

Grundejerforeningen Gassehaven Generalforsamling 2026

Onsdag den 25. marts 2025 kl. 19 i Mariehøj Center, Per Kirkeby Salen

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent

Henrik Østergaard GH 90

2. Valg af referent

Josefine Stürup GH 34

3. Bestyrelsens beretning for 2025

Se forpersonens præsentation med den fulde beretning i tekst og billeder på hjemmesiden.

4. Fremlæggelse af årsregnskabet 2025 til godkendelse

Se årsregnskab.

Der er i året et overskud på 8.732 kr. Dette bl.a. fordi der er sparret en smule på 'drift og ejendom' eftersom el for belysningen i gadelamper nu pågår hvert enkelt hus og ikke det fælles elnet. Desuden blev biodiversitetsprojektet udskudt hvorfor der ikke er brugt de budgetterede 20.000 kr. til projektet i 2025.

Regnskabet godkendes.

5. Orienteringspunkter:

a. Orientering om status på fjernvarme i Rudersdal samt alternativer v. bestyrelsen

Der er tidligere blevet opfordret til at vente på fjernvarme, hvilket ikke længere er tilfældet. Det var planlagt at der skulle anlægges fjernvarme i vores område inden 2025. Privatiseringen af Norfors, som skulle stå for fjernvarmen, er umuliggjort grundet stor gæld hvorfor udbygningen af fjernvarmenettet er gået helt i stå. Der er kigget ind i en løsning, hvor Vestforbrændingen skulle overtage levering af fjernvarme i vores område. Geotermi kunne desuden være en mulighed men har lange udsigter (estimeret 5-7 år).

Gaspriserne stiger igen hvilket betyder, at det ikke nødvendigvis kan betale sig at vedligeholde et gammelt gasfyr. En alternativ løsning er en varmepumpe, som nu kan fås med en støjgrænse under 35 dB. Bestyrelsen har indhentet tilbud på varmepumper som kan anskaffes for omkring 80.000 kr. og med potentielt tilskud fra staten (skal ansøges). Desuden er det muligt at leje en varmepumpe på månedlig basis via firmaet Nærværme – på denne måde kan man tilslutte sig fjernvarmen når/hvis den kommer. Der er desuden mange penge at spare på varmen ved en varmepumpe frem for gasfyr. Når/hvis fjernvarmen kommer er der ikke tilmeldingspligt.

Der gøres opmærksom på, at såfremt man anskaffer sig en varmepumpe og samtidig har elbil(er) kan dette udfordre vores elnet.

Bestyrelsen har talt med et firma der har tilbudt at sætte en varmepumpe op udenfor et af vores huse, så vi som beboere kan få indblik i, hvor meget en varmepumpe støjer.

Spørgsmål fra salen:

- Skal man ansøge bestyrelsen før opsætning af varmepumpe ift. placering af varmepumpe? Det anbefales at varmepumpen placeres inde i carporten så vidt muligt, hvor den generer omgivelserne mindst muligt – både ift. støj, rystelser og udseende.
- Hvad er garantien for at vi kan få det varmt nok ved varmepumpe? Det er firmaet man køber varmepumpen fra der skal stille garantien for, at kapaciteten for den pågældende varmepumpe er stor nok.
- Kan vi få tilskud til varmepumpe når vi er udlagt til fjernvarme? Da der ikke ligger en delvarmeplan for fjernvarmen klar for vores område bør man fortsat kunne ansøge om tilskud.
- Må man stille varmepumpen i skuret udenfor huset? Som udgangspunkt må man ikke stille varmepumpen op ad facaden.
- Der stilles spørgsmål til, hvor meget plads det kræver at have en varmepumpe og en buffertank.
- Desuden kommenteres det, at man frygter at der kan forekomme resonans mellem flere varmepumper såfremt der er mange huse der anskaffer sig en varmepumpe. En beboer opfordrer til at køre forbi Ralphs Vænge i Vedbæk hvor flere huse har varmepumper og der ikke umiddelbart er et problem med støj og resonans.

b. Orientering om 2022 ejendomsvurderinger v. Christian Saxe GH 78 og Jens Ulrik Engelund GH 39. Fremlæggelse af data for 2022-ejendomsvurderinger i foreningen, og konklusioner fra arbejdet i den tværrækkehus-grundejerforenings-arbejdsgruppe.

Klageforløb ifb. med 2020 vurderingerne:

På baggrund af 2020 ejendomsvurderinger, der ligger op til 3 gange højere end områderne omkring os, blev vi på sidste års generalforsamling opfordret til at klage. Ca. 16 huse klagede.

Ejendomsvurderingerne varierer meget fra hus til hus, ligesom grundværdierne ligger markant højere end for andre huse i Gl. Holte.

Vurderingsstyrelsen afviste klagen over 2020 vurderingerne i februar 2026.

Klageforløb ifb. 2022 vurderingerne:

Der er opnået aktindsigt i baggrunden for vores vurderinger.

Rækkehuse vurderes på lige fod med paracelhuse uden hensyntagen til størrelsen på grunden. Denne fejl går igen gang på gang i Vurderingsstyrelsen.

Igennem Offentlig Information System kan man finde ejendomsværdien og grundværdien for alle huse. Herigennem kan man også se, at grundværdien på rækkehuse ved de nye vurderinger nu er 3 gange så høj som for paracelhuse.

Der er udarbejdet en kommunikationsplan. Herigennem har man i arbejdsgruppen afholdt et møde med Mona Juul (formand, Konservative), Mette Abildgaard (folketingsmedlem, Konservative) samt Ann Sofie Orth (Borgmester i Rudersdal). De erklærede sig enige i, at der manglede klarhed i de svar vi har modtaget fra

Vurderingsstyrelsen og mente, at der bør være en revision af ejendomsvurderingerne. Der arbejdes videre med at prøve at få mediernes opmærksomhed på sagen.

c. Orientering om beredskab og nabohjælp v. bestyrelsen

Beredskab: Der opfordres til at man holder øje med sine naboer og på forhånd gør sine naboer opmærksom på evt. særlige behov og brug for hjælp i en nødsituation.

Nabohjælp: Der har været ét indbrud i Gassehaven i det forgangne år ligesom der har været panttyve i området. Der opfordres til at tilmelde sig Nabohjælp. Husk at anmelde til politiet hvis I ser noget mistænkeligt.

d. Orientering om Separatkloakering v. bestyrelsen

Novafos har netop afholdt orienteringsmøde da vi i løbet af de næste 5 år skal have separatkloakeret. Bestyrelsen har haft kontakt til Søren Sømod som har lavet et forslag til nedsivning af regnvand hvilket man har ansøgt kommunen om. Forslaget er sendt videre til Novafos, som skal skitsere de endelige planer for separatkloakeringen.

6. Fremlæggelse af bestyrelsens planlagte projekter for 2026 til afstemning:

a. Biodiversitetsbed v. Arbejdsgruppen/ Louise Friberg GH 70

Fremlæggelse af forslag til biodiversitetsbed, udformning og budget.

Biodiversitetsbedet foreslås placeret mellem stamvejen og den store legeplads. Bedet skal indeholde vilde planter (hjemmehørende arter) der styrker biodiversiteten i Danmark. Udvalget har besøgt biolog Elisabeth v. Lille Vilde Frø som har vejledt i sammensætningen af planter, både arter og antal. Udvalget af planter skal sikre et rigt insektliv og styrke biodiversiteten.

Søren Sømod vil stå for forarbejdning og vedligeholde af bedet. Elisabeth fra Lille Vilde Frø vil afholde en workshop i forbindelse med beplantningen af det nye bed, hvilket vil ske på en arbejdsdag i efteråret. Budgettet for et rundt bed på 30 kvm er 35.000 kr.

Spørgsmål fra salen:

- Der er beboere der synes at det skamferer græsplænerne. Ydermere er der spørgsmål til om bedet vil harmonere med haveplanen, hvilket det ikke gør, men der er i årenes løb vedtaget ændringer i haveplanen ved afstemning på generalforsamlingen.

Afstemningspunkt: Skal bestyrelsen arbejde videre med etablering af et biodiversitetsbed?

Forslaget er vedtaget.

b. Sikkerhed og hastighed på vores veje v. Arbejdsgruppen

Fremlæggelse af forslag til at nedsætte hastighed på vejene i Gassehaven fra 50 km/t til 30 km/t, udformning og budget.

Der opleves til tider høj fart og begrænset udsyn på særligt stamvejen, men også på flere stikveje. I dag er der 30 km/t zone på Gl. Holte gade som ophører ved indkørsel til Gassehaven.

Spørgsmål fra salen:

- Der er flere der opfordrer til andre løsninger end vejbumpe (f.eks. blomsterkasser eller brosten). Der er bekymringer om udseende og larm fra vejbumpe.
- Bør man gå via politiet for at få en hastighedsbegrænsning? Nej, dette er undersøgt og det er kommunen der skal godkende projektet på stamvejen.
- Skal man privatisere stamvejen for at få lov at lave vejbumpe? Dette undersøges.
- Det nævnes at man flere gange igennem årene har haft netop denne sag oppe og vende da de længe har været et problem. Sagen er undersøgt før af bestyrelsen hvor den desværre blev skrinlagt pga. for mange krav fra kommunen.
- Der er flere beboere der nævner, at de oplever meget høj fart på både stamvejen og stikvejene.

Der er tale om en hesigtserklæring ift. om bestyrelsen må arbejde videre med fartdæmpende foranstaltninger – dog i en anden udformning end foreslået. Udseenet af eventuelle fartdæmpende foranstaltninger skal godkendes ved en ekstraordinær generalforsamling.

Afstemningspunkt: Skal bestyrelsen arbejde for, at Gassehaven etableres som 30 km/t zone?

Forslaget er vedtaget.

7. Fremlæggelse af budget 2026 til godkendelse

Se budget.

Posten for snerydning er højere end vanligt, da en stor del af budgettet allerede er brugt ifb. med snevejret ved årets begyndelse. Der er desuden tilføjet et budget til vedligeholdelse af vejene, som er medtagede efter snevejr og snerydning.

Budgettet er godkendt.

8. Information om hjertestarteren og valg af medlemmer til hjertestartergruppen

Der har været afholdt et hjertestarterkursus i år med 20 deltagere. Christina Ehrbar GH 10 og Hanne Taarup GH 11 fortsætter i hjertestartergruppen. Lene Bache GH 89 træder ud af gruppen og Claus GH 75 træder ind. Desuden planlægges det at afholde endnu et hjertestarterkursus i løbet af det næste år.

9. Valg af medlemmer til bestyrelsen og af 1. og 2. suppleant

Amalie Lyngbo Quist, GH 18 og Kim Bentzen, GH 114 fortsætter som bestyrelsesmedlemmer (ikke på valg). Henning Saabøll, GH 115 udtræder af bestyrelsen.

- a. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: Anders Westenholz, GH 104, Franciska Unger, GH 55 er villige til genvalg. Josefine Stürup GH 34 opstiller.
- b. Valg af suppleanter: Christine Kølskov Bernhoft GH 9 er villig til genvalg. Emil Ulrichsen GH 5 opstiller.

Alle der genopstiller genvælges og nyopstillede vælges.

10. Valg af revisorer

Anne-Marie Ussing GH 59 og Frank Møbjerg GH 29 er villige til at genopstille og er genvalgt.

11. Eventuelt

- En beboer mener, at det tidligere ved en generalforsamling er stemt igennem, at man ikke må installere varmepumper. Bestyrelsen bemærker, at kommunen er myndigheden i forbindelse med installationen af varmepumper og vi dermed ikke kan forbyde folk at anskaffe en varmepumpe. Der er dog tidligere udarbejdet anbefalinger til, hvor en eventuel varmepumpe skulle placeres.
 - Trappen for enden af stikvejen op til Brillerne er i meget dårlig stand. Både trappetrin og gelænder er i meget dårlig stand og flere er faldet på trappen. Dette bør prioriteres udbedret.
 - Er der nogen der arbejder på at gøre skorstenene ens? Lokalplanudvalget har igennem de seneste år henvendt sig til beboere som har skorstene og gavle på carporte der ikke er efter forskrifterne. Beboere opfordres til, at tilbageføre de anmærkede forhold til oprindeligt udseende.
-