

SERVITUT

1. BAGGRUND

- 1.1 Grundejerforeningen Ellehaven (herefter "GRUNDEJERFORENINGEN") varetager alle fælles interesser for bebyggelsen "Ellehaven", der består af i alt 34 kædehuse, der fremtræder som ens i to typer og er beliggende på ejendommene matr.nr. 2gt – 2gø og 2ha – 2hø, Ellehaven 1 – 7 og Ellehaven 2 – 60, 2950 Vedbæk (herefter "ELLEHAVEN").
- 1.2 GRUNDEJERFORENINGEN har været initiativtager til og vil bistå med at implementere en intelligent elbilladeløsning for ELLEHAVENS beboere. I forbindelse med etableringen af den intelligente ladeløsning i ELLEHAVEN vil i alt syv (7) af ELLEHAVENS ejendomme som nærmere specificeret nedenfor i punkt 2, få installeret et teknisk anlæg som nærmere defineret i punkt 3 nedenfor.
- 1.3 Det tekniske anlæg skal sikre, at alle beboerne i ELLEHAVEN får mulighed for at oplade elbiler uden at elnettet i ELLEHAVEN overbelastes.

2. EJENDOMMENE

- 2.1 Følgende syv (7) ejendomme har eller vil få det nedenfor i pkt. 3 specificerede tekniske anlæg installeret:
- Matr. nr. [], beliggende [2]
- Matr. nr. [], beliggende [7]
- Matr. nr. [], beliggende [16]
- Matr. nr. [], beliggende [22]
- Matr. nr. [], beliggende [36]
- Matr. nr. [], beliggende [42]
- Matr. nr. [], beliggende [56]
- 2.2 Ovenstående syv ejendommen herefter benævnt "EJENDOMME(NE)" i flertal og "EJENDOM(MEN)" enkeltvis.

3. DET TEKNISKE ANLÆG

- 3.1 Det tekniske anlæg (herefter "ANLÆGGET") vil omfatte følgende udstyr, der monteres og installeres på hver af EJENDOMMENE:
- (i) en såkaldt "dummyladeboks" fra producenten ABB, der monteres på EJENDOMMEN (herefter "LADEBOKS")
 - (ii) en elmåler, der enten etableres i eksisterende elskab eller tæt ved den ejendommens nuværende elmåler, idet formålet med den pågældende elmåler er at måle bygningsgruppens totale elforbrug,
 - (iii) et såkaldt MODBUS kabel (dimensioneret som en almindelig 230V ledning), som forbinder LADEBOKSEN nævnt i (i) med elmåleren nævnt i (ii).

4. INSTALLATION AF ANLÆGGET

- 4.1 De til enhver tid værende ejere af EJENDOMMENE skal tåle, at ANLÆGGET monteres og installeres og forbliver installeret på deres respektive EJENDOMME, så længe der er et behov for ANLÆGGET med henblik på at opfylde det i punkt 1.3 beskrevne mål.
- 4.2 De til enhver tid værende ejere af EJENDOMMENE skal tåle de ulemper, som installationen af ANLÆGGET måtte indebære.
- 4.3 De til enhver tid værende ejere af EJENDOMMENE skal efter nærmere aftale med GRUNDEJERFORENINGEN give den af GRUNDEJERFORENINGEN valgte el-entreprenør og eventuelle yderligere relevante installatører uhindret adgang til at installere ANLÆGGET.
- 4.4 Samtlige udgifter forbundet med installationen og monteringen af ANLÆGGET skal afholdes af GRUNDEJERFORENINGEN.
- 4.5 Hvis der i forbindelse installationen af ANLÆGGET opstår skader på person, EJENDOM, løsøre eller andre tab, som skyldes installationsarbejdet, skal GRUNDEJERFORENINGEN erstatte sådanne skader og tab i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler herom.

5. EJENDOMSRET

- 5.1 ANLÆGGET ejes af GRUNDEJERFORENINGEN.
- 5.2 Samtlige udgifter til anskaffelse, herunder eventuel udskiftning, af ANLÆGGET skal afholdes af GRUNDEJERFORENINGEN.
- 5.3 Den til enhver tid værende ejer af EJENDOMMEN skal i rimeligt og sædvanligt omfang sikre, at det på EJENDOMMEN installerede ANLÆG såvel indendørs som udendørs ikke lider overlast, beskadiges eller på anden vis udsættes for hel eller delvis ødelæggelse eller risiko herfor.
- 5.3 Hvis ANLÆGGET forårsager skader på person, EJENDOM, løsøre og/eller andre tab skal GRUNDEJERFORENINGEN erstatte sådanne skader og tab i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler herom.

6. VEDLIGEHOLDELSE

- 6.1 ANLÆGGET skal vedligeholdes af GRUNDEJERFORENINGEN.
- 6.2 Samtlige udgifter til vedligeholdelse, herunder udgifter til fejlsøgning og -rettelse, af ANLÆGGET skal afholdes af GRUNDEJERFORENINGEN.
- 6.3 Den til enhver tid værende ejer af EJENDOMMEN skal tåle de ulemper, som vedligeholdelsen, herunder fejlsøgning og -rettelse, af ANLÆGGET måtte indebære.
- 6.4 Den til enhver tid værende ejer af EJENDOMMEN skal efter nærmere aftale med GRUNDEJERFORENINGEN give den af GRUNDEJERFORENINGEN valgte el-entreprenør og/eller eventuelle yderligere relevante installatører uhindret adgang til ANLÆGGET på pågældende ejers EJENDOM med henblik på vedligeholdelse, herunder eventuel fejlsøgning og -rettelse, og servicering af ANLÆGGET.
- 6.5 Hvis der i forbindelse med en vedligeholdelse, herunder en fejlsøgning og -rettelse, af ANLÆGGET opstår skader på person, EJENDOM, løsøre eller andre tab, som skyldes vedligeholdelsesarbejdet, skal GRUNDEJERFORENINGEN erstatte sådanne skader og tab i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler herom.

7. STIGNING I ELFORBRUG

- 7.1 De EJENDOMME, der har ANLÆGGET installeret, vil som en konsekvens heraf få en mindre stigning i elforbruget til drift af ANLÆGGETS elmåler og LADEBOKSEN.

LADEBOKSENS og elmålerens årlige elforbrug er beregnet til at udgøre henholdsvis 0,721W og 4,6 W hvilket svarer til i alt 5,3W per time eller 46kW per år. GRUNDEJERFORENINGEN skal betale dette ekstra elforbrug.

- 7.2 GRUNDEJERFORENINGENS betaling af ANLÆGGETS elforbrug sker ved, at ANLÆGGETS eludgift modregnes i den enkelte EJENDOMS årlige fællesbidrag til GRUNDEJERFORENINGEN. Ved den beløbsmæssige opgørelse af eludgiften benyttes en udgangspris på 4,00- dk per kW ultimo 2023 som årligt skal reguleres ved at benytte Danmarks Statistiks elprisindex pr. den dato i det kalenderår, hvor det pågældende fællesbidrag opkræves.
- 7.3 Hvis ANLÆGGET på grund af vedligeholdelse eller andre forhold måtte undergå sådanne ændringer, der indebærer et større elforbrug end hvad der er anført i punkt 7.1, skal GRUNDEJERFORENINGEN afholde et sådant forøget elforbrug under iagttagelse af den i punkt 7.2 beskrevne fremgangsmåde.

8. ANVENDELSE AF ANLÆGGET TIL OPLADNING AF EGEN ELBIL

- 8.1 ANLÆGGETS LADEBOKS kan omstilles/installeres således, at den kan benyttes af EJENDOMMENS ejere og/eller brugere til at oplade en elbil, hvis dette ønskes. Dette kræver, at elbilladeren, udover MODBUS kablet, tilsluttes en selvstændig sikringsgruppe i EJENDOMMENS sikringssskab med et trefaset 230V kabel.
- 8.2 EJENDOMMENS til enhver tid værende ejer er berettiget til at foretage en sådan i punkt 8.1 beskrevet omstilling/installation af ANLÆGGET, så ANLÆGGET kan anvendes til opladning af egen elbil (herefter "OMSTILLING").
- 8.3 Det er en forudsætning for en OMSTILLING, at EJENDOMMENS til enhver tid værende ejer i forbindelse med OMSTILLINGEN erhverver LADEBOKSEN af GRUNDEJERFORENINGEN til en nedskreven pris (7.500,- dk nedskrevet med 10% pa. med første nedskrivning primo 2025), hvorved ejendomsretten til den pågældende LADEBOKSEN overgår fra GRUNDEJERFORENINGEN til ejeren. EJENDOMMENS til enhver tid værende ejer vil fra tidspunktet fra ejendomsrettens overgang have vedligeholdelsespligten af den pågældende LADEBOKS, ligesom GRUNDEJERFORENINGEN fra dette tidspunkt ikke kan gøres ansvarligt for tab og/eller skader, der måtte blive forårsaget af den pågældende LADEBOKS.

- 8.4 OMSTILLINGEN skal udføres af en autoriseret elinstallatør og samtlige omkostninger forbundet hermed skal afholdes af EJENDOMMENS ejer. GRUNDEJERFORENINGEN påtager sig intet ansvar for OMSTILLINGEN.
- 8.5 EJENDOMMENS til enhver tid værende ejer skal skriftligt og med et varsel på minimum 30 dage varsle GRUNDEJERFORENINGEN om en påtænkt OMSTILLING.
- 8.6 Ved en OMSTILLING vil EJENDOMMENS til enhver tid værende ejer fra og med tidspunktet for OMSTILLINGEN alene blive refunderet med selve elmålerens årlige forbrug, som udgør 6,4 kW per år. Der vil således ikke ske nogen refusion for LADEBOKSENS elforbrug. Den beløbsmæssige opgørelse og betaling af elmålerens elforbrug skal ske i overensstemmelse med det i punkt 7.2 anførte.
- 8.7 Uanset at ejendomsretten til LADEBOKSEN er overgået til EJENDOMMENS ejer vil den fortsat udgøre en del af GRUNDEJERFORENINGENS intelligente ladeinfrastruktur, hvorfor GRUNDEJERFORENINGEN fortsat og efter nærmere aftale med EJENDOMMENS ejer skal have uhindret adgang til fejlsøgning og -rettelse på ANLÆGGET, herunder LADEBOKSEN.
- 8.8 Såfremt fejl og mangler ved LADEBOKSEN ikke har indvirkning på funktionaliteten af GRUNDEJERFORENINGENS intelligente ladeløsning, har den til enhver tid værende ejer af EJENDOMMEN selv ansvaret for udbedring af de pågældende fejl og mangler samt betalingen herfor.
- 8.9 Såfremt fejl og mangler ved LADEBOKSEN har indvirkning på funktionaliteten af GRUNDEJERFORENINGENS intelligente ladeløsning, har GRUNDEJERFORENINGEN ansvaret for udbedring af de pågældende fejl og mangler samt betalingen herfor.

9. DEMONTERING AF ANLÆGGET

- 9.1 Hvis GRUNDEJERFORENINGEN måtte beslutte at etablere en alternativ løsning til levering af elektricitet til elbiler, f.eks. ved etablering af ny elforsyning i ELLEHAVEN, og dette indebærer, at ANLÆGGET bliver overflødig og der ikke er sket en OMSTILLING i medfør af punkt 8 ovenfor, er GRUNDEJERFORENINGEN berettiget og - efter et påkrav fra den til enhver tid værende ejer af EJENDOMMEN - forpligtet til at demontere ANLÆGGET. GRUNDEJERFORENINGEN afholder samtlige omkostninger forbundet med sådan demontering. Der sker refusion af ANLÆGGETS elforbrug frem til tidspunktet for demonteringen af ANLÆGGET i overensstemmelse med det i punkt 7 anførte.

9.2 Hvis ANLÆGGET bliver overflødig og der er sket en OMSTILLING i medfør af punkt 8 ovenfor, er GRUNDEJERFORENINGEN berettiget og - efter et påkrav fra den til enhver tid værende ejer af EJENDOMMEN - forpligtet til at demontere ANLÆGGET bortset fra LADEBOKSEN, da ejendomsretten hertil i forbindelse med OMSTILLINGEN er overgået til EJENDOMMENS ejer. GRUNDEJERFORENINGEN afholder samtlige omkostninger forbundet med sådan demontering. Der sker refusion af ANLÆGGETS elforbrug frem til tidspunktet for demonteringen af ANLÆGGET i overensstemmelse med det i punkt 8.6 anførte.

10. TINGLYSNING

- 10.1 Denne servitut tinglyses på EJENDOMMENE.
- 10.2 Udgifter forbundet med tinglysningen afholdes af GRUNDEJERFORENINGEN.
- 10.3 Servitutten skal slettes fra tingbogen, når ANLÆGGET ikke længere er i brug.

11. PÅTALEBERETTIGET

- 11.1 Påtaleberettiget er GRUNDEJERFORENINGEN (CVR#: 35 19 21 82)