale med Flex Multiservice om at passe vores fællesarealer. Arbejdet har igennem årene været udført af flere forskellige medarbejdere fra firmaet, men i de seneste år har vi primært haft fornøjelsen af Lars Wibergs engagerede indsats. I de seneste år har der været nogle praktiske administrative udfordringer med Flex Multiservice, som resulterede i vores beslutning om at finde en anden løsning. Derfor tog vi en dialog med Lars, om han kunne se sig selv og hans eget firma som vores nye faste gartner, og det kunne han heldigvis. Aftalen med Lars er ikke en fuldtidsopgave, men changerer hen over året, og derfor tilbyder Lars også sine tjenester til grundejere der har brug for en praktisk hjælp i haven.

8 - GRUNDEJERFORENINGEN HAR UDVIDET SIT OMRÅDE

Som den opmærksomme grundejer har set, så har Fredningsnævnet udvidet fredningen af Frederikslund Skov, så den nu omfatter ca. 37 hektar. Fredningen omfatter hele området som er afgrænset af Kongevejen ved Frydenholm, fra skoven for enden af Solbakken, syd for Rudegårds Alle og begge sider af Rønnebærvej ned mod spejderhytten, under viadukten og fra Holte Roklub til Dumpedalsrenden. Kommunen har udarbejdet en 40 siders plejeplan, som gælder frem til 2041, og man kan finde den på kommunens hjemmeside. Kommunen har i forbindelse med fredningsarbejdet fundet ud af, at de igennem mange år har passet og plejet en matrikel der tilhører grundejerforeningen. Matriklen der ligger overfor husene på den sidste del af Solbakken, går fra Solbakken 89 ved indgangen til skoven og ned til enden af Solbakken. Matriklen ligger helt

op til skoven, og vores gartner skal fremover slå, eller slagge som det hedder, området en til to gange om året.

9 - DET GODE NABOSKAB – GAMLE OG NYE NABOER

Det er dejligt at opleve at naboer træder i karakter, hvis en ældre beboer har brug for hjælp. Det er noget af det vi kan når vi bor så tæt som vi gør.

Vi oplever jo desværre, at særligt ældre grundejere går bort. Det er altid vemodigt at tænke på, når man har haft dialog om stort og småt og om praktiske problemer og lærer hinanden lidt at kende.

Når det sker, er der en række praktiske ting der skal være styr på. Ofte bliver huset sat til salg og det betyder at foreningen skal bidrage med dokumenter der er nødvendige for at ejendomsmæglere kan administrere salget af huset. Det er typisk husets varmeregnskab og foreningens årsregnskab der er brug for. Derudover udfylder kassereren en formular, hvor vi bl.a. bliver spurgt om ejendommen har restancer til foreningen.

Når jeg nu taler om det gode naboskab, så er jeg nødt til at nævne nødvendigheden i, at vi skal respektere hinanden og tage hensyn til hinanden. Så herfra kommer der en meget kraftig opfordring til at holde fester indenfor egen matrikel – dette ment både i praktisk som overført betydning. I praktisk henseende, så skal gæster ikke løbe råbende rundt ved kirken eller andre steder om natten – den larm vækker børn, hunde og alle der bor i nærheden. Og i overført betydning, så kan en Soundboks i haven ikke begrænses til egen matrikel, men det nytter ikke noget at grundejere skal trække ind for lukkede døre en dejlig varm sommeraften fordi der bliver holdt en fest hvor lydniveauet vækker minder om en koncert med Metallica på Copenhell. Så skru ned for musikken til et rimeligt niveau, og husk at orientere naboer og andre der bliver påvirket af larmen, når du holder fest. Det er god stil.

10 - SALG AF VORES HUSE OG VORES HERLIGHEDER

Der er typisk 10-12 huse der sættes til salg i vores forening i løbet af et år. De fleste huse sælges relativt hurtigt og til den udbudte pris. Der er selvfølgelig undtagelser og fornylig er et hus solgt til en højere pris efter en udbudsrunde.

Vi ser at de nye husejere meget ofte er yngre børnefamilier, som tilfører liv og glæde til vores område. Det er dejligt at opleve at vores huse er eftertragtede, og at børnefamilier synes at det er et attraktivt område at bo.

Jeg bor selv ud til det store fællesareal, og vi oplever i højere grad end tidligere, at legeplads og fodboldbane flittigt bliver brugt. Efter vi i foråret besluttede at renovere vores petanquebane er den blevet brugt til adskillige tilsyneladende meget seriøse opgør. Dejligt at vores prioritering med en istandsættelse har båret frugt, og mon ikke den indbydende reetablering motiverer til at man har større lyst til at benytte banen.

I regnskabsåret har 7 ejendomme skiftet familie. Vi hører at både legepladsen og boldbanen, vores fornuftige drift af foreningen og vores øvrige herligheder betyder meget for valget af vores område.

11 - ONE PAGER GIVER ET HUTIGT OVERBLIK

For nogle år siden udgav vi en guideline til istandsættelse af vores huse. Et flot stykke arbejde, som det er mit indtryk bliver benyttet flittigt at nye og gamle grundejere. Bestyrelsen har haft et ønske om at tilføje nye ting til Bevaringsguiden, og forsøgt at skubbe en genoplivning af redaktionen i gang. Det lykkedes desværre ikke, og derfor blev det besluttet at vi i stedet fik produceret en one-pager med de vigtigste anbefalinger. Den blev uddelt til alle grundejere efter generalforsamlingen sidste år, og jeg har taget ekstra eksemplarer med, hvis nogen har behov.

12 - ET LILLE BØVS OG STRAM STYRING AF FORENINGENS ØKONOMI

Vores forening er anderledes end fodboldklubben og gymnastikforeningen, for de beslutninger og initiativer der springer ud af vores type forening kan have stor indflydelse på et medlems privatøkonomi - og er der noget der kan få os op af stolen, så er det frådsmed vores penge – og med rette. Den ene er fortaler for en opgradering af legepladsen og den anden vil ha' et overdækket grill- og bålsted - den ene vil sælge gæstelejligheden - den anden synes den har en stor værdi for medlemmerne. Så dine interesser kan være meget anderledes end naboens, og derfor skal der være plads til forskelligheder og forskellige holdninger.
De bedste løsninger kommer efter en åben dialog hvor man forsøger at lytte og acceptere at man ikke måske altid har ret og man skal gi' sig - det er det der i Danmark hedder demokrati.
Og vores grundejerforening er ikke en sportsforening hvor man betaler sit kontingent og bare dukker op når man gider. Vi er afhængige af hinanden og derfor skal skibet styres imellem forskelligheder, ønsker og holdninger. Alt sammen med udgangspunkt i og konsekvens for foreningens økonomi.
Uden en sund økonomi har vi ikke glade grundejere, og uden en stærk økonomisk styring opnår man ikke grundejernes tillid og respekt – og det er det der er sket i vores forening takket være Stig, som har passet på pengene som var det hans egne. Stig har været med på hele den rejse jeg har haft som formand, og det skal du have en kæmpe stor tak for. Ikke kun på egne vegne, men også på foreningens.
Vi kan med god samvittighed efterlade en flydende skude der er velpolstret til mange af de opgaver der ligger i havet foran foreningen.

13 - NY HJEMMESIDE
Efter måneders debat om indhold og omfang fik vi i starten af juni en ny hjemmeside. Vi har i mange år haft en hjemmeside som havde til opgave at levere basale informationer og dokumenter til medlemmerne. F.eks. referater fra bestyrelsesmøder, årsberetninger og årsregnskaber.
Bestyrelsen har i flere omgange drøftet hvilket behov vores hjemmeside skulle udfylde, og det har givet nogle sunde diskussioner. Med Susse Hven og Susanne Stech i spidsen blev der udarbejdet et flot forslag, som efterfølgende blev godkendt af bestyrelsen. Og nu har vi en både flot og informativ hjemmeside, som både dækker behovet for nye grundejere og ejendomsmæglere, og samtidig kan fungere som opslagsværk for eksisterende grundejere. Tak til Susse og Susanne for et stort arbejde, og tak til Susse for at tilbyde at fortsætte arbejdet med at vedligeholde og udvikle som foreningens webmaster.

14 - VEDLIGEHOLDELSE AF VARMEPRODUKTIONEN
I det forgangne år har der igen være fokus på vores produktion af varme. Ulrik afholder et ugentligt tilsyn med varmekedlen, vores pumper og den øvrige teknik der sørger for at vi har fjernvarme ude i alle husene. Vi har en varslingsfunktion på anlægget, som giver en advarsel, hvis temperaturen falder eller der er andre problemer. Varslingen sker på SMS til Stig, Ulrik og mig.
I år har vi investeret i en optimering af anlægget, og bl.a. tilføjet et delstrømsfilter og en vakuumudlufter. Ulrik vil under eventuelt fortælle lidt mere specifikt om den tekniske del.

15 - ET PAR OPFORDRINGER
Jeg vil gerne igen i år nævne, at vi skal beskytte vores græsrabatter. Fordi det tager gartneres tid at skulle genoprette dybe hjulspor eller nedslidt græs. Det betyder, at man som grundejer skal undlade parkere på græsrabatterne, og også at man skal gøre sine håndværkere og sine fødselsdagsgæster opmærksom på at der findes parkeringsbåse rigtig mange steder på vores veje.

En anden genganger fra tidligere beretninger er at man skal tænke sig om hvor man parkerer, hvis man gerne vil have ryddet sne om vinteren. For gartneren kommer med traktoren på de brede fortove og med den lille fejemaskine på de smallere fortove. Og har du parkeret din bil på fortovet, så kører han udenom, og så må du selv ud med skovlen.

Og den sidste løftede pegefinger i denne omgang: husk at klippe jeres hække. Alle matrikler med hæk mod fællesarealer eller stier skal klippe ind til skellet, og man skal huske at samle sit afklip sammen og køre det væk, så det ikke ligger og flyder eller flyver ind til naboen, når det blæser.

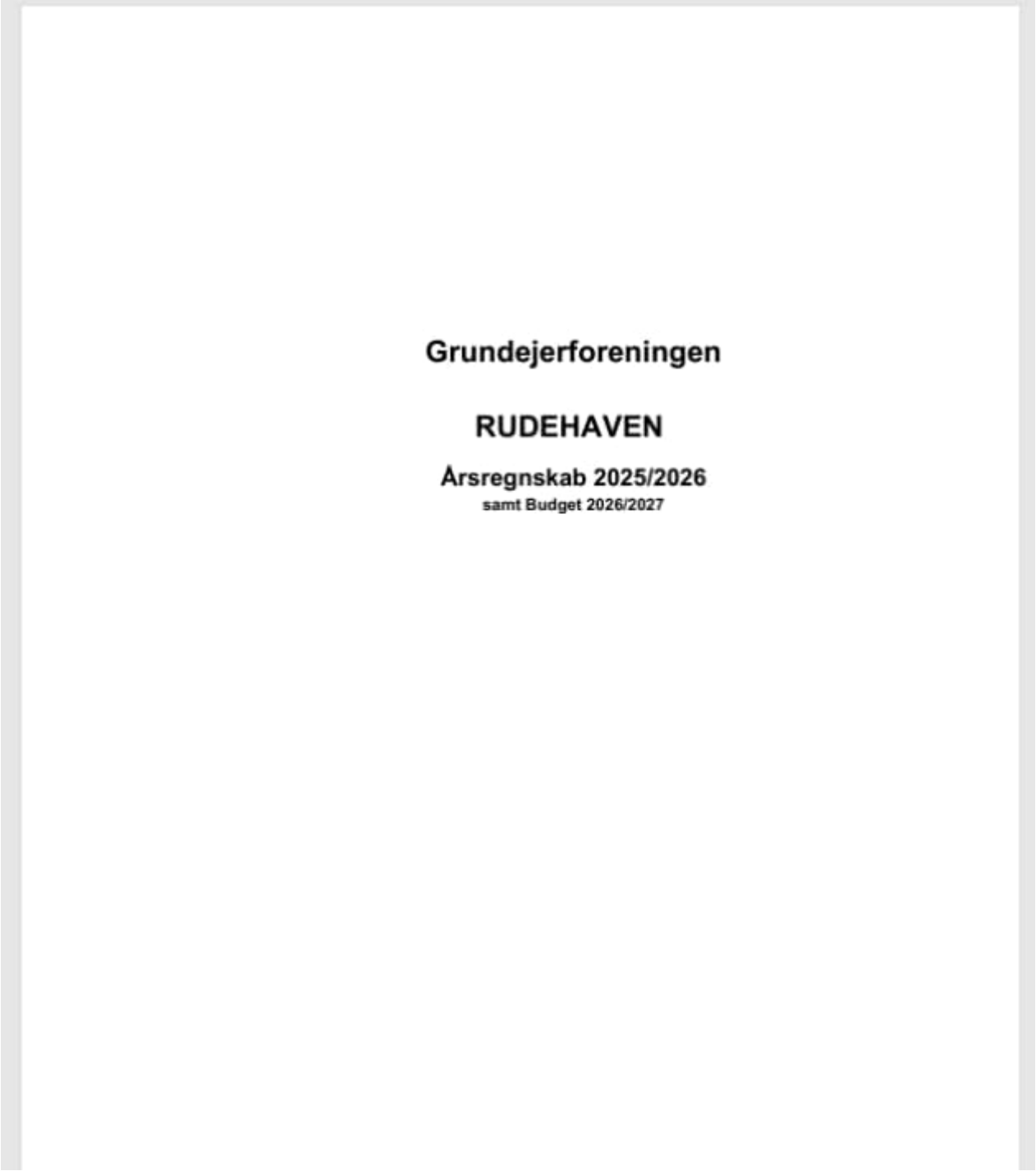
16 - JEG TAKKER AF
Efter denne generalforsamling lukker jeg bogen og takker af for min ledelse af grundejerforeningens bestyrelse. Jeg har siddet i bestyrelsen siden 2008, heraf de 17 år som formand. Det har været en spændende tid, og min indsats har altid været motiveret af at gøre en forskel og arbejde for fællesskabet.
Mit fokus har været kommunikation, formidling, inklusion og gennemsigtighed.
Jeg har forsøgt at hjælpe og assistere alle de grundejere der har haft spørgsmål om stort og småt, og jeg har oplevet at der igennem årene er sket en stor udvikling i omfanget af den dialog vi i bestyrelsen har med grundejere og andre stakeholdere fx kommune og myndigheder.
Mit engagement har altid været højt, og min indstilling har altid været at hvis man vil have indflydelse, så må man levere.
Så når alle andre sidder og kigger ned i bordet, så peger tommelfingeren altid tilbage på én selv.
Og pludselig sidder man med mange opgaver og bolde i luften.

Når man er formand for hvilkensomhelst organisation, så sætter man røven i klaskehøjde – populært sagt. Og min er blevet klasket et par gange. Jeg har oplevet mange bizarre situationer, og har opnået den ophøjede status at blive kaldt mange mere eller mindre flatterende ting. I foreningens tjeneste er jeg igennem årene blevet kaldt løgner og arrogant og er blevet truet med sagsanlæg og politianmeldelser. Men det jeg vil huske tilbage på, er de mange tilkendegivelser fra grundejere der roser den indsats bestyrelsen har ydet igennem årene og i det daglige. Jeg har navigeret igennem corona og krigen i Ukraine med skyhøje gaspriser, og vi har passet og plejet varmecentralen, og kun haft to driftstop – hvoraf det ene ikke var planlagt.
Der har igennem årene været mange forskellige grundejere som har taget sin tørn i bestyrelsen. De fleste fordi de gerne vil give noget tilbage til foreningen, andre fordi de fik armen vredet rundt på ryggen. Nogle har taget stort ansvar for projekter og udvikling, andre har bidraget på et mere socialt niveau med holdninger og en demokratisk indsats. Jeg vil gerne takke alle der har bidraget, men der er særligt fire personer som har bidraget med en stor kærlighed til foreningen og vores område:
Esben – dit gode menneske, altid klar til at tage en tørn når foreningen kalder – og det har den gjort mange gange – tak for vores samarbejde
Ida Leisner – altid ordentlig og med et stærkt syn på fællesskabet og beslutninger der ses fra begge sider
Ulrik – tak fordi du bringer din faglighed til torvs, og stiller den til rådighed for foreningen – det har en kæmpe værdi – jeg kommer til at savne vores næsten daglige opkald om stort og småt
Stig – foreningens mand, som overlader en sund og stærk økonomi til den nye bestyrelse – altid engageret og klar til at kæmpe for dine idealer – endnu en gang tak for at passe på foreningens penge, og holde igen når vi andre fik flyvske tanker

Det var så ordene for mig.

Bilag 2

Årsregnskab 2025/2026 og budget for 2026/2027



Grundejerforeningen

RUDEHAVEN

Årsregnskab 2025/2026

samt Budget 2026/2027

Grundejerforeningen Rudehaven

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5- 6
Balance	7
Noter til regnskabet	8- 9

Grundejerforeningen Rudehaven

PÅTEGNINGER

I henhold til indgået aftale har vi revideret foreningens regnskab for perioden
1. juni 2025 til 31. maj 2026.

Årsregnskabet 2025/2026 er udarbejdet og opstillet sammen med os.

Varmeregnskabet er gennemgået af os.

Regnskabet er efterfølgende revideret af foreningens interne revisor.

Holte, den / 2026

Kim Foged Stuhr
Foreningens eksterne revisor

Jeg har revideret årsregnskabet 2025/2026 og fundet det i overensstemmelse med bogføring og bilag.

Holte, den / 2026

Torben Weber Andersen
Foreningens interne revisor

Bestyrelse

Årsregnskabet for 2025/2026 er godkendt af bestyrelsen og giver efter vor opfattelse et retvisende billede af grundejerforeningens økonomi.

Holte, den / 2026

Flemming Scheel
(formand)

Mark Jari Christiansen

Ulrik Hven

Stig Moerner
(kasserer)

Ida Stampe

Side 3

Grundejerforeningen Rudehaven

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Generelt om indregning og måling
Årsregnskabet for Grundejerforeningen Rudehaven er udarbejdet som et fordelingsregnskab idet et eventuelt mer- eller mindreforbrug til de for året foretagne acontoindbetalinger reguleres i "fordelingsregnskabet til grundejerne", således, at årets resultatopgørelse viser et "resultat" på kr. 0.

Resultatopgørelsen

Indtægter
Indbetalinger, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31. maj 2026.

Omkostninger
Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. maj 2026.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat
Foreningen er ikke skattepligtig.

Balancen

Tilgodehavender
Tilgodehavender optages til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger samt bankindestående.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser omfatter gæld til leverandører m.v. og optages til nominel værdi.

Grundejerforeningen Rudehaven

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JUNI 2025 - 31. MAJ 2026

	Regnskab kr. 2025/2026	Budget 1.000 kr. 2025/2026	Regnskab kr. 2024/2025	Budget 1.000 kr. 2026/2027
Indtægter:				
Ifølge fordelingsregnskab til grundejerne	4.507.828	4.650	5.444.575	5.650
Lejeindtægter gæstebolig incl. Rengøring	52.285	50	84.560	50
Renteindtægter/gebyr (note 1)	45.247	50	50.181	50
	4.605.360	4.750	5.579.316	5.750
Forbrugsomkostninger:				
Gasforbrug (note 2)	-2.059.293	-2.425	-2.138.904	-3.200
Transmissionsforbrug	-845.519	-875	-957.380	-1.100
	-2.904.812	-3.300	-3.096.284	-4.300
Varmecentral:				
Drift af varmeanlæg	-21.989	-47	-17.101	-40
Rep i varmecentralen/mobilabn./forsikring	-76.363	-27	-14.693	-40
Abonnement fjernaflæsning	-20.550	0	-15.556	-35
El	-54.612	-65	-63.411	-55
Ejendomsskat	-19.599	-25	-20.996	-40
	-193.113	-164	-131.757	-210
Grønne områder:				
Legeplads/motionsområde	0	0	0	-30
Maskindrift / værktøj	-67.097	-40	-47.152	-35
Grønne arealer	-95.607	-130	-4.852	-35
	-162.704	-170	-52.004	-100
Personaleomkostninger:				
Gartner (inkl. snerydning note 3)	-326.016	-420	-409.975	-390
Snerydning	-20.953	0	-11.953	-30
Forsikring	-7.421	-10	-7.236	-10
	-354.390	-430	-429.164	-430
Skovlodden 31:				
Udgifter Skovlodden 31	-111.583	-80	-69.636	-60
	-111.583	-80	-69.636	-60
Bestyrelseshonorar:				
Bestyrelseshonorar (note 4)	-117.500	-118	-117.500	-120
Intern revisor (note 5)	-5.000	-5	-5.000	-5
	-122.500	-123	-122.500	-125

Side 5

Grundejerforeningen Rudehaven

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JUNI 2025 - 31. MAJ 2026

	Regnskab kr. 2025/2026	Budget 1.000 kr. 2025/2026	Regnskab kr. 2024/2025	Budget 1.000 kr. 2026/2027
Administrationsomkostninger:				
Tryksager, IT, kontorhold	-46.174	-35	-31.555	-50
Bankgebyrer og PBS/Nets	-10.374	-10	-9.424	-15
Regnskab/bogføring/administration	-170.500	-171	-170.500	-180
Omdeling af cirkulærer	-5.400	-5	-4.332	-6
Sommerfest	0	-10	0	-12
Generalforsamling/bestyrelsemøder	-9.333	-10	-5.839	-10
Konsulenter	-36.188	-40	-31.563	-50
Kontingenter	-869	-2	-869	-2
	-278.838	-283	-254.082	-325
Resultat før Fonde	**477.420**	**200**	**1.423.889**	**200**
Fonde				
Hensat til Fond for Fjernvarmecentral/Rør	-200.000	-100	-200.000	-100
Hensat til Fond for Koldvandsledninger	-277.420	-100	-100.000	-100
Hensat til Vejfond	0	0	0	0
Hensat til Fond for Vejbrønde/Stikledninger	0	0	0	0
Hensat til Maskinfond	0	0	0	0
Hensat til Fond for Skovlodden 31	0	0	-213.889	0
	-477.420	**-200**	**-513.889**	**-200**
Resultat	**0**	**0**	**910.000**	**0**

Grundejerforeningen Rudehaven

BALANCE 31. MAJ 2025

	2025/2026	2024/2025
AKTIVER		
Tilgode hos grundejerne	8.153	-30
Tilgodehavender	**8.153**	**-30**
Danske Bank, kontonr. 3347 250 155	3.473.691	6.047.893
Danske Bank, aftalekonto	3.000.000	0
Tilgodehavender	**6.473.691**	**6.047.893**
AKTIVER IALT	**6.481.844**	**6.047.863**
PASSIVER		
Overført resultat primo	910.000	0
Overført resultat	0	910.000
Overført resultat i alt	**910.000**	**910.000**
Tilbagebetaling til medlemmerne	0	0
Diverse kreditorer (note 6)	952.109	469.182
Skyldige omkostninger	**952.109**	**469.182**
Fond for Fjernvarmecentral/Rør (note 7)	1.531.370	1.465.290
Fond for Koldtvandsledninger (note 8)	1.059.466	1.170.936
Vejfond (note 9)	895.013	898.569
Fond for Vejbrønde samt tilhørende Stikledninger (note 10)	432.655	432.655
Maskinfond (note 11)	84.977	84.977
Fond for Skovlodden 31 (note 12)	616.254	616.254
Henlæggelser i alt	**4.619.735**	**4.668.681**
PASSIVER I ALT	**6.481.844**	**6.047.863**

Grundejerforeningen Rudehaven

Noter til årsregnskabet

	2025/2026	2024/2025
1. Renteindtægter/gebyr		
Bank renteindtægter	19.598	33.981
Gebyr	25.650	16.200
	45.248	50.181
2. Gasforbrug		
Forbrug	-2.059.293	-2.138.904
Overført til transmissionsforbrug	-845.519	-957.380
	-2.904.812	-3.096.284
3. Gartner		
Snerydning	-35.625	-11.953
Snerydning de "25"/"13"	14.672	0
	-20.953	-11.953
4. Bestyrelseshonorar		
Formand	75.000	75.000
Kasserer	42.500	42.500
	117.500	117.500
5. Revision		
Intern revisor	5.000	5.000
	5.000	5.000
6. Diverse kreditorer		
Revision/regnskabsassistance	28.000	28.000
Gas april/maj	455.992	399.510
Koldvandsrør udskiftning	384.188	
Diverse	83.929	41.672
	952.109	469.182

Grundejerforeningen Rudehaven

Noter til årsregnskabet

	2025/2026	2024/2025
7. Fond for Fjernvarmecentral/Rør		
Saldo primo	1.465.290	1.328.101
Henlæggelse	200.000	200.000
	1.665.290	**1.528.101**
-Ny fjernvarmebrønd	-133.920	-62.811
Saldo ultimo	**1.531.370**	**1.465.290**
8. Fond for Koldtvandsledninger		
Saldo primo	1.170.936	1.070.936
Henlæggelse	277.420	100.000
	1.448.356	**1.170.936**
-Udskiftning af koldtvandsledninger SL4-18	-388.890	0
Saldo ultimo	**1.059.466**	**1.170.936**
9. Vejfond		
Saldo primo	898.569	898.569
Henlæggelse	0	0
	898.569	**898.569**
-Koldt asfalt	-3.556	0
Saldo ultimo	**895.013**	**898.569**
10. Fond for Vejbrønde samt tilhørende Stikledninger		
Saldo primo	432.655	432.655
Henlæggelse	0	0
	432.655	**432.655**
-	0	0
Saldo ultimo	**432.655**	**432.655**
11. Maskinfond		
Saldo primo	84.977	84.977
Henlæggelse	0	0
	84.977	**84.977**
-	0	0
Saldo ultimo	**84.977**	**84.977**
12. Fond for Skovlodden 31		
Saldo primo	616.254	402.365
Henlæggelse	0	213.889
	616.254	**616.254**
-	0	0
Saldo ultimo	**616.254**	**616.254**

Bilag 3

Intern revisor kommentarer til årsregnskab 2025/2026

Intern revision Rudehaven Grundejerforening 2025/2026

Undertegnede af generalforsamlingen 2025 udpeget interne revisor, har i regnskabsperioden haft adgang til bestyrelsesarbejdet og løbende holdt mig orienteret om økonomiske dispositioner. Jeg har i perioden haft adgang til en økonomisk statusrapportering, som er blevet udleveret ved forespørgsel. Har der været spørgsmål, er disse blevet besvaret uden ophold.

Herudover har jeg, i perioden medio august til medio september, haft alle bilag til gennemsyn.

Jeg kan hermed erklære, at jeg har revideret årsregnskabet 2025/2026 og fundet det i overensstemmelse med bogføring og bilag.

Efter et år som intern revisor har jeg følgende bemærkninger til regnskabs processer, som jeg finder, at det vil være hensigtsmæssigt, at bestyrelsen tager stilling til og retter op på i den kommende periode.

1. Omkostningsbilag er kun signeret af den bogføringsansvarlige. Det vil være hensigtsmæssigt at alle omkostningsbilag bliver set og signeret af minimum 2 personer med hver sin funktion.
2. Når der oprettes betalinger, bliver disse oprettet af den bogføringsansvarlige i banksystemet. Herefter skal en sekundær ansvarlig (i dette tilfælde formanden) godkende udbetalingen i banksystemet. Først da bliver udbetalingen foretaget. Da denne godkendelse foretages uden at se bilaget, kan der ikke foretages kontrol af udbetalingen, hverken med hensyn til beløbsstørrelse eller konto, hvortil der betales. Det opfordres til at bilaget overdrages til den sekundære person, som herefter godkender i banken, hvor det således også kan signeres og løse problemstillingen i punkt 1.
3. Der er i regnskabet fundet leverandører til Grundejerforening (med cvr nummer), som har personlig tilknytning til eller er ejet af medlemmer i bestyrelsen. Det vil for det første være hensigtsmæssigt, at alle personlige og/eller familiære relationer for bestyrelsesmedlemmer til leverandører beskrives. For det andet vil det være hensigtsmæssigt, at omkostningerne til disse leverandører beskrives således, at det er åbenlys viden for alle medlemmer. Det er blevet oplyst, at bestyrelseshonorarer som udgør nogle af disse bilag udbetales til egne cvr numre, for herved at sikre en lettere skattemæssig håndtering, hvilket intern revisor finder som en god idé.
4. Der findes ikke i regnskabet en kreditorsaldoliste så man let kan danne sig et indtryk af hvor store de enkelte leverandører er. Årsagen er, at man ikke har tilkøbt/implementeret et kreditormodul til bogføringssystemet. Intern revisor finder det hensigtsmæssigt at dette implementeres så bestyrelsen kontinuerligt kan få et overblik over leverandører samt give mulighed for let at kunne følge likviditeten.
5. Intern revisor har, ved gennemgang af filerne for forbrugsregnskabet og grundlag for udskrift af opkrævninger, fundet følgende uhensigtsmæssigheder:

a. Helt generelt bliver dette arbejde udført af én person og det vil være stærkt hensigtsmæssigt at minimum to personer sammen ser, at dette forbrugsregnskab og fundament for næste års opkrævninger udføres korrekt. Da opgaven fra kommende år skal overdrages, skal en ny økonomiansvarlig "oplæres" i denne opgave. Intern revisor finder det vigtigt, at mindst en person, udover den økonomiansvarlige, bør have den nødvendige viden til at kunne kontrollere opgaven.
b. Generelt bliver forbruget elektronisk aflæst og denne aflæsning bliver manuelt kopieret over i et regneark, som udgør forbrugsregnskabet. Der foretages ingen stikprøvekontrol af at disse aflæsninger rent faktisk er det, som der står på målerne.
c. Regnearket med forbrugsregnskabet indeholder økonomidata, som indskrives manuelt. I samme regneark sker der en række celleberegninger på de enkelte husstande. Alle celler er "skrivbare" samtidig med, at der sker manuelle indtastninger og copy/paste processer. Der bør implementeres en række sikkerhedsmekanismer i regnearkene, så tidligere data og beregninger ikke kan overskrives.

6. Gennem året 2025/2026 er der i bestyrelsen besluttet igangsætning af større anlægsarbejder såsom udskiftning af koldtvandsledningen ved flere husstande. Opgaven ligger indenfor mandatet af bestyrelsens arbejde. Opgaven blev igangsat uden at andre leverandører blev spurgt og tildelt leverandøren, som har foretaget lignende ydelser for Grundejerforeningen. På forespørgsel ved bestyrelsesmøde blev tilbuddet af bestyrelsen vurderet til at være den billigste løsning. Bestyrelsen forklarede, at man ved tidligere lignende opgaver har spurgt andre leverandører og fundet den valgte leverandør billigst da leverandøren allerede er bekendt med vores område og har lavet andre lignende opgaver for grundejerforeningen.
   Generelt vil det være hensigtsmæssigt, at der ved større anlægsopgaver, over et givet beløb, (beløbsstørrelse skal besluttes) altid indhentes flere tilbud og at bestyrelsen herefter vælger det økonomisk mest fordelagtige tilbud.
7. Økonomien kan følges af bestyrelsen ved bestyrelsesmøderne, da der foreligger en statusopgørelse ved møderne, som det enkelte medlem kan sætte sig ind i. Det vil være hensigtsmæssigt, at bestyrelsen beslutter sig for en mere formaliseret økonomi-rapportering, der jævnligt udsendes til bestyrelsen f.eks. på måneds/kvartals niveau, samt beslutte på hvilket niveau det skal være. Hertil vil det være hensigtsmæssigt, at hvert bestyrelsesmedlem engagerer sig i økonomien og kritisk tager stilling til de løbende omkostninger og indtægter.

Med venlig hilsen

Torben Weber Andersen
Rude Vang 40, 2840 Holte

Intern revisor 2025/2026

Bilag 4

Kassererberetning, regnskabsår 2025/2026



GRF Rudehaven

Kassererberetning for regnskabsåret 01.06.2025 til 31.05.2026

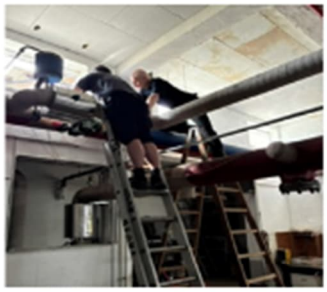
Regnskab og budget.

Sidste år sluttede vi med et overskud på kr. 447.420,-. Vi havde budgetteret med indtægter på ca. 4.750.000 mio og har modtaget i alt ca. 4.605.360. mio.

I år har vi valgt at øge budgettet med en million til kr.5.750.000,- pga af stigende gas priser og et meget ustabilt marked med krig i Europa og nu også i Mellemøsten.



Rudehaven



Forbrugsomkostninger -gas: Budget kr. 3.300.000,- (nyt budget 4.300.000,-) realiseret kr. 2.904.812,- (2024-2025 - kr. 3.096.284,-)

Vores gas aftale med Mind Energy er fornyet med et år og løber frem til 31/8/2027 med variabel pris (bundet op på Den danske Gas Børs – Gaspoint Nordic) per m3.

Vores forbrug af naturgas er i varmeåret steget med godt 10% i forhold til året før (304.583 m3 til 336.368). Samtidigt er vores udgifterne faldet med ca 6 % i samme periode. På trods af større forbrug er vores omkostninger mindre pga de lavere priser. Gas prisen har haft store daglig udsving men været relativ stabil indtil krigen i Mellemøsten startede slut februar og er nu steget til det højeste niveau i år.

Rusland leverer stadigvæk ca 10% af alt naturgas til Europa. Gasledningen fra Norge til Europa(Baltic Line), Biogas (ca 40%) samt flydende naturgas fra flere lande øger Europa's forsynings sikkerhed men prisen er på et meget højere leje lige nu. Problemet er at anlæg i Mellemøsten er ramt af bomber og vil tage flere år at genopbygge når der igen er fred. Samtidigt er lagrene i Europa på noget af det laveste i mange år og priserne derfor stadigvæk stigende. Det er svært at spå om fremtiden men futures marked for denne vinter tyder på stadigvæk stigende priser.

Vores varmeforbrug er fordelt med i alt 70,9% (69,1%) til opvarmning og 29,1% (30,9%) til transmissionsforbrug.



Rudehaven



2026	Beløb	Nm3
maj-26	195511,9	19138
apr-26	260480,1	25943
mar-26	362158,3	33819
feb-26	411382,4	46473
jan-26	447068,1	49457
dec-25	308778,3	37771
nov-25	287483,8	33520
okt-25	211184,5	24096
sep-25	121298	13916
aug-25	126354,4	14500
jul-25	18341,39	22090
jun-25	154770,7	15645
	2904812	**336368**

2025	Beløb	Nm3
maj-25	185206,8	19218
apr-25	214303,4	22090
mar-25	338340,1	32985
feb-25	438169,9	38639
jan-25	468078,1	42850
dec-24	381418,3	37540
nov-24	323690,9	31894
okt-24	220947,1	22839
sep-24	140108,3	14605
aug-24	133854,9	13953
jul-24	122487	13826
jun-24	129678,9	14144
	3096284	**304583**

2024	Beløb	Nm3
maj-24	146.320,58	16583
apr-24	234.154,39	27592
mar-24	296.470,51	36161
feb-24	310.586,44	38297
jan-24	430.170,19	48674
dec-23	384.199,17	43431
nov-23	350.248,29	35261
okt-23	220.817,44	22355
sep-23	143.002,93	15452
aug-23	147.945,96	17436
jul-23	114.186,77	13171
jun-23	106.069,26	12264
	2.884.171,93	**326677**



Rudehaven



Nm3	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Ændring i forbrug 2025 til 2026
maj	21997	23351	17214	16817	16583	19218	19138	-0,42%
apr	26645	31424	26398	24115	27592	22090	25943	17,44%
mar	37751	40544	34757	35234	36161	32985	33819	2,53%
feb	37691	46068	38070	34170	38297	38639	46473	20,27%
jan	40451	48883	43681	38028	48674	42850	49457	15,42%
dec	40531	41981	46564	40192	43431	37540	37771	0,62%
nov	33961	31146	33441	26346	35261	31894	33520	5,10%
okt	26440	24573	25212	17460	22355	22839	24096	5,50%
sep	9842	15664	16092	13274	15452	14605	13916	-4,72%
aug	21201	13378	14138	11706	17436	13953	14500	3,92%
jul	13041	14205	12637	12035	13171	13826	22090	59,77%
jun	13652	14341	14224	13622	12264	14144	15645	10,61%
	323203	**345558**	**322428**	**282999**	**326677**	**304583**	**336368**	10,44%



Rudehaven



Graddage	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Graddage 2025 til 2026	Stigning i forbrug 2025 til 2026
maj	109	90	77	0	56	0	0	0	0%	-0,42%
apr	160	216	282	257	235	200	106	234	120,8%	17,44%
mar	342	362	380	382	395	355	331	343	3,6%	2,53%
feb	338	347	456	359	370	355	420	482	14,8%	20,27%
jan	460	354	489	401	392	490	430	529	23,0%	15,42%
dec	384	368	378	452	460	413	360	357	-0,8%	0,62%
nov	312	303	259	291	259	356	307	318	3,6%	5,10%
okt	164	137	147	163	25	149	145	146	0,7%	5,50%
sep	42	20	0	0	35	0	19	24	26,3%	-4,72%
aug	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	3,92%
jul	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	59,77%
jun	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	10,61%
	2311	**2197**	**2468**	**2305**	**2227**	**2318**	**2118**	**2433**	14,9%	10,44%

Graddage er et mål for, hvor koldt det har været. Et døgns graddage er forskellen mellem døgnets gennemsnitstemperatur og 17 grader celsius. Er døgnets gennemsnitstemperatur fx fire grader, er der 13 graddage i det pågældende døgn. Ved en gennemsnitstemperatur på 17 grader eller derover er der nul graddage, og ved fx minus 5 grader er der 22 graddage.
Det er Dansk Teknologisk Institut der beregner graddagene.

Naturgasmarkedet er i panik.

Under den første times handel i det europæiske marked, er prisen på naturgas steget 60 pct. til 311 euro pr. MWh.

Siden er prisen skudt yderligere op i 345 euro pr. MWh, før en kraftig modreaktion er sat ind, der har sendt naturgasprisen ned i 255 euro pr. MWh. Et voldsomt fald i forhold til morgenens priser, men fortsat en tredjedel højere end priserne i fredags.

For præcis ét år siden var naturgasprisen 16,15 euro pr. MWh.

Volatiliteten i gasmarkedet er denne mandag så stor, at der må ventes nye voldsomme prisudsving inden for kort tid.

Naturgasprisen i kæmpe u-vending efter prishop - falder over 25 pct.

9/5/2022 15:56 - MarketWire

Naturgasprisen dykker på børsen i Amsterdam, hvor der dannet rådes en smule bod på de markante prisstigninger i kølvandet af krigen i Ukraine.

Prisen ligger onsdag eftermiddag 26 pct. lavere end tirsdag i 156 euro per megawatt-time. Faldet følger markante udsving i denne uge, hvor prisen mandag toppede i 335 euro per megawatt-time.

Råvareanalytiker hos Danske Bank, Jens Nærvig Pedersen, ser ifølge Berlingske prisfaldet som et udslag af lettelse.

- Det er interessant, efter udmeldingerne om gasimporten i går, og den nuværende vejrsituation i Nordeuropa. Det ser ud som om, en lettelse har ramt markedet, efter klarlæggelsen af sanktionerne på gashandelen, skriver Jens Nærvig Pedersen på Twitter.

EU-Kommissionen kom tirsdag med et udspil, der skal reducere leveringen af russisk gas med to tredjedele allerede i år.

MarketWire

EnergiDK 2022



18.08

når sitt mål om 90 procent redan i augusti, långt före deadline i november. Det rapporterar Reuters.

Tyskland som har de största gaslagren inom EU, har nått 93 procent av sin kapacitet. Den snabba påfyllningen är ett svar på minskade ryska gasleveranser efter kriget i Ukraina, där EU har ersatt beroendet av rysk gas med leveranser från bland annat Norge och USA, skriver nyhetsbyrån.

Inför den kommande vintern finns dock en risk för ytterligare minskning av ryska gasleveranser, då ett avtal om transit av rysk gas genom Ukraina löper ut vid årets slut. EU har meddelat att man inte kommer att pressa Ukraina att förlänga avtalet och att man klarar sig utan dessa leveranser, som motsvarade omkring 15 miljarder kubikmeter 2023, av EU:s totala


Naturgas
2026
VINTERPANIK BLANDT DE EUROPÆISKE ENERGIHANDLERE
Europas gaslagre er faldet til det laveste niveau siden 2013, hvilket øger risikoen for større prisudsving hen over vinteren. Den forsatte lukning af Hormuzstrædet begrænser samtidig tilførslen af LNG til Europa. Analytikere vurderer, at gasprisen kan stige til over 100 euro pr. megawatt-time, hvis strædet ikke genåbnes snart.
Gas
78,5 euro pr. MWh
(7,1 kr. pr. m³)
Seneste ændring: +2,7 euro
De europæiske gaspriser skyder i vejret – største stigning siden april
EU's gaslagre var omkring 66,6 % fyldt i starten af september, hvilket er det laveste niveau for denne tid af året siden mindst 2011.
Hvorfor er EU's gaslagre halvtomme? Her er forklaringen
Mind Energy
Energy Insights
Stigende nervøsitet på tværs af markederne
Priserne stiger og stiger på de europæiske energimarkeder, og nervøsiteten er åbenlyst stor, mens markederne forbereder sig på den kommende vinter.
Her og nu
Anbefaling


Naturgas prisudvikling
eex
MARKETS
MARKET DATA
ACCESS
TRAINING
SERVICES
EEX AG

Rudehaven



1900	VARMECENTRAL	Overskrift			
1920	Vedligeholdelse gasanlæg	Drift			21.360,75
1930	Reparationer fjernvarme	Drift			69.073,13
1940	Abbn. BA Tech fjernaflæsning af målere	Drift			20.550,00
1950	El Varmecentral	Drift			54.611,54
1955	Forsikring varmecentral	Drift			7.290,07
1960	Benyttes ikke	Drift			
1970	TDC Mobilabonnement	Drift			
1980	Ejendomsskat, varmecentral	Drift			19.599,14
1990	Transmissionstab forbrug / tid.	Drift			
1999	VARMECENTRAL I ALT	Sumkonto	1900		



Varmecentralen:
Budget kr. 210.000,- (nyt budget kr. 164.000,-) realiseret kr. 193.113,-.

Vores udgifter fordeler sig på service på kedelanlæg samt tryktank (ca.22.000). Derudover dækker tallene ½ ejendomsskat for SL31 (19.599), EL (54.612) , mobilabn. til alarm, abn. til fjernaflæsning samt opstart af Mit Forbrug app. (20.550), forsikring (7.290), dræn/membran/puds ved væg (29.000), ny pumpe (21.000) mm.

Vores 2 største faste udgifts poster i varmecentralen er til EL samt ejendomsskat.

Rudehaven



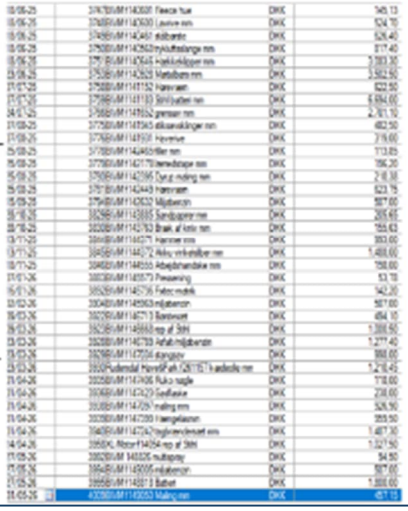


Grønne områder:
Budget kr. 170.000 (nyt budget kr. 100.000) realiseret kr. 162.704,-

Der er brugt 79.000,- til etablering af dræn på fællesarealet.
Traktor og trailer drift, traktor forsikring, service på John Deere, grus, div. værktøj.

Der indkøbes hvert år planter, grus, værktøj mm (37.429)som bliver brugt på at forskønne og vedligeholde vores grønne områder, veje og stiger. Vi har bla. i år haft eftersyn samt rep. på vores traktor (19.400) og købt grus (9.050) samt et hegnsektion (7.500).

Trailer og stiger kan lånes via booking systemet af Rudehavens beboere.



Rudehaven







Personaleomkostninger:
Budget kr. 430.000 (nyt budget kr. 430.000)
realiseret kr. 354.390,-.

Gartner og Bestyrelses ansvarsforsikring.

Største udgift er her løn til vores gartner som også udfører snerydning når det er nødvendigt.

Rudehaven





Skovlodden 31:
Budget kr. 80.000 (nyt budget kr. 100.000) realiseret kr. 111.583

Rudersdal Forsyning(4.932), El(3.648), ejendomsskat(20.719), div inventar(33.639), administration af udlejning SL31,trailer og stiger mm (45.000) og rengøring (3.644).

3782 JacobL f21194 rep i SL31	DKK	4.651,41
3797 JacobL f21237 Rep af radiator i SL31	DKK	8.577,50
3798 JacobL f21244 Montering af ny Cirk.pumpe	DKK	9.594,38
3809 Udlæg Ida pære til SL31	DKK	89,00
3812 Udlæg FS SL31 Brødrister	DKK	236,20
3868 JacobL f21438 rep af bundventil	DKK	1.265,00
3927 JacobL f21697 radiatorventil SL31	DKK	1.983,13
3941 Udlæg FS Velux betjeningsstang	DKK	530,25
3990 WW service f507 murer/malerarbejde SL31	DKK	6.712,50

Faktura SL31

- 4 Største faktura vedr SL31:

Jacob Lund Faktura 21244.pdf

Jacob Lund Faktura 21194.pdf

VW Service Faktura-507.pdf

Jacob lund Faktura 21237.pdf



Honorar til bestyrelsen

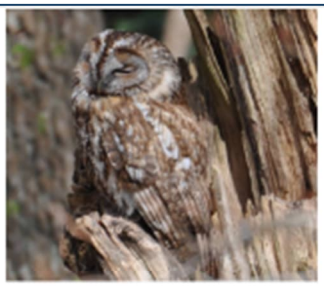
- Budget kr. 123.000 (nyt budget kr. 125.000) realiseret kr. 122.500,-

2600		HONORAR BESTYRELSE	Overskrift			
2601		Honorar formand	Drift			75.000,00
2602		Honorar Kasserer	Drift			42.500,00
2603		Honorar sekretær	Drift			-
2604		Honorar intern revisor/sekretær	Drift			5.000,00

- Beløbet består af honorar til bestyrelsesformanden(75.000), kasserer(42.500) og vores intern revisor(5.000). (beløb er inkl. Moms.)







Rudehaven



Administrationsomkostninger:
Budget kr. 283.000 (nyt budget kr. 325.000) realiseret kr. 278.838,-

IT-udgifter, tryksager, kontorhold, PBS/Nets, bankgebyr, regnskab/varmeregnskab, Ekstern revision, sommer/GF, konsulenter, kontingenter.

Vores største poster her er regnskab/varmeregnskab og ekstern revision (170.500,-). Dernæst er der brugt (36.187) på konsulent hjælp. It udgifter har været på (26.297,-) og inkluderer omkostninger ifm med vores nye hjemmeside. Udgifter til tryksager er (8.831).

Renter/Gebyr: Vi er fået 19.598 i renter samt tjent 25.650 ved at administrator har ladet penge fra ejendomsmæglere/advokater indgå i foreningens indtægter i stedet for egen lomme.

Resultat:
Budget kr. 200.000,-(nyt budget kr. 200.000,-) realiseret et resultat på kr. 477.420,-

Afregning til medlemmer af bestyrelsen

Formand:Formands Honorar	kr.75.000,- (5.000/md ex moms)
Administration af SL31	kr.45.000,- (3.000/md ex moms)
Kasserer:Kasserens Honorar	kr.42.500,- (2.833/md ex moms)
Varme/årsregnskab mm	kr.142.500,-(9.500/md ex moms)
Konsulent:HvenConsult APS	kr.36.187,-
Udvikling af hjemmeside	kr.20.000,-

Alle beløb er inklusive moms.
(lønsystem, lønsumsafgifter, forsikringer, bogføring)

Rudehaven



Fonde:
Budget kr. 200.000,- (nyt budget kr. 200.000,-) realiseret kr. 477.420,-

Fond for Fjernvarmecentral /rør (1.465.290,-): Vi har i år haft udgifter (133.920,-) til etablering af en ny ventil brønd ved RV82.
Vi havde budgetteret med at hensætte 100.000,- til denne fond men foreslår at dette forhøjes til 200.000,-

Fond for koldtvandsledninger (1.170.936): Efter flere brud og lapper på rørene har vi valgt at udskifte koldtvandsledningerne på strækningen SL4 til SL18. Vi i år brugt 388.890,- og næste år kommer der yderligere 30-40.000 mere. Vi havde budgettet med ca 425.000,-. Arbejdet har været vanskeligere end det plejer pga niveau forskelle på grundene samt sten og brokker i jorden. Vi mangler stadigvæk at skifte koldtvandsrør i ca 30% af vores huse og vi ved, at brud pludselig opstår og har derfor valgt at hensætte 277.420 til fonden.

Vejfond (898.569): Vi har brugt 3.556,- på flydende asfalt for at lappe huller i vores stikveje.



Samlet slutter vi året med i alt kr. 4.619.735,- (sidste år havde vi 4.668.681) stående i vores fonde hvis regnskabet bliver godkendt.



Rudehaven



Regnskab 2025/26:

I år har vi øget vores budget fra 4.750.000 til 5.750.000 pga af de stigende naturgas priser.
Da ingen af os ved hvor længe og hvordan krigene ender er vi nød til at forhøje budgettet. Forhåbentligt falder det tilbage igen snart men det kan også meget vel stige yderligere.

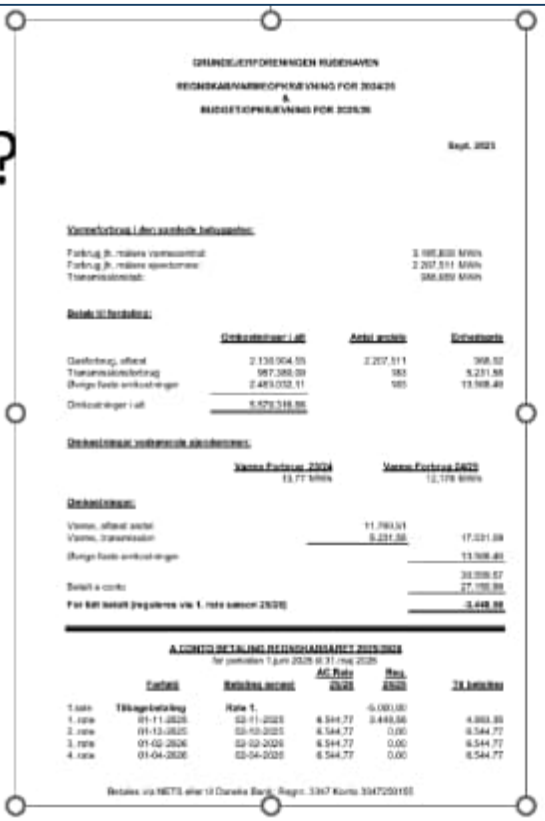
Vi har godt 4,6 millioner kroner stående i ejerforeningens fonde. De kommende år ved vi, at der kommer udgifter til ny asfalt på vores private fællesveje, der vil komme yderligere udskiftninger af koldtvandsledninger, vedligeholdelse af vores fjernvarme rør mm. Overskud vil derfor delvis blive allokeret til fondene så vi har midlerne til en kontrolleret udskiftning samt ved akut opståede skader.

Vi er fortsat i gang med en kontrolleret udskiftning af vores koldvandsledninger som foreningen ejer og har nu skiftet ca 70%. Efterhånden som enkelte strenge giver problemer vil de blive udskiftet.

Vores nuværende etårige gasaftale er fra 1. september 2026 med en variabel m3 pris bundet op på Nord Pool Gas Børsen.

Bestyrelsen opfordrer alle til at betale deres opkrævninger til Rudehaven ved at tilmelde sig PBS/NETS. Dette er billigere samt sikrer at betalingerne sker rettidigt, er nøjagtige og kan spores.

Hvad betaler vi ?



GRUNDEJERFORENINGEN RUDEHAVEN

REGNSKABSÅRSAFSLUTNING FOR 2024/25
&
BUDGETOPKRÆVNING FOR 2025/26

Sept. 2025

Varmeforbrug i den sandede beboelse:

Forbrug jfr. målere varmecentral:	3.185,830 MWh
Forbrug jfr. målere varmemester:	2.207,511 MWh
Transmissionstab:	366,889 MWh

Betalt til fordeling:

	Omkostninger i alt	Antal andele	Erhvervsdele
Gasforbrug, afbeat	2.136.904,55	2.207,511	368,52
Transmissionsforbrug	987.388,09	183	5.231,58
Øvrige faste omkostninger	2.483.032,11	183	13.908,40
Omkostninger i alt	5.579.316,86		

Omkostninger vedrørende ejendommen:

Varme Forbrug 2024	Varme Forbrug 2025
13,77 MWh	12,178 MWh

Omkostninger:

Varme, afbeat andel	11.760,51	
Varme, transmission	5.231,58	17.031,09
Øvrige faste omkostninger		13.908,40
		30.939,57
Betalt a conto		27.150,86
For lidt betalt (reguleres via 1. rate sæson 25/26)		-3.448,86

A CONTO BETALING REGNSKABSÅRET 2025/2026
for perioden 1 juni 2025 til 31 maj 2026

	Forfald	Betaling senest	AC Rate 25/26	Reg. 25/26	Til betaling
1. rate	Tilbagebetaling	Rate 1.		-3.000,00	
1. rate	01-11-2025	02-11-2025	6.544,77	3.448,86	9.993,63
2. rate	01-12-2025	02-12-2025	6.544,77	0,00	6.544,77
3. rate	01-02-2026	02-02-2026	6.544,77	0,00	6.544,77
4. rate	01-04-2026	02-04-2026	6.544,77	0,00	6.544,77

Betales via NETS eller til Danske Bank, Regnr. 3347 Konto 3047250155

Vedtægter

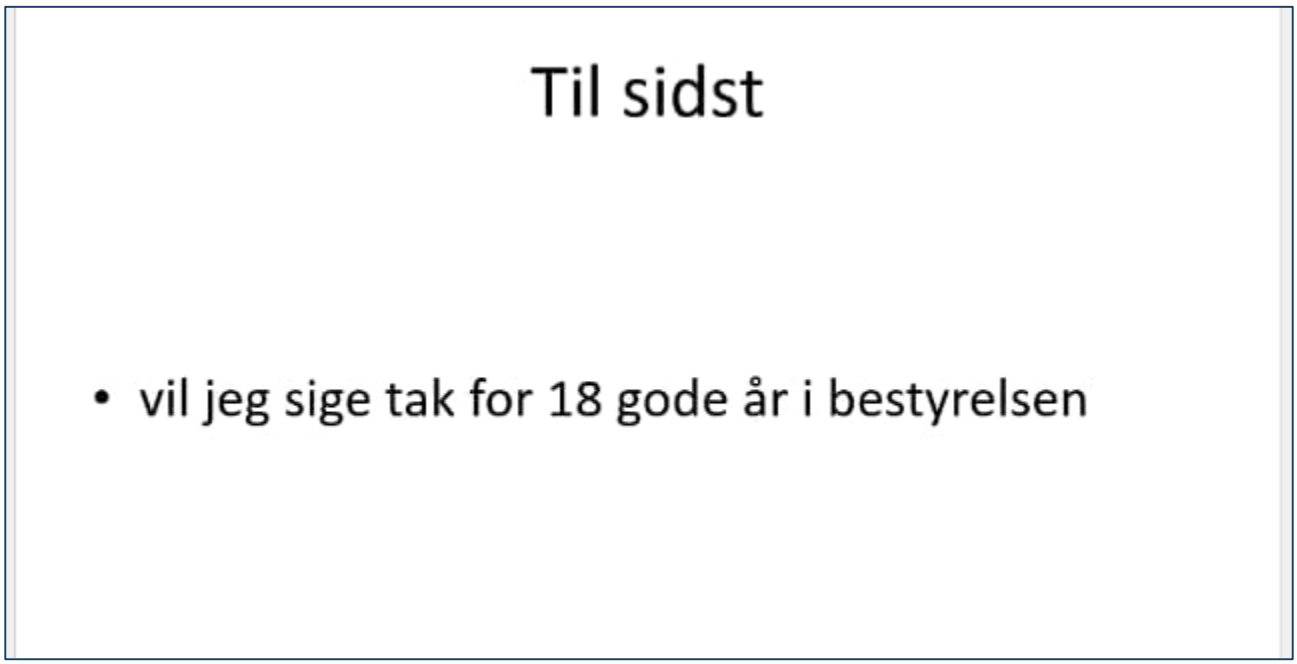
§ 4.

Medlemmernes pligtige ydelser til foreningen omfatter følgende poster:

a. Brændselsforbrug efter fradrag for den del af forbruget, som skyldes transmissionstab i varmesystemet. Udgifterne fordeles efter det registrerede forbrug på den enkelte ejendom.

b. Udgifter til drift af varmecentral og varmemesterbolig, varmemesterløn, el, vand og forsikringer samt henlæggelse til fornyelsesfond.

Transmissionstab i varmesystemet, vedligeholdelse af fællesarealer, herunder veje og stier, containerordning, traktor, drift og administration, herunder bestyrelseshonorar, kontorhold, eventuelle personaleudgifter m.v. Udgifterne fordeles med lige store andele for hver ejendom.


Til sidst
• vil jeg sige tak for 18 gode år i bestyrelsen