

Generalforsamling 2023

**Grundejerforeningen Ellehaven**

7. marts 2024

# Dagsorden

- 1) Velkomst og notering af deltagere
- 2) Valg af dirigent
- 3) Valg af referent
- 4) Formandens beretning - Ellehaven NYT
- 5) Ellehaven – de kommende 5 år – vedligeholdelse.
- 6) Kassereren fremlægger revideret Regnskab 2023 samt Budget 2024 til godkendelse
- 7) Gennemgang af status for den grønne omstilling:
  - a) Retningslinjer for solceller: Er der interesse?
  - b) Status intelligent løsning: Opladning af elbiler SKAL benytte den intelligente løsning.
  - c) Fjernvarme: Seneste planer: Skal foreningen udmelde interesse for fjernvarme?
- 8) Forslag fra medlemmerne - ingen modtaget inden d.14'ende Februar 2024
- 9) Hjemmesiden – status og planer

# Formandens beretning

## Ellehaven NYT – dialog med Grundejerne

### **Ellehaven NYT - 21 numre siden GF 2021**

- Løbende orientering af Grundejerne!
- Færdig installation af “Den Intelligente Løsning”
- Skolevejen: Renovering afsluttet – bestyrelsen er ikke ubetinget tilfreds.
- Høring vedrørende Industriområdet
- De grønne områder – hække og buske – fremgang og udfordringer
- Kørsel på de grønne områder, ødelæggelser og for høj fart
- Hjemmesiden – en væsentlig opgradering – brug den!

# Ellehaven De kommende 5 år Vedligeholdelse

UDFORDRINGER

# Arealerne ud imod skolevejen

- Græsplænerne fremstår rimeligt pæne og velholdte og gødes årligt.
- Hækkene op af husene er blevet skåret tilbage og ned.
- Vores fyrretræer bliver beskåret for bl.a. at sikre lys til plænerne – 500 kg i sidste år.
- Fortovene er reparerede – chaussé sten lagt i grus.
- Vores gartner sørger for at feje og skære kanter så arealet fremstår velholdt.

## **MEN**

- Vores smukke fyrretræer er blevet store og de begynder at vokse ind over husene.
- Der skal genplantes hæk op ad husene der hvor der i dag er bare pletter

## **SÅ**

- På et tidspunkt skal der nyplantes/ beskæres fyrretræer og plantes supplerende hæk!

# Vores 3 gårde

- Hækkene er skåret tilbage samt ned og fremstår nu pænt.
- Græsplænerne fremstår pænt og bliver nu gødet hvert år.

## **MEN**

- Legeredskaberne er i en dårlig forfatning.
- Legehuset skal have ny tagbelægning samt træbehandles
- Fodboldmålene er defekte.
- Gyngestativets træværk er råddent og dermed farligt

## **SÅ**

- Legeredskaber skal repareres og/ eller fornys.



## **Bæltet ind imod Bygstubben Hvad var intentionerne? Lokalplan og kommunale deklARATION**

Efter etablering af det i byplanvedtægten omhandlede 5 m brede beplantningsbælte langs industriarealets grænse mod rækkehusbebyggelsen, overtager grundejerforeningen [grundejerforeningen "Bygstubben"] **al fremtidig vedligeholdelse og nødvendig retablering.**

Beplantningsbæltet skal etableres som en smuk og effektiv afskærmning af industriarealet ... bestående af overvejende **stedsegrønne træer**, og forvaltningen kan give nærmere retningslinier for vedligeholdelsen."

Det kan tillige argumenteres, at det af deklARATIONEN for grundejerforeningen Ellehaven fremgår, at beplantningen for så vidt muligt skal **holdes på maksimalt 4 meter** (jf. § 4).





**Arealet ind imod Bygstubben  
Træerne - Hvordan ser det ud idag?**

Op til 25 meter høje træer.

Selvsåede “diverse” og birketræer.

Selvsået budskads.

“Ligusterhæk” i forfald-desværre

**Stormfare og bladfald**

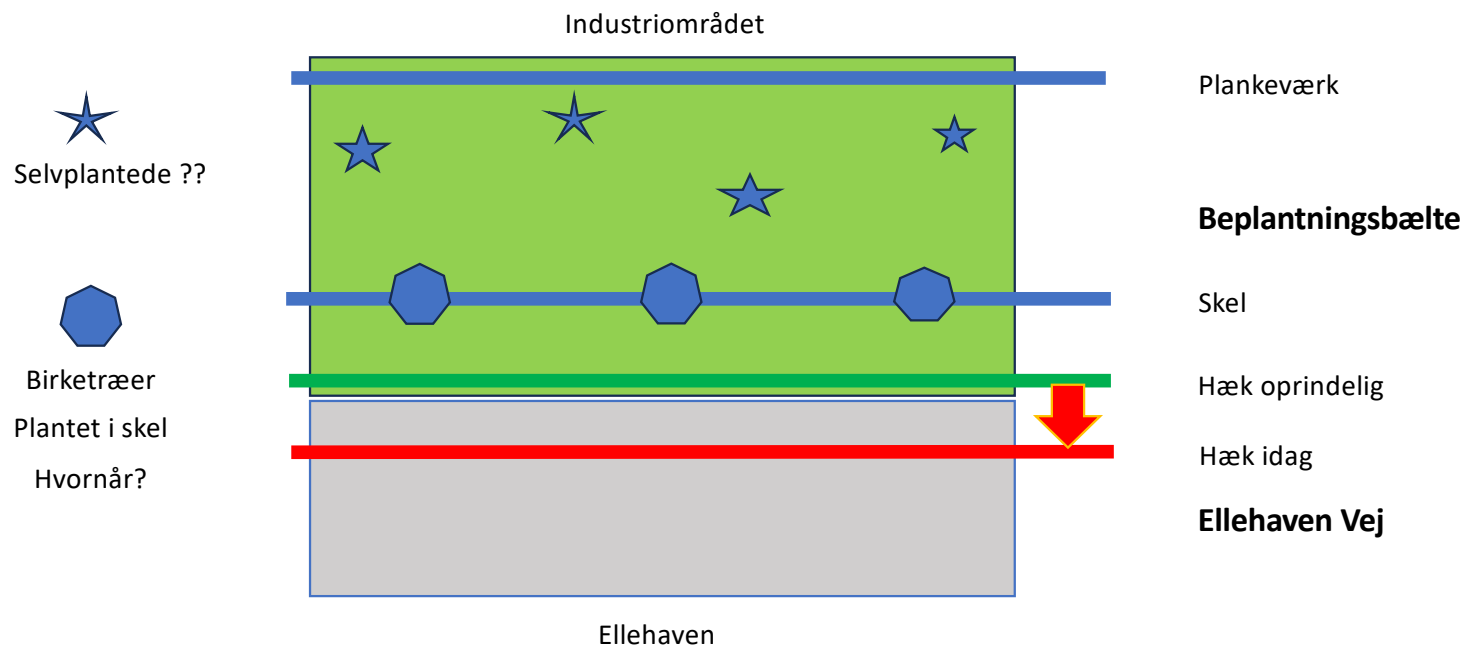


## Arealet ind imod Bygstubben Hækken - Hvordan ser det ud idag?



Vores gartner advarede skriftligt bestyrelsen i 2007 om at hækken var ved at løbe løbsk!  
Hækken har min. 75 meter bare pletter og huller samt er fyldt med fremmede gevækster  
Hækken hælder ca.  $\frac{1}{2}$  til  $\frac{3}{4}$  meter ind over vejen og tager dermed en god del af vejens bredde.

# Arealet ind imod Bygstubben Hvordan ser det ud idag?



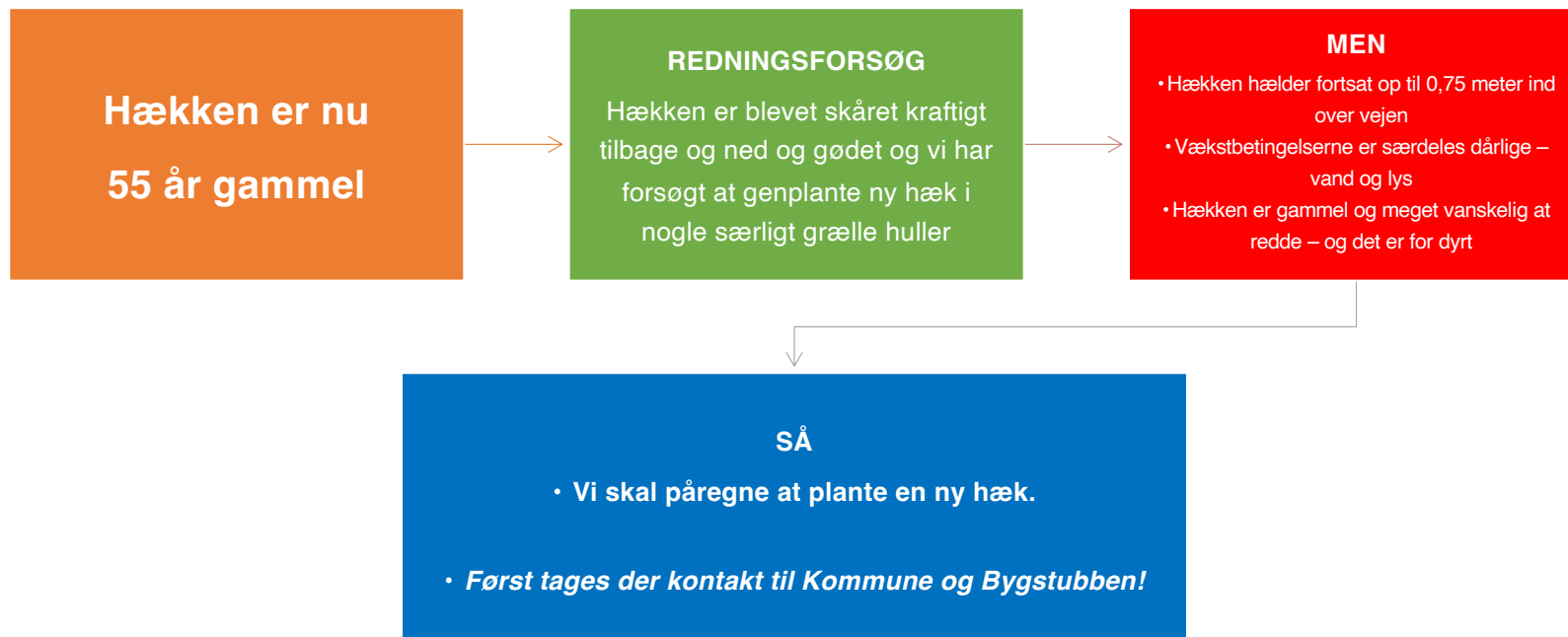
## Arealet ind imod Bygstubben Hækken - Hvordan kunne det se ud!

- F.eks. **laurbærkirsebær**
- Grønt hele året
- Meget robust plante
- Meget begrænset løvfald
- Vokser 30-40 cm om året
- Dækker pænt ind imod industriområdet
- Kan vedligeholdes i en højde af f.eks. 2 meter og 40 cm.



# Arealet ind imod Bygstubben

## Resumé



# Ellehavens infrastruktur

## Veje og kloakker

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 vejene samt tilstedeværelsen af rotter står vi overfor nogle eventuelt betydelige reparationsarbejder i fremtiden.

# Væsentlige investeringer over de kommende 3 – 5 år

| Projekt                         | 2024          | 2025           | 2026          | 2027          | 2028          | Budget estimat |
|---------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Fyrretræer (12 stk.) beskæring! | 0             | 0              | 60.000        | 0             | 0             | 60.000         |
| Lapning af hække mod skolevejen | 20.000        | 0              | 0             | 10.000        | 0             | 30.000         |
| Legeredskaber                   | 20.000        | 0              | 0             | 20.000        | 10.000        | 50.000         |
| Ny hæk mod bygstubben           | 0             | 195.000        | 0             | 0             | 0             | 195.000        |
|                                 |               |                |               |               |               |                |
| <b>Total budget</b>             | <b>40.000</b> | <b>195.000</b> | <b>60.000</b> | <b>30.000</b> | <b>10.000</b> | <b>325.000</b> |

# Regnskab & budget 2023

## Grundejerforening Ellehaven - Regnskab 2023

|   | Resultat       | Budget         |
|---|----------------|----------------|
| <b>Indtægter</b>                        |                |                |
| Kontingent                              | 207.000        | 204.000        |
| Ekstraordinært kontingent               | 0              | 0              |
| Indskud                                 | 9.000          | 2.750          |
| Ejendomsrådgiver                        | 3.000          | 0              |
| Andet                                   | 1.375          | 0              |
| <b>Indtægter i alt:</b>                 | <b>220.375</b> | <b>206.750</b> |
| <b>Faste udgifter</b>                   |                |                |
| Gartner                                 | 148.563        | 150.000        |
| Hjemmeside                              | 1.618          | 1.700          |
| Gadebelysning abonnement                | 3.520          | 3.000          |
| Gadebelysning El                        | 2.455          | 3.000          |
| PBS/Mastercard Abonnement               | 1.788          | 2.000          |
| PBS/Mastercard Opkrævningsgebyr         | 536            | 600            |
| Tryk Erhvervsforsikring                 | 1.992          | 2.000          |
| Tryk Bestyrelsesansvarsforsikring       | 1.249          | 2.000          |
| Afdrag foreningslån                     | 0              | 0              |
| Danske Bank Foreningskontogebyr         | 472            | 400            |
| <b>Faste udgifter i alt:</b>            | <b>162.193</b> | <b>164.700</b> |
| <b>Variable udgifter</b>                |                |                |
| Reparationer og vedligeholdelse         | 125.225        | 15.000         |
| Nye installationer                      | 2.516          | 10.000         |
| Juridisk- og eller konsulentbistand     | 0              | 20.000         |
| Mødeudgifter                            | 897            | 800            |
| Generalforsamling                       | 417            | 200            |
| Kontorartikler                          | 0              | 300            |
| Andet*                                  | 3.000          | 0              |
| <b>Variable udgifter i alt:</b>         | <b>132.054</b> | <b>46.300</b>  |
| <b>Udgifter i alt:</b>                  | <b>294.247</b> | <b>211.000</b> |
| <b>Resultat for regnskabsåret 2023:</b> | <b>-73.873</b> | <b>-4.250</b>  |
| <b>Likvider</b>                         |                |                |
| Banksaldo primo 2023                    | 90.410         |                |
| Resultat regnskabsår 2023               | -73.873        |                |
| Banksaldo ultimo 2023                   | 16.537         |                |
| Egenkapital per 31. December 2023       | 16.537         |                |

Dato: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - 2024

Bernd Larsen  
Kasserer

Søren Friis-Jensen  
Revisor

# Budget 2024

Bestyrelsen foreslår  
kontingentforhøjelse til  
7.000 p.a.

## Grundejerforening Ellehaven - Budget 2024

|   | Budget         |
|---|----------------|
| <b>Indtægter</b>                        |                |
| Kontingent*                             | 238.000        |
| Ekstraordinært kontingent               | 51.000         |
| Indskud                                 | 6.000          |
| Ejendomsmægler                          | 0              |
| Andet                                   | 0              |
| <b>Indtægter i alt:</b>                 | <b>295.000</b> |
| <b>Faste udgifter</b>                   |                |
| Gartner                                 | 151.500        |
| Hjemmeside                              | 1.700          |
| Gadebelysning abonnement                | 3.000          |
| Gadebelysning EI                        | 3.000          |
| PBS/Mastercard Abonnement               | 2.000          |
| PBS/Mastercard Opkrævningsgebyr         | 600            |
| Tryk Erhvervsforsikring                 | 1.250          |
| Tryk Bestyrelsesansvarsforsikring       | 2.000          |
| Danske Bank Foreningskontogebyr         | 1.000          |
| <b>Faste udgifter i alt:</b>            | <b>166.050</b> |
| <b>Variable udgifter</b>                |                |
| Reparationer og vedligeholdelse         | 30.000         |
| Nye installationer                      | 10.000         |
| Juridisk- og eller konsulentbistand     | 30.000         |
| Mødeudgifter                            | 1.000          |
| Generalforsamling                       | 1.000          |
| Kontorartikler                          | 1.200          |
| <b>Variable udgifter i alt:</b>         | <b>73.200</b>  |
| <b>Udgifter i alt:</b>                  | <b>239.250</b> |
| <b>Resultat for regnskabsåret 2024:</b> | <b>55.750</b>  |

\*Kontingentforhøjelse til 7.000 p.a.



# Gennemgang af status for den grønne omstilling

## a. Retningslinjer for solceller – er der interesse?

- Tillæg til deklaration – udkast nr.2 – skal opdateres
- Elektrisk opvarmning – NEJ – solceller sikre ikke kapaciteten!

## b. Status intelligent løsning:

- Installationen næsten afsluttet (blok nr. 22, 24, 26, 38, 40)

## c. Fjernvarme - Seneste planer:

Der er interesse for opsætning af ladestandere/boxe

Opladning af elbiler SKAL benytte den intelligente løsning.

Skal foreningen udmelde interesse for fjernvarme?

# Gennemgang af status for den grønne omstilling:

## Retningslinjer for solceller – er der interesse?

- Tillæg til deklaration – udkast nr.2 – skal opdateres
- Elektrisk opvarmning – **NEJ** – solceller sikrer ikke kapaciteten!

## Status intelligent løsning:

- Installationen afsluttet
- Opladning af elbiler SKAL benytte den intelligente løsning.
- Der er interesse for opsætning af ladestandere/ bokse

## Fjernvarme - seneste planer:

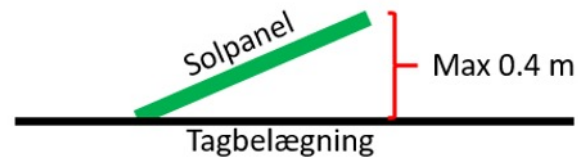
- Skal foreningen udmelde interesse for fjernvarme?

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

## Solcelleanlæg (reference til §1 i deklARATIONEN)

Tagmonteret solcelleanlæg kan monteres ved overholdelse af følgende retningslinjer:

Højde målt fra tagflade til overside af solcelleelement: Lavest muligt, max. 0.40 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 m<sup>2</sup> huse:



123 m<sup>2</sup> huse:

— = 1.5 m

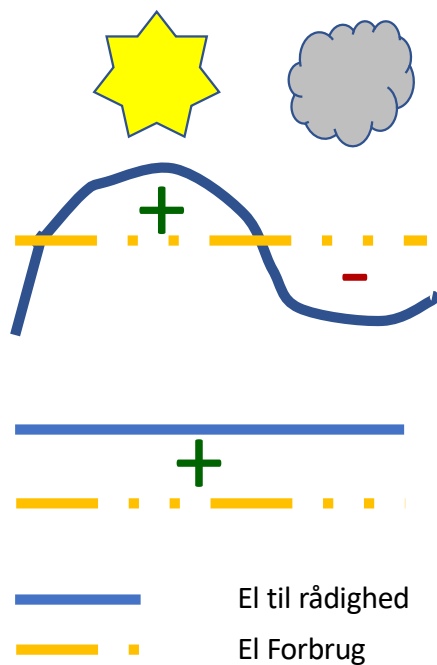
I tilfælde af supplerende potentielle støjkilder, f.eks. pumper eller kompressorer, vil disse skulle placeres indendørs, under tag, for at undgå udbredelse af støj.

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

Hvor kommer  
Elektriciteten fra

Solpaneler  
på taget af vores  
huse

Elektricitet  
Fra Elværket



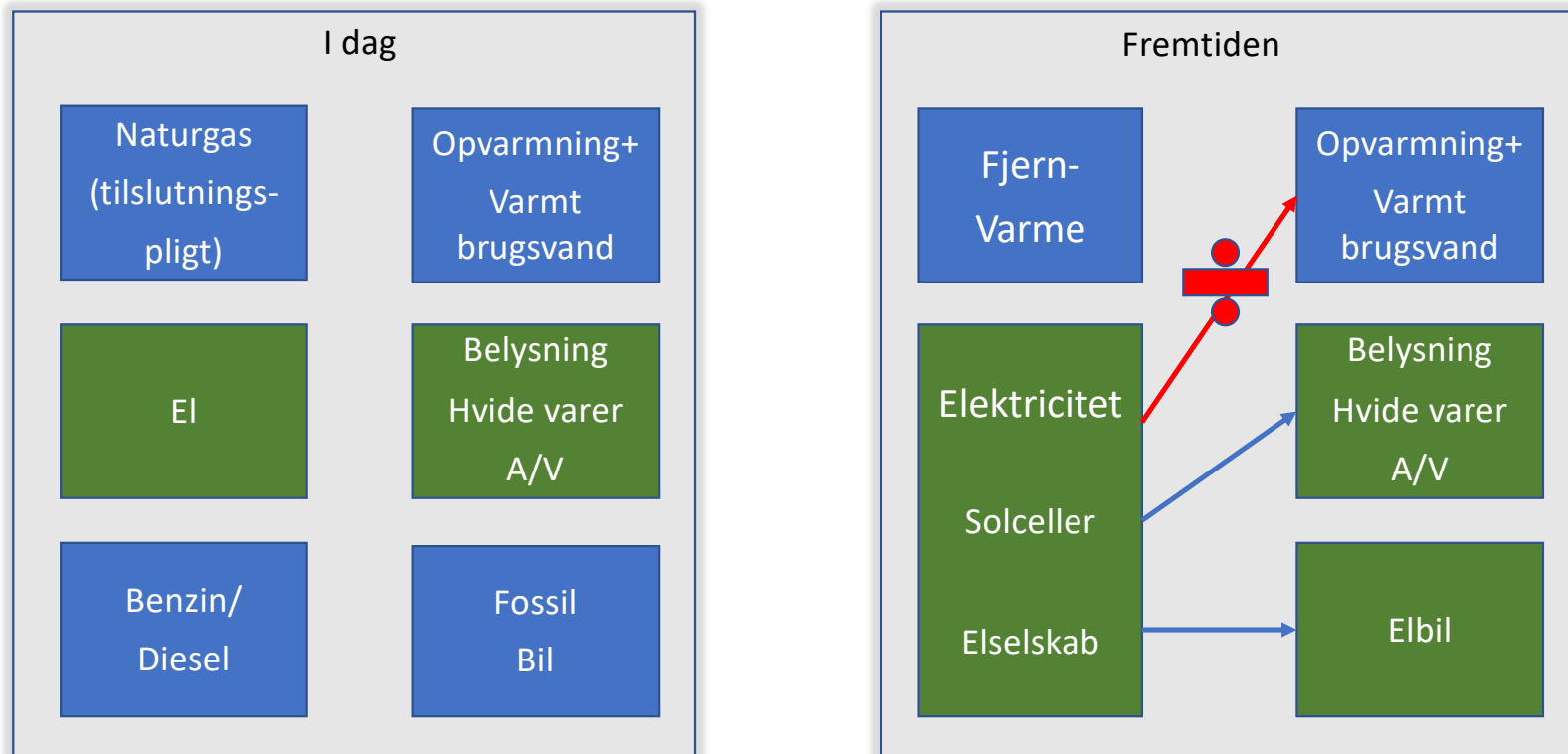
Boligens totale strømforbrug skal  
stadig kunne leveres gennem vores  
"fælles" elnet!

Solpanelerne leverer  
strøm når solen skinner  
og så længe der er strøm  
på et eventuelt buffer  
Batteri 5/ 10 kW

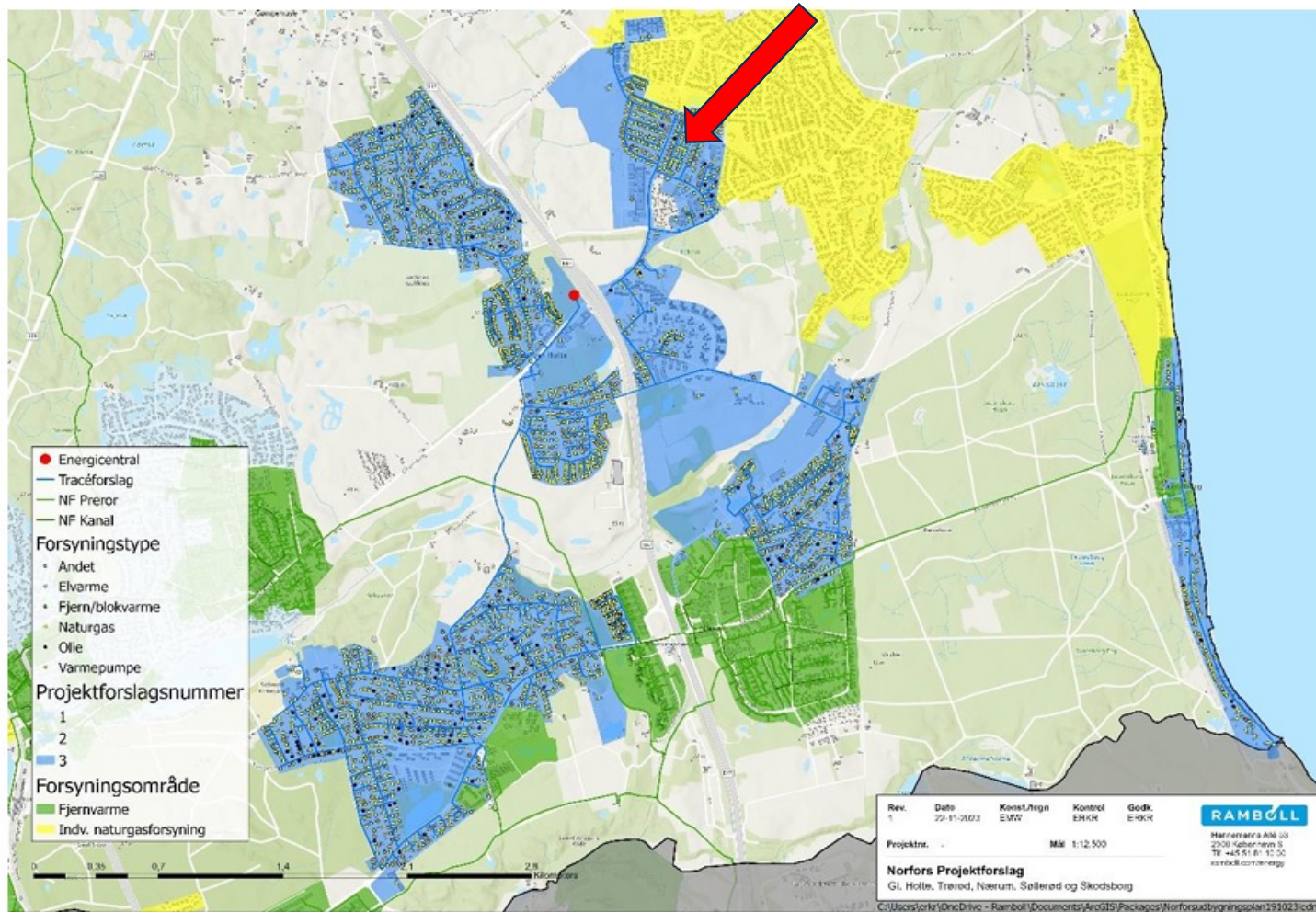
Når der er ikke er strøm  
fra Solceller eller strøm  
på Bufferbatteri skal al  
strøm leveres fra elnettet

# Retningslinjer for solceller

## Tillæg til deklARATION – udkast nr.2



Opvarmning og varmt brugsvand skal ifølge vores deklARATION produceres ved brug af gasfyr!



## Fjernvarme Seneste udmeldinger og planer - tilslutningspligt

Figur 2-1 Oversigtskort over projektforslagsområdet (blå), og de godkendte fjernvarmeområder (grøn)

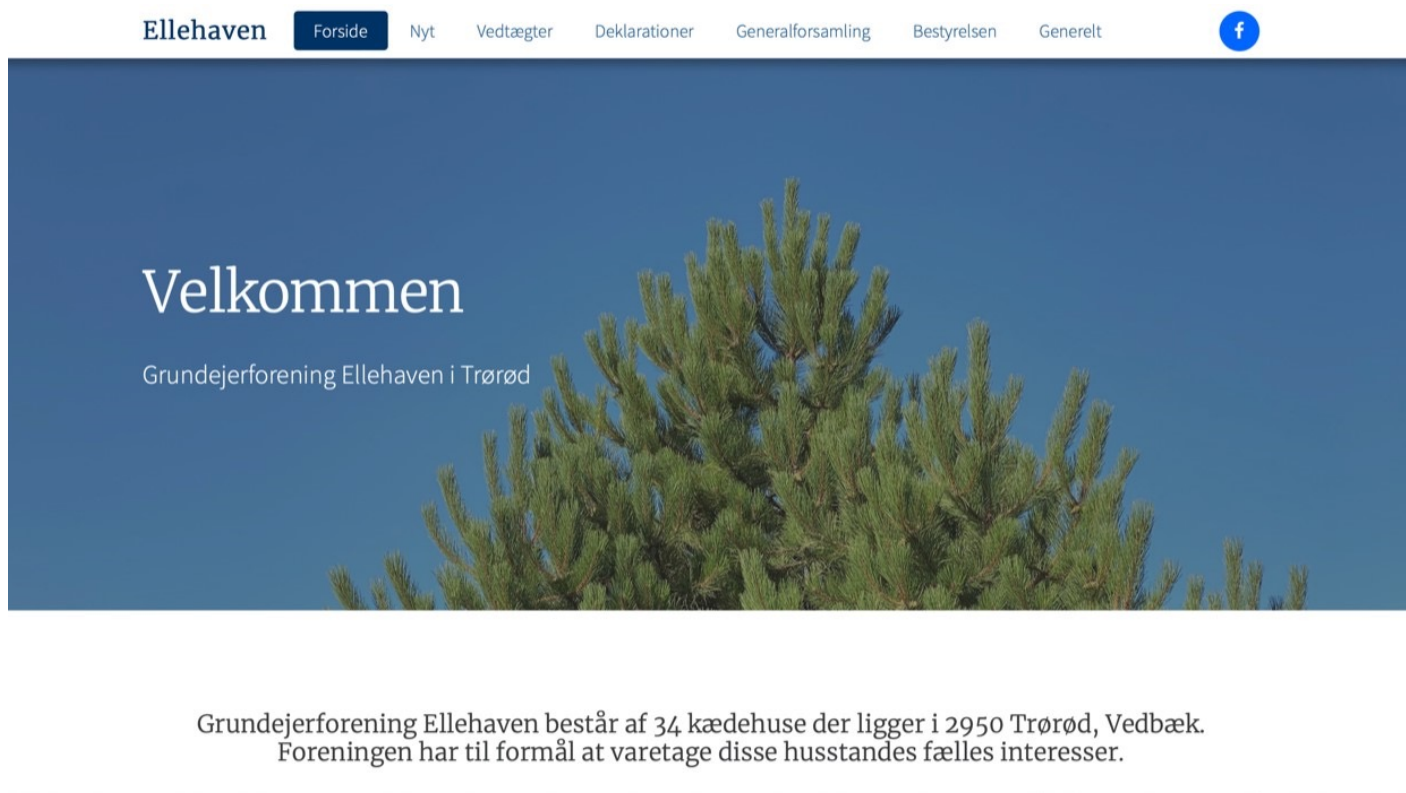
# Fjernvarme - Seneste udmeldinger og planer – ”projekt blå”

Den projektmæssige tidsplan anslås til følgende:

- November 2023 Projektforslaget fremsendes til RK for godkendelse
- December 2023 Projektforslaget behandles
- December 2023 Projektforslaget godkendes
- Forår 2024 Norfors arbejder videre med projektforsætninger
- Sommer 2024 Detailprojektering påbegyndes

*Denne tidsplan er kun vejledende, og afhænger også af, at der kan etableres den nødvendige produktionskapacitet, som dette projektforslag er betinget af.*

# Hjemmesiden status og planer



Ellehaven

Forside

Nyt

Vedtægter

Deklarationer

Generalforsamling

Bestyrelsen

Generelt



## Velkommen

Grundejerforening Ellehaven i Trørød

Grundejerforening Ellehaven består af 34 kædehuse der ligger i 2950 Trørød, Vedbæk.  
Foreningen har til formål at varetage disse husstandes fælles interesser.



# Hjemmesiden status og planer

## **Ellehaven Nyt**

Her finder i de hidtidige numre af Ellehaven NYT

## **Vedtægter**

Grundejerforeningens Vedtægter

## **Deklaration:**

Grundejerforeningens Deklaration

## **Generalforsamling:**

Præsentation, regnskab og referat fra Ordinære Generalforsamlinger

Beslutningsoplæg og referat fra Ekstra Ordinære Generalforsamlinger

## **Bestyrelsen**

Medlemmer af bestyrelsen, suppleanter, revisor samt revisor suppleanter Kontakt information:

mailadresse

# Hjemmesiden status og planer

## Generelt

Velkomst information til nye grundejere

10 god råd til alle grundejere

Al nødvendig information til opstilling af ladestandere (ansøgningsdokument, specifikationer etc.)

Farvekoder til maling og træbehandling

Dimensioner og udformning af sternbrædder



# Besøg hjemmesiden

[ellehaven.dk](http://ellehaven.dk)

Ideer til indhold af  
general interesse  
modtages med tak!!!

# Resumé og Konklusioner

- Der ligger betydelige opgaver foran os når det gælder investeringer i Ellehaven – såvel infrastruktur som de grønne områder
- Selv om der monteres solceller på tagene vil det ikke reducere behovet for strøm fra elnettet i spidsbelastningsperioderne.
- Anvendelse af den fælles elektricitet til opvarmning vha. elektrisk gulvvarme og/ eller opvarmning ved hjælp af varmepumper er IKKE tilladt.
- Til opladning af elbiler skal man benytte den Intelligente Løsning så det sikres at vores elnet ikke overbelastes.
- Bestyrelsen vil umiddelbart arbejde videre med projektet: “Ny hæk ind imod Bygstubben”

# Dagsorden - forsat

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

\*Følgende medlemmer af bestyrelsen genopstiller:

**Formand:** Peter Allan Andersen

**Næstformand/ kasserer:** Bernd Elmann Larsen

**Bestyrelsesmedlem:** Jens Bagge

Opstilling og valg af 1 nyt medlem af bestyrelsen samt suppleant.

**\*\*Revisor:**

Søren Friis-Jensen genopstiller som revisor

**\*\*Revisor Suppleant**

Opstilling og valg af revisorsuppleant.

**Tak for i aften !**