

Velkommen til
Generalforsamling 2022
Grundejerforeningen Ellehaven

9énde Marts 2023
Grundejerforeningen Ellehaven

Dagsorden

Generalforsamling i GF Ellehaven 2022

1. Velkomst og notering af deltagere
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Formandens beretning - Ellehaven NYT – dialog med Grundejerne
5. Ellehaven – udfordringer i de kommende år – vedligehold og beplantning - resultat fra bestyrelsens rundgang
6. Kassereren fremlægger revideret Regnskab 2022 samt Budget 2023 til godkendelse
7. Gennemgang af status for den grønne omstilling:
 - a. Retningslinjer for solceller - Tillæg til deklaration – udkast nr.2
 - b. Status for elbiler - Ladestandere – Rudersdal Kommune
 - c. Fjernvarme - Seneste udmeldinger og planer – tilslutningspligt?

8. Forslag fra medlemmerne - ingen indsendt inden d.16'ende Februar 2023
9. Hjertestartere – forslag og diskussion
10. Valg af formand*
11. Valg af bestyrelse*
12. Valg af suppleant(er)
13. Valg af revisor og revisor suppleant**
14. Eventuelt
15. Afslutning

*) Formanden genopstiller

*) Bestyrelsen genopstiller

***) Revisor genopstiller

Formandens beretning

Ellehaven NYT – dialog med Grundejerne

- Ellehaven NYT
 - I dialog med Grundejerne – løbende involvering af Grundejerne!
 - Placering og afdækning af affalds Containere – retningslinjer udgivet
 - Rotteproblemerne fortsætter – men færre henvendelser
 - De grønne områder – hække og buske – fremgang og udfordringer
 - Vejprojektet - renovering fase 1 – så langt så godt
 - Kørsel på de grønne områder, ødelæggelser og for høj fart
 - Bygstubben – det grønne bælte – hvad er situationen
 - Hjemmesiden status og planer
 - Renoveringsprojekter – opfordring – de 10 gode råd

HUSK

Vis altid hensyn til Naboer og Ellehaven.

- Ved større fester/fødselsdage o.l. bør naboer orienteres i god tid og der skal ryddes op efterfølgende.
- Efter nytårsfyrværkeri skal gader og græsarealer ryddes op.

10 gode råd - Ved reovering og ombygning af husene.

1. Bestyrelsen og naboer orienteres om forventet byggestart og afslutning.
2. Bestyrelsen skal give tilladelse til placering af containere til affald og/eller møbelopbevaring el.
3. Der må ikke opbevares byggeaffald på vores græsplæner – det skal om muligt opbevares i gårdhaverne indtil borttransport. Hvis det er nødvendigt at benytte græsplænerne skal der udlægges køreplader.
4. Naboer orienteres i god tid ved særlig støjende arbejder, f.eks. når der skal anvendes borhammere ol.
5. Der må ikke køres på fællesarealerne, hvor der er græs. Er det alligevel nødvendigt skal der udlægges køreplader.
6. Jeres håndværkere skal i deres tilbud medregne tid til oprydning efter arbejdet, herunder fejning og spuling så her ser pænt ud.
7. Ved facaderenovering skal den nye façade godkendes af bestyrelsen.
8. Ved fornyelse af ovenlysvinduerne, må de ikke rykkes tættere på muren ind imod naboens gårdhave og vi anbefaler at de lukkes op væk fra naboen af hensyn til støj.
9. Ønskes taget efterisoleret skal det ske ved at sænke loftet inde i huset.
10. Ved installation af fibernet, skal det opgravede område reetableres 100%, herunder asfaltarbejde og flisearbejde.

Bestyrelsens Rundgang
Grundejerforeningen Ellehaven

Muligheder for Forbedring!

Ellehaven er ikke helt ny.....

Der er flere steder i Ellehaven hvor asfalt, brønddæksler, riste mm. er i dårlig stand.

Det skyldes blandt andet alderen på bebyggelsen og tung kørsel (skraldevogne på stikvejene og varevogne på brandvejene).

Derudover har det vist sig at der ved sidste reovering af vejen ikke er blevet stampet/komprimeret tilstrækkelig hvorved vejen langsomt synker sammen.

Kombineret med gammel kloakering under vejen står vi overfor nogle omfattende reparationsarbejder i fremtiden.



Men – vi kan godt blive bedre til at rydde op



Rodebutikken...

“...Bygninger, udhuse og havemure skal stedse udvendigt vedligeholdes omhyggeligt...”

“...Forhaverne skal stedse omhyggeligt vedligeholdes af den enkelte ejer med klipping af græs, renholdelse for nedfaldne blade m.v.

Der må ikke i forhaverne i øvrigt anbringes faste indretninger af nogen art, således specielt ikke indrettes sandkasse, hundegård, tørrestativ for vasketøj, antenner, master, stolper, pergula eller andet at hvad art nævnes kan...”

“...Der må ikke i forhaverne findes oplag af nogen art, ej heller af byggematerialer, sand, jord eller lignende. Ej heller må haveaffald henlægges for mere end ganske kort tid med henblik på afhentning eller bortkørsel...”

Deklarationen skal altså overholdes!

Regnskab 2022 og budget 2023 (2024 -2025)

| | Resultat | | 3-års budget | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| | Kontingent 5.500 | Kontingent 6.000 | Kontingent 6.250 | Kontingent 6.500 |
| <u>Indtægter</u> | | | | |
| Kontingent | 187.000,00 | 204.000,00 | 212.500,00 | 221.000,00 |
| Indskud | 8.250,00 | 6.000,00 | - | - |
| Andre indtægter | 4.000,00 | 2.000,00 | - | - |
| <u>Indtægter i alt</u> | 199.250,00 | 212.000,00 | 212.500,00 | 221.000,00 |
| <u>Udgifter</u> | | | | |
| Gartner | 137.033,14 | 150.000,00 | 160.000,00 | 170.000,00 |
| Genopretning | 31.240,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | - |
| Fornyelse | 2.385,00 | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| Forsikringer | 2.988,80 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 |
| Belysning | 4.177,43 | 6.000,00 | 6.000,00 | 7.000,00 |
| Rådgivning - advokat | 8.500,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 |
| Møder | 610,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Bankudgifter | 5.521,02 | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 |
| Diverse | 1.736,60 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| <u>Udgifter i alt</u> | 194.191,99 | 211.000,00 | 221.000,00 | 217.000,00 |
| <u>Årets resultat</u> | 5.058,01 | 1.000,00 | -8.500,00 | 4.000,00 |
| Lån til el-projekt | | 34.000,00 | 34.000,00 | 34.000,00 |
| <u>Beholdning</u> | | | | |
| Banksaldo primo | 85312,79 | | | |
| Årste resultat | 5058,01 | | | |
| Banksaldo ultimo | 90370,80 | | | |
| <u>Egenkapital pr 31.12.2022</u> | 90370,80 | | | |

Kontingent 2023:
6.000,- Dk

Gennemgang af status for den grønne omstilling:

Retningslinjer for solceller

Tillæg til deklARATION – udkast nr.2

Elektrisk gulvvarme – nej - vi har ikke kapaciteten!

Status for elbiler

Ladestandere – Rudersdal Kommune

Status og Plan for ansøgning

Fjernvarme;

Seneste udmeldinger og planer - tilslutningspligt

Retningslinjer for solceller; Tillæg til deklARATION – udkast nr.2

Udkast af 24.03.2022 til Addendum til Deklaration for Grundejerforeningen Ellehaven

(Ellehaven 1-7 og 2-60, 2950 Vedbæk):

Solcelleanlæg (reference til §1 i deklARATIONEN)

Tagmonteret solcelleanlæg kan monteres ved overholdelse af følgende retningslinier:

Højde målt fra tagflade til overside af solcelleelement: Lavest muligt, max. 0.50 meter:



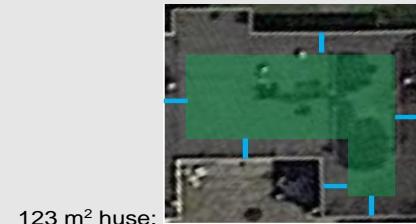
Vandret afstand fra tagkant / nabetag til solcellepaneler: Størst muligt, min. 1.5 m uanset placering på taget. Ingen solceller på udhus-tag.

Det anbefales at lade solcelleanlægget placere så centralt på taget som muligt af hensyn til det visuelle indtryk der bør være så diskret som muligt. Grønne zoner anviser acceptabel placering af solcelleanlæg:



140 m² huse:

— = 1.5 m



123 m² huse:

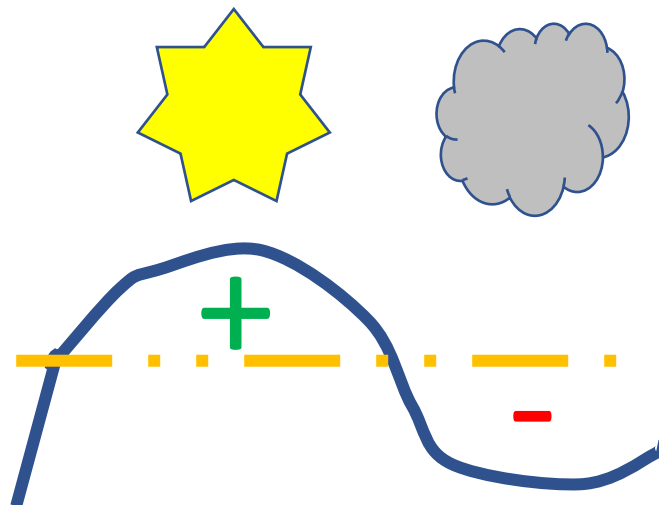
I tilfælde af supplerende potentielle støjkilder, f.eks. pumper eller kompressorer, vil disse skulle placeres indendørs, under tag, for at undgå udbredelse af støj.

Retningslinjer for solceller; Tillæg til deklARATION – udkast nr.2

Hvor kommer
Elektriciteten fra

Solpaneler
på taget af vores
huse

Elektricitet
Fra Elværket



— El til rådighed

- - - El Forbrug

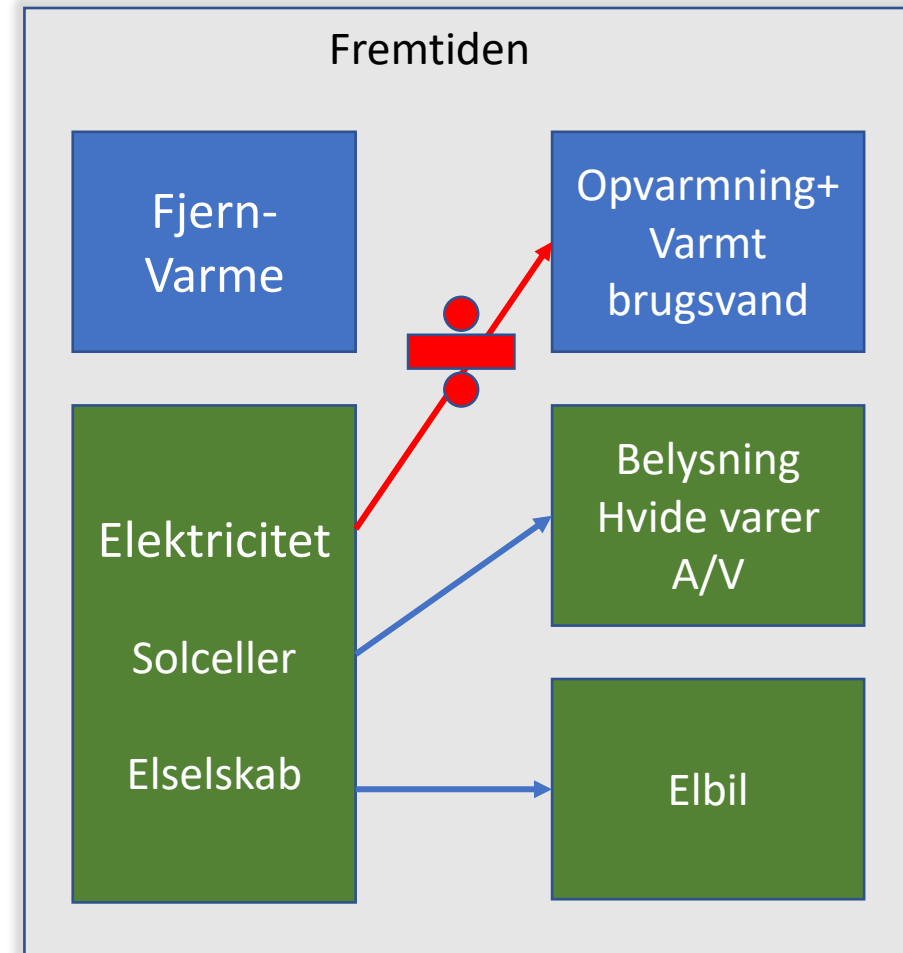
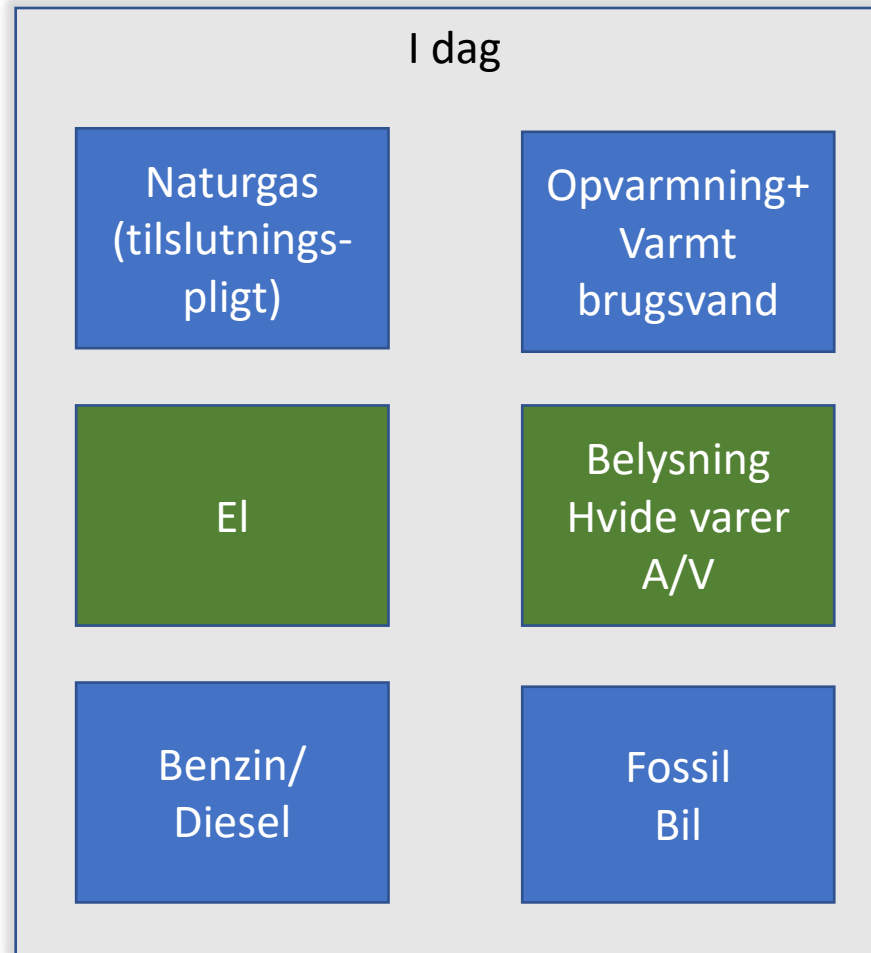
Boligens totale strømforbrug skal
stadig kunne leveres gennem vores
“fælles” elnet!

Solpanelerne leverer
strøm når solen skinner
og så længe der er strøm
på et eventuelt buffer
Batteri

Når der er ikke er strøm
fra Solceller eller strøm
på Bufferbatteri skal al
strøm leveres fra elnettet

Retningslinjer for solceller

Tillæg til deklaration – udkast nr.2



På Generalforsamlingen 2021 sagde vi....
Fremtiden er NU!

- Ejendommen vil på indeværende tidspunkt være mere attraktivt, hvis den er forberedt til grøn omstilling, herunder ladestandere, eller allerede er udstyret med ladestandere til elbiler.
- Om fem år vil mange boligkøbere ankomme i en elbil til fremvisning af boliger til salg og vil forvente en attraktiv Energi mærkning samt at de kan oplade deres elbil. Vores huse vil derfor være mindre attraktive/ risikere at blive fravalgt til fordel for huse, hvor den elektriske infrastruktur er på plads. *)

*) Vi har NU købere med elbil som forespørger om status på ladestandere i Ellehaven!

På forkant med den grønne omstilling

Grundejerforeningen Ellehaven

Møde med Rudersdal Kommune

Mohamed Ouazzani

17'ende Januar 2023

Projektet - opstart

- Grundlaget for opstart at projektet:
 - Opvarmning med gas – deklARATIONEN kræver det – regeringsudmelding.
 - En signifikant vækst i salget af elbiler – bilfabrikanternes udmelding.
 - Ambition - Ellehaven skal være på forkant af den grønne omstilling
- Fremtidens teknologier (før udmelding vedrørende fjernvarme):
 - Luft til vand varmepumper
 - Solceller på hustagene som et supplement til elforsyningen
 - El til opladning af elbiler
- Undersøgelse af vores elforsynings situation – har vi tilstrækkeligt el?
 - SIF Gruppen (en af landets førende el rådgivere og el entreprenører) gennemfører en vurdering af vores elforsyning og konklusionen er:

Konklusion og Beboer Opbakning

- Ikke tilstrækkelig el kapacitet til at understøtte behovet ifm. den grønne omstilling herunder opladning af elbiler, drift af luft til vand varmepumper, drift af hårde hvidevarer samt belysning og A/V.
- Lægning af nye 3*40 A kabler til hvert hus ville koste ca. 2.0 MDKK – svarende til ca. 60.000,- DKK per hus.
- Det blev besluttet at gennemføre en beboer undersøgelse for at afdække interessen baseret på nedgravning af nye kabler og en budget pris på 60.000,- DKK per beboer
- Beboerundersøgelse viste at **60%** af beboerne var interesserede i etablering af nye kabler som grundlag for den grønne omstilling.

Udbudsproces og Beboer Opbakning

- Kommunen informerer om planer for etablering af fjernvarme!
- El til drift af varmepumper bortfalder og dermed kommer etableringen af en intelligent løsning i spil
- Udbudsmateriale udarbejdet og fremsendt til 3 prekvalificerede el entreprenører
- 3 forskellige løsningsmodeller tilbydes:
 1. Lægning af Nye Kabler 2.0+ MDKK
 2. Etablering af en lille fællesløsning (9 elbiler) 0,6+ MDKK
 3. Etablering af en intelligent elstyrings løsning 0,15 MDKK
- Beboer undersøgelse viser at **80%** af beboerne støtter op om etablering af en intelligent løsning som grundlag for opstilling af individuelle ladeboxe/ ladestandere til opladning af elbiler.
- Alle 7 kritiske beboere som skal have installeret måler+dummy ladebox – JA!

Hvad udestår

- Sikring af at de ønskede placeringer af ladestandere/ ladeboxe opfylder gældende love og forordninger.
- Udarbejdelse af beslutningsoplæg til Generalforsamlingen d. 9 marts 2023
- Afstemning, godkendelse og opstart af projekt.

Placering af ladestandere

- Opsætning af individuelle ladestandere i Ellehaven vil blive underlagt meget klare retningslinjer i Grundejer Foreningens deklARATION for at sikre æstetik, ensartethed, sikkerhed og lovlighed.
- Ønsket placering af individuelle ladestandere:
 1. Ladestandere foran 123 m² husene – Sidder på skuret – rist under fortov
 2. Ladestandere “i hækken” overfor 140 m² husene
 3. Ladestandere på 3 parkeringspladser på arealer administreret af GF

1. Ladestandere 123 m2 husene
Ladebox monteret på skur (indvendigt)
med kabel forsænket i kabelbrønd i fortov.



2. Ladestandere “i hækken” overfor 140 m2 husene.
Kabel under vej. Hækken står på GF’s matrikel.



3 . Ladestandere på 3*3 pladser på fælles parkerings arealer.
Parkerings arealer administreres af Grundejer Foreningen



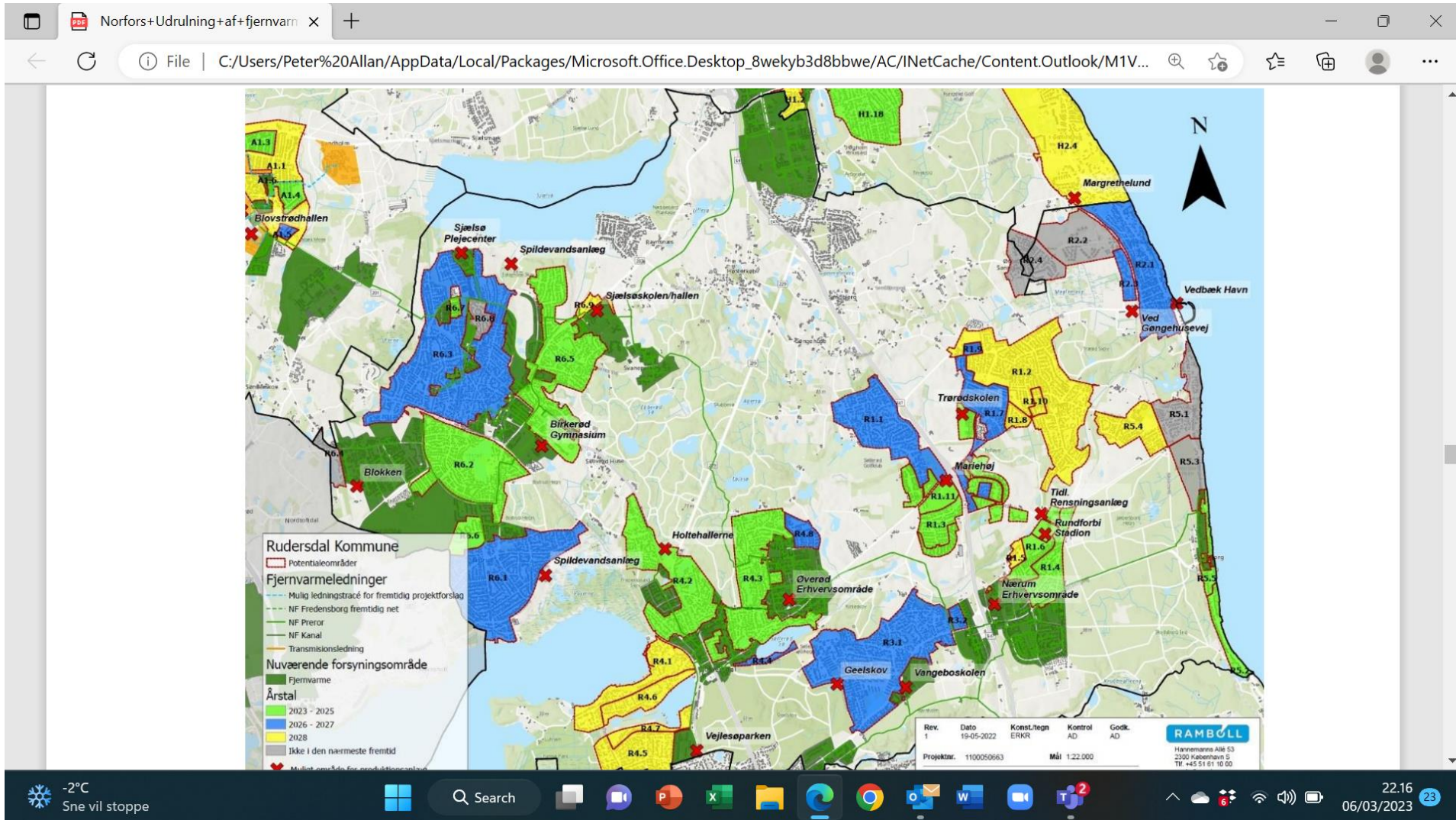
Bestyrelsens næste skridt

- Bestyrelsen har efterfølgende udarbejdet en skitse ansøgning for opstilling af ladestandere i Ellehaven i overensstemmelse med præsentationen og fremsendt den til kommentering i Rudersdal Kommune.
- Vi har d. 28 Februar 2023 modtaget en ikke bindende tilbagemelding fra Rudersdal Kommune:
 - ...> Umiddelbart er der ikke noget planmæssigt til hinder for, at de 3 forskellige løsningstyper kan etableres som de er beskrevet i ansøgningsmaterialet<...
- Bestyrelsen igangsætter nu udarbejdelse af en detaljeret ansøgning for opstilling af ladestandere i Ellehaven og fremsender den til Rudersdal Kommune.

Fjernvarme - Seneste udmeldinger og planer - tilslutningspligt

- Norfors's udrulningsplan for Rudersdal siger, at vores område står til at "planlægning og udbygning" starter i 2026-2027 (fase 2).
- Der er IKKE tilslutningspligt ----- MEN???

Fjernvarme - Seneste udmeldinger og planer - tilslutningspligt



-2°C
Sne vil stoppe

Windows taskbar showing search, task view, and application icons (Microsoft Edge, Word, PowerPoint, Excel, File Explorer, Outlook, Teams, OneDrive). System tray on the right shows the time 22:16, date 06/03/2023, and notification icons for network, volume, and battery.

Resumé og Konklusioner

Der ligger betydelige opgaver foran os når det gælder vedligeholdelse af Ellehaven – såvel infrastruktur som de grønne områder

Selv om der monteres solceller på tagene vil det ikke reducere behovet for strøm fra elnettet i spids-belastningsperioderne.

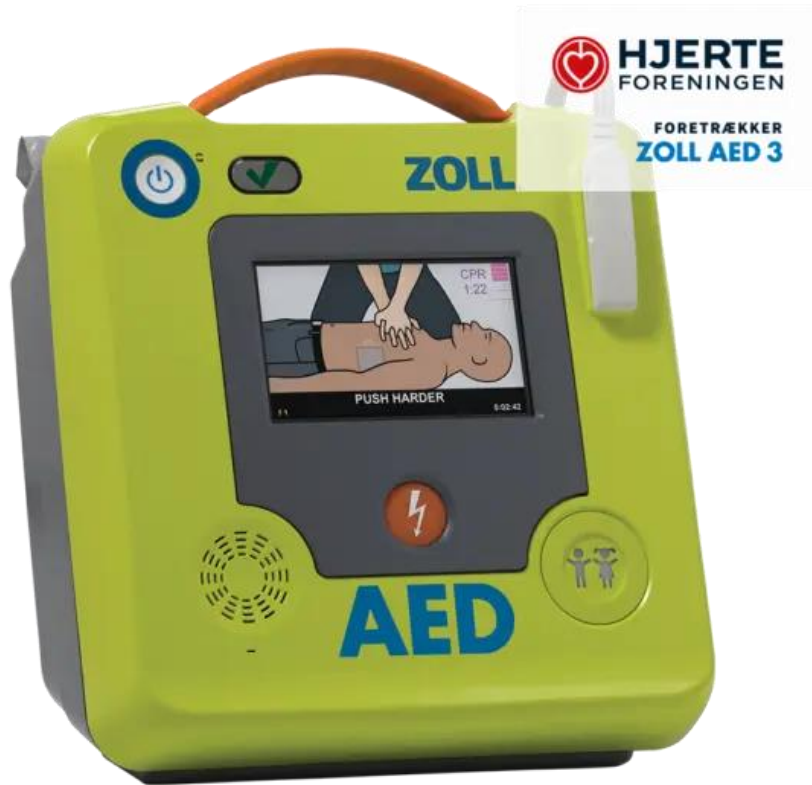
Anvendelse af den fælles elektricitet til opvarmning vha. elektrisk gulvvarme er IKKE tilladt så længe den nuværende forsynings situation, inklusive den intelligente løsning til sikring af opladning af elbiler, er aktuel.

Når vi har response på vores ansøgning fra Rudersdal Kommune vedrørende opsætning af ladestandere indkaldes til Ekstraordinær Generalforsamling med følgende punkter på dagsordenen:

- Etablering af intelligent løsning til styring af elforbruget til opladning af elbiler
- “Reservation” af 3 * 3 P-Pladser til opsætning af ladestandere til de 3*3 huse ud mod Skolevejen
- Etablering af mulighed for montering af solceller på vore hustage

Hjertestarter i Ellehaven

Hjertestarter og opbevaringsskab



Hjertestarter i Ellehaven Budget

Hjertestarter ca 12-15.000 kr.
Skab forskellige modeller 5-10.000
Plus montering af elektriker.

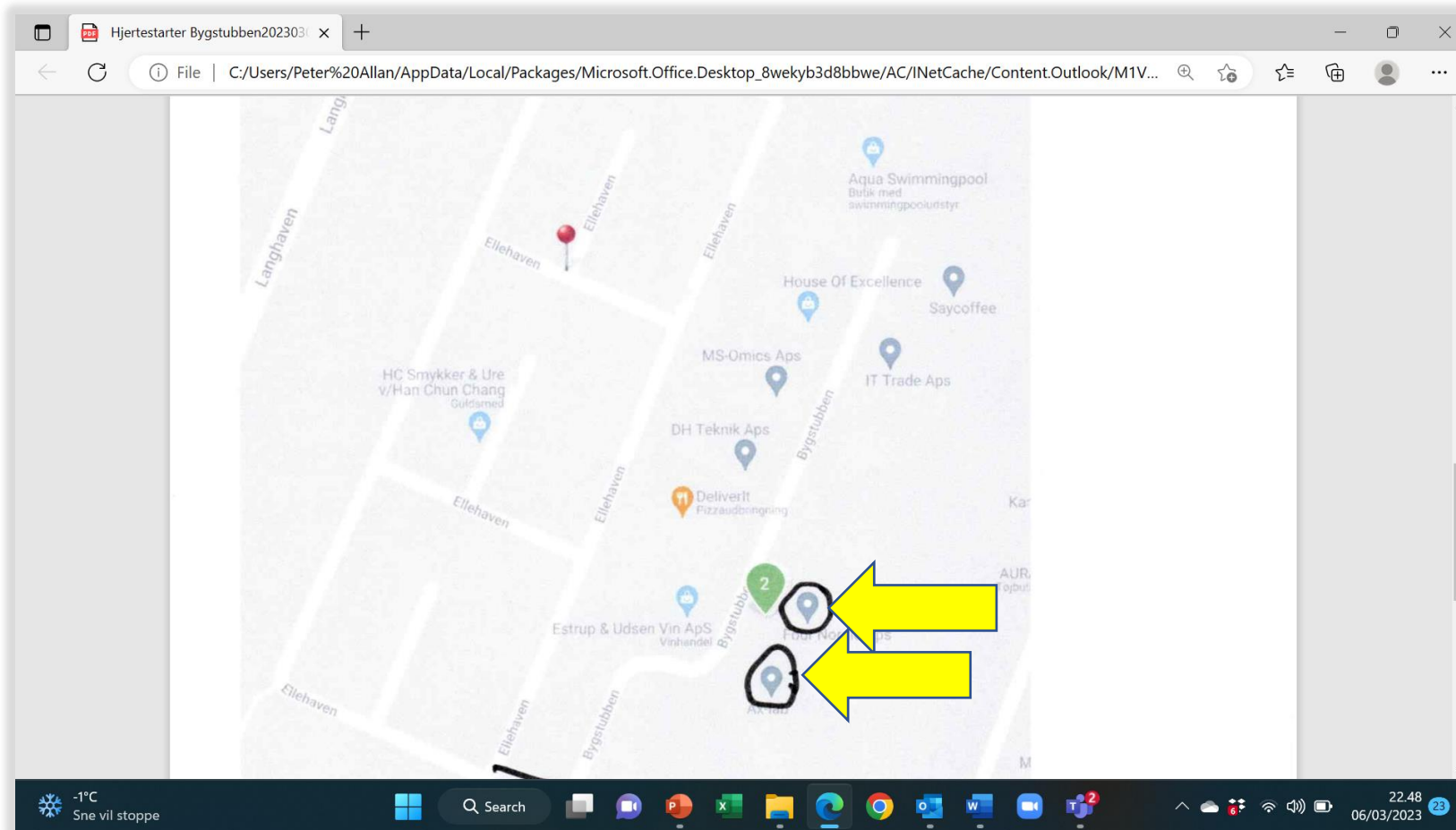
Ca 30.000 i engangsinvestering, plus vedligehold ca 4.000 hvert 4. år
Plus strømforbrug ved det hus der har den monteret. 500 kr/årligt

Der er tilgængelige hjertestartere tæt på. Bygstubben både 4 og 6 har udenpå husene. Gennem hækken ved nr 8 og 28. Må kun bruges i nødstilfælde.

Det vigtigste er ikke at hjertestarteren kommer hurtigt. Det vigtigste er at livredende førstehjælp er hurtigt fremme. 30 tryk og 2 pust.

Hjertestarter i Ellehaven

Placering af Hjertestartere i Bygstubben – Four Nordic



Hjertestarter i Ellehaven

Placering af hjertestarter i Bygstubben – Four Nordic

Hjertestarter Bygstubben2023030


File | C:/Users/Peter%20Allan/AppData/Local/Packages/Microsoft.Office.Desktop_8wekyb3d8bbwe/AC/INetCache/Content.Outlook/M1V...

Four Nordic

Bygstubben 6, 2950

PLACERING

Hjertestarter er placeret på endegavl så den er let at se og komme til fra vejen.



Hjertestarter
Placering af hjertestarter på endegavl

1 of 24 - Clipboard
Item collected.

-1°C
Sne vil stoppe

Search

22.47
06/03/2023

Dagsorden

Generalforsamling i GF Ellehaven 2022

10. Valg af formand*
11. Valg af bestyrelse*
12. 13. Valg af suppleant(er)
13. Valg af revisor og revisor suppleant**
14. Eventuelt
15. Afslutning

*) Formand og Bestyrelse genopstiller

***) Revisor genopstiller

Tak for i aften !