

Ellehaven NYT

Nummer 10 – Juni 2022

Kære beboere i Ellehaven!

Sommerferien nærmer sig, og bestyrelsen har netop holdt det sidste møde, inden vi går på ferie. I dette nummer vil vi behandle følgende emner:

Projekt "Ny el i Ellehaven".

- Status på den **interesse** grundejerne i Ellehaven har udvist for gennemførelse af projekt "Ny El i Ellehaven".
- Muligheden for at optage et **foreningslån** til finansiering af projekt "Ny el i Ellehaven" .
- Status på projektet **placering af ladestandere** til elbiler, når det bliver aktuelt for de enkelte beboere.
- Udkast til tillæg til vores deklaration vedrørende retningslinjer for **placering af solceller** på vores tage.

Andet:

- Retningslinjer for placering og **afdækning af vores skraldespande/containere**.
- En kort status på fjernvarmeprojektet, herunder foreløbig tidsplan.
- De grønne områder.
- Pas på tyven.

Projekt "Ny el i Ellehaven":

Tilbage melding fra grundejerne:

Efter at have gennemgået jeres tilbage meldinger kan vi konstatere, at et **klart flertal** på en ekstraordinær generalforsamling vil stemme **JA** til at gennemføre projektet "Ny el i Ellehaven".

Vi kan samtidig konstatere, at der er meget få, som vil stemme **NEJ** og meget få, som er **NEUTRALE** eller ønsker **yderligere information** vedrørende f.eks. fjernvarmeprojektet.

En meget stor tak til alle jer, som har sendt en tilbage melding til bestyrelsen!

Endelig er der fortsat nogle beboere, som **ikke har fremsendt** en tilkendegivelse til bestyrelsen om, hvorledes de vil stemme til en ekstraordinær generalforsamling.

Foreningslån:

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at optage et foreningslån, og vi har fået bekræftet, at det er muligt.

Det er grundejerforeningen, som hæfter overfor banken, og overfor grundejerforeningen hæfter medlemmerne. Det kan imidlertid blive nødvendigt, at ejerne skal stille pant/sikkerhed overfor grundejerforeningen.

Ejerne kan frit vælge, om de selv vil betale eller deltage i fælleslånet. Enhver ejer kan til enhver tid indfri sin andel af lånet. Ved salg af ejendommen kan lånet fortsætte uændret eller indfries.

Løbetiden kan være 20 år. Renten er variabel. Rente og afdrag ved et lån på f.eks. 2 mio kr vil være 370kr/md for hver af de 34 ejere. For deltagerne i foreningslånet i Ellehaven vil dette konkret betyde, at

den månedlige ydelse vil skulle betales sammen med fællesomkostningerne.

Foreningslånet skal fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling og godkendes i overensstemmelse med grundejerforeningens vedtægter.

Placering af ladestandere i Ellehaven:

Arbejdet med planen for udformning af lademuligheder for elbiler for de enkelte husstande er i fuld gang.

Afhængigt af de enkelte husstandes placering og udformning skal der fastlægges løsninger, som med udgangspunkt i de forskellige husstandes typer er ensartet. Dette for at bibeholde æstetikken i Ellehaven, idet vi ønsker en pæn og harmonisk løsning.

Ledninger liggende på fortovet, hængende i luften osv. vil medføre et påbud om fjernelse fra kommunen. Bestyrelsen er i dialog med kommunen om at udfærdige en samlet ansøgning til etablering af lademuligheder – læs: kabelføring fra ladeboks til bil – for at sikre, at den ikke strider mod kommunens og vejdirektoratets direktiver og dermed ikke bliver afvist.

Vi er imidlertid begrænset mht. antallet af parkeringspladser, som grundejerforeningen har fuld råderet over, idet Ellehaven er kategoriseret som privat fællesvej.

Vi regner dog stærkt med at kunne fastlægge en samlet løsning, der burde tilfredsstille alle med behov for at kunne lade en elbil i fremtiden.

Solceller – forslag til allonge til vores deklaration:

Som bilag 1 til dette nummer af Ellehaven NYT nr 10 finder I et udkast til allonge til vores deklaration, som beskriver retningslinjerne/kravene til placering af solceller på vores tage.

Hvad gør bestyrelsen nu i forhold til arbejdet med etablering af ny el?

Bestyrelsen har med udgangspunkt i jeres tilbagemeldinger besluttet følgende:

1. Bestyrelsen ønsker på bedst mulig vis at repræsentere alle beboere, så derfor vil de beboere i Ellehaven, som endnu ikke har meldt tilbage, blive kontaktet af et medlem af bestyrelsen.
Vi ønsker at høre og forstå alle beboeres synspunkter!
2. Udbudsprocessen vil nu blive igangsat, og her har bestyrelsen udarbejdet udbudsmateriale samt fastlagt kontraktgrundlaget som vil følge AB 18. (Standard kontrakt for Anlæg og Byggeri 2018). Udbudsmaterialet vil blive sendt til 2 - 3 mulige leverandører.

Foreløbig tidsplan:

Der er tale om en omfattende proces, som bl.a. vil inkludere gennemgang af tilbud fra leverandører, gennemførelse af møder med spørgsmål og svar samt endelig gennemgang af tilbud fra de to bedste leverandører hvor de fastlægger deres "bedste pris". Vi vil her tilknytte en rådgiver indenfor elentrepriser. Herefter skal der forhandles og kontrakten skal gennemgås af vores advokat.

Derefter skal der med 3 ugers varsel indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Lidt mere end en uge inden afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling, skal der udsendes

informationsmateriale og dokumentation, som sikrer jer alle et solidt grundlag for at afgive jeres stemme.

Endelig skal vi være opmærksomme på, at sommerferien står for døren. Dette betyder, at såvel vores potentielle leverandører som bestyrelsen vil afholde ferie.

Vi forventer at afholde ekstraordinær generalforsamling ultimo November 2022.

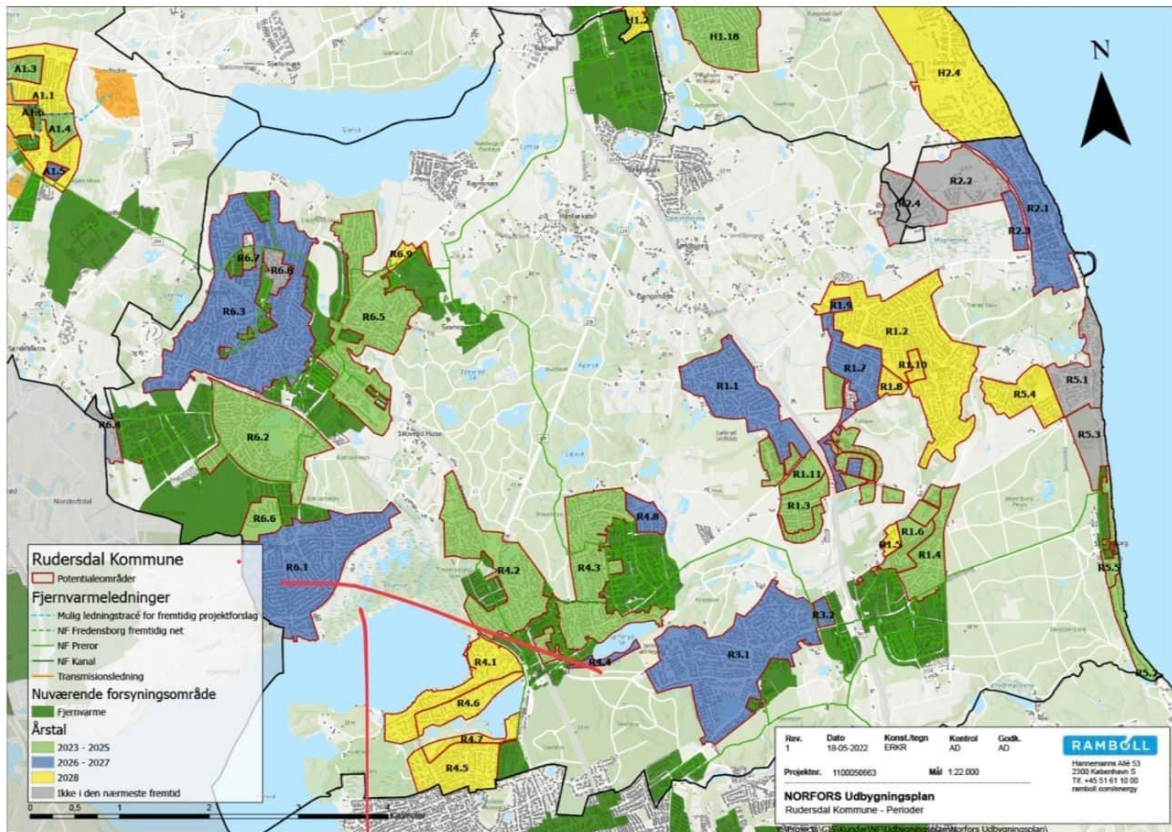
Andet:

Retningslinjer for placering og afdækning af vores skraldespande/containere.

I oversigten i Bilag 2 kan I se, hvorledes bestyrelsen anbefaler, at de nye skraldespande placeres samt afdækkes. Som det fremgår har en lang række beboere allerede placeret og afdækket deres skraldespande/containere som beskrevet i retningslinjerne. Formålet er at opnå et så smukt og ensartet udtryk som muligt, og vi håber, at grundejerne vil tage godt imod retningslinjerne og i videst muligt omfang respektere dem.

En kort status på fjernvarmeprojektet herunder foreløbig tidsplan.

Nedenfor præsenteres planen for etablering af fjernvarme i Rudersdal Kommune. Bemærk venligst at planen ikke er endeligt godkendt af kommunalbestyrelsen. For Ellehavens vedkommende betyder planen, at fjernvarme etableres i 2026 – 2027.



Vores grønne områder:

I efteråret fik vi klippet vores hække tilbage samt genplantet og gødet ind imod Bygstubben. Vi kan nu se, at hækken ind imod Bygstubben vækster pænt, og vi har bedt vores gartner om fortsat at gøde hækken og klippe den tilbage.

Vi kan ligeledes se, at hækkene i vores fælleshaver er i vækst efter den kraftige beskæring. Ligeledes her har vi bedt vores gartner om at sikre, at hækkene fortsat holdes tilbage, samt at fremmede vækster holdes nede.

Ferien nærmer sig men indbrudstyvene holder desværre ikke ferie:

Mange af os tager snart på ferie og i den forbindelse vil bestyrelsen opfordre til ekstra årvågenhed blandt grundejerne.

Vær opmærksom på personer, som ikke umiddelbart passer ind i omgivelserne og tag eventuelt kontakt til pågældende eller kontakt politiet.

Aftal med jeres naboer, at de holder øje med huset og eventuelt benytter affaldscontainerne, så huset ser beboeligt ud.

Vi henviser iøvrigt til TRYG's hjemmeside:

<https://tryg.dk/gode-raad/sadan-skraemmer-du-tyven-vaek>

Bestyrelsen ønsker alle en rigtig dejlig sommer!

De bedste hilsener

Ellehavens Bestyrelse

BILAG 1

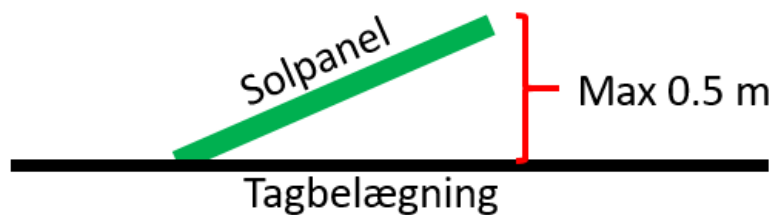
Udkast af 24.03.2022 til Addendum til Deklaration for Grundejerforeningen Ellehaven

(Ellehaven 1-7 og 2-60, 2950 Vedbæk):

Solcelleanlæg (reference til §1 i deklARATIONEN)

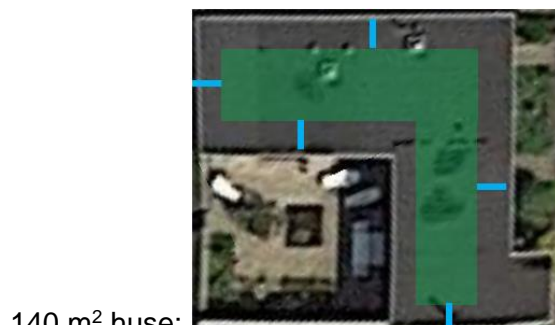
Tagmonteret solcelleanlæg kan monteres ved overholdelse af følgende retningslinier:

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



Vandret afstand fra tagkant / nabo-tag 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 støjkloder, f.eks. pumper eller kompressorer, vil disse skulle placeres indendørs, under tag, for at undgå udbredelse af støj.

BILAG 2

Udkast af 25.05.2022 til Addendum til Deklaration for Grundejerforeningen Ellehaven

(Ellehaven 1-7 og 2-60, 2950 Vedbæk):

Anbefaling til placering af affaldsbeholdere

De af kommunen tildelte affaldsbeholdere bør placeres mest muligt diskret på den enkelte ejendoms matrikulære areal efter nedenstående anbefalinger, med det formål at minimere beskæmmelse af området.

Endvidere anbefales det, at antallet af beholdere holdes på et absolut minimum, således at frivillige beholdere undlades, alternativt deles med en eller flere naboer.

Forudsætningen for nedenstående er tre (3) obligatoriske beholdere samt to (2) frivillige (pap og haveaffald). Der tages således forbehold for fremtidige ændringer i antallet af obligatoriske beholdere, som måtte nødvendiggøre tilpasninger i nedenstående anbefalinger.

123 m² husene:

Placering anbefales på yderside af skur, langs skurets ydervæg mod stikvejen, se illustration nedenfor. Afdækning anbefales enten med hækplanter eller andet stedsegrønt, alternativt med sorte uhøvlede brædder i mønster som selve skuret. Afdækning med brædder holdes i samme højde som højden på de anvendte affaldsbeholdere.

140 m² husene:

Placering anbefales til højre for bryggersdør og/eller på yderside af skur mod bagvej/brandvej, sidstnævnte altså i stil med 123m² husene, se illustration nedenfor. Afdækning som for 123m² husene.

Røde afmærkninger anviser anbefalede mulige placeringer for affaldsbeholdere:

