

Ellehaven NYT

Nummer 16 – Juni 2023

Kære Grundejere i Ellehaven,

Sommeren er godt på vej og vi kan nyde vores dejlige gårdhaver og smukke fællesarealer.

Bestyrelsen har haft travlt siden generalforsamlingen, og specifikt har vores initiativ vedrørende etablering af en intelligent ladeløsning krævet en del arbejde inklusiv deltagelse af Ejerforeningens advokat.

I dette nummer af Ellehaven NYT ønsker bestyrelsen at orientere om følgende:

- Status på færdiggørelse af den nødvendige dokumentation i forhold til vores ansøgning til Rudersdal Kommune vedørende etablering af den intelligente ladeløsning.
- Vores kloakker – der er desværre konstateret flere akutte behov for reparation og udbedring.
- Rotter I Ellehaven – vi har stadig rotter og de er bl.a. årsag til ødelæggelser på vores ejendomme.
- Hjørnестen – ideen er at de skal beskytte vores græsbelagte hjørner mod overkørsel og ødelæggelse.
- Vejprojektet – asfaltering af Skolevejen. Hvad kommer det til at koste de enkelte grundejere.

Etablering af mulighed for individuel opladning af elbiler I Ellehaven

Bestyrelsen har efter Generalforsamlingen arbejdet videre med udarbejdelse af den nødvendige dokumentation, som vi har behov for i forbindelse med etableringen af den **intelligente løsning** i Ellehaven. Dette skal sikre, at **vi alle har mulighed for** at opstille en ladebox eller ladestander til opladning af en elbil når dette bliver aktuelt for den enkelte grundejer.

For at dette skal kunne lade sig gøre er der nu udarbejdet følgende 5 (fem) dokumenter idet vi skal understrege at vi grundet husenes placering har behov for ialt **tre forskellige ladeløsninger** i Ellehaven.

Følgende dokumenter er udarbejdet:

1. I forbindelse med etableringen af den intelligente løsning skal der **indgås en aftale mellem Grundejerforeningen og de 7 huse som på Grundejerforeningens regning skal have installeret en intelligent løsning. Installationen** består af en dummyladebox, en elmåler samt en ledning mellem ladeboxen og elmåleren. Dette er en forudætning for at vi alle, med vores begrænsede adgang til elektricitet, kan etablere individuelle løsninger til opladning af elbiler i Ellehaven.
2. **Ansøgning** vedrørende etablering af ladestander for husene 8, 10, 12, 28, 30, 32, 48, 50, 52 ind imod Bygstubben. For disse huse ansøges om tilladelse til at opstille en ladestander overfor husene i skellet ind imod Bygstubben.
3. **Ansøgning** vedrørende etablering af ladebox monteret skjult i skuret for husene 1, 3, 5, 7, 14, 16, 18, 20, 34, 36, 38, 40, 54, 56, 58, 60. For disse huse ansøges om tilladelse til at nedlægge en rende i fortovet hvori ladekablet kan trækkes fra ladeboksen til elbilen således at kablet ikke udgør en fare for fodgængere mm.
4. **Ansøgning** om etablering af ladestander på vores fællesareal ud mod vores fællesparkering for husene 2, 4, 6, 22, 24, 26, 42, 44, 46 ud imod Skolevejen. Denne løsning kræver at der nedgraves et kabel fra ejendommen frem til ladestanderne placeret ved fællesparkeringerne.
5. For de 9 huse ud imod Skolevejen som skal benytte løsningen beskrevet i punkt 4 ovenfor, skal der indgås en **aftale mellem Grundejerforeningen og Grundejeren om at leje en ladeplads på fælleparkeringen.**

De 5 ovenfor bekrævede dokumenter er nu, efter gennemgang og bearbejdning af vores advokat, færdige og fremsendt til Rudersdal Kommune d. 9 Juni 2023.

Vi håber herefter på en positiv tilbagemelding fra Rudersdal Kommune og skal her understrege at vi inden Generalforsamlingen havde fremsendt en skitseansøgning som blev positivt modtaget af Kommunen – dog uden godkendelsesgaranti.

Når godkendelsen forhåbentlig foreligger fra Kommunen vil bestyrelsen hurtigst muligt indkalde til Ekstraordinær Generalforsamling med henblik på at få godkendt den foreslåede løsning. Vi håber at kunne gennemføre den Ekstraordinære Generalforsamling i slutningen af November 2023.

Endelig har bestyrelsen indgået en aftale med Grundejeren i Ellehaven nr. 3 (som forøvrigt er autoriseret elektriker) om at etablere en **testinstallation af lader/ dummylader samt lægning af den skinne hvori kablet skal føres over fortovet**. Hermed får de Grundejere som skal have installeret en dummylader mulighed for at besigtige præcist hvordan installationen bliver gennemført. De øvrige Grundejere får mulighed for at besigtige den lader som er en forudsætning for etableringen af den intelligente løsning i Ellehaven.

Det skal for god ordens skyld siges at test laderen kun kører på 50% således at det sikres at strømforbruget ikke overskrider det vi har til rådighed. Test installationen vil være færdig til fremvisning for Grundejerne ultimo Juni 2023.

Ved at etablere en testinstallation sikrer bestyrelsen at løsningen fungerer efter hensigten og at den simpelt kan gennemføres i praksis. Rudersdal Kommune er orienteret om etableringen af denne testsinstallation.

Givet vores situation med begrænset adgang til elektricitet skal det afslutningsvis understreges at det på indeværende tidspunkt **ikke er tilladt at oplade elbiler i Ellehaven**. Når den intelligente løsning bliver etableret vil det **ikke være tilladt at oplade elbiler udenom den intelligente løsning**.

Vores kloakker.

I forbindelse med vores rundgang samt efterfølgende ved kontakt fra Grundejere, er vi blevet opmærksomme på at flere af vores kloakker og dæksler ikke er i orden.

- Foran nummer 48 er den ene halvdel af kloakdækslet sunket adskillige centimeter og det skal repareres.
- Foran nummer 4 er asfalten rundt om kloakdækslet sunket og revnet og der skal repareres.

- Ved basketball stativet er dækslet rustet således at der er fare for at det bryder sammen. Dækslet skal fornys.
- Foran nummer 32 er asfalten undermineret og der er nu et dybt hul som skal repareres. Da vi skal finde ud hvorfor asfalten er bevet undermineret skal der først foretages en videoundersøgelse for at finde ud af om/ hvor der er brud på kloakken.

Vi har haft Kloak Service til at besigtige skaderne og har netop modtaget en video gennemgang til orientering.

Rotter i Ellehaven

Grundejerne, bl.a. i den nord østlige blok, har været plaget af rotte/ rotter. Rotterne er set løbe rundt i gårdhaverne, på murene og der har været tale om at de har taget ophold i husene samt beskadiget bygninger herunder ødelagt isolering mm.

Bestyrelsen har været i kontakt med Kiltin som er Kommunens specialister i rotte problemer, og vil i den forbindelse opfordre til, at de grundejere som endnu ikke har installeret rottespærre i deres kloak ud mod hovedkloakken får det gjort. Dette er ligeledes en af anbefalingerne fra Kloakservice.

Ligeledes vil vi opfordre til at der ikke opbevares madvarer, foder el. fordævelige varer i skurene da det lokker rotterne til.

I den forbindelse henviser bestyrelsen til **Ellehaven NYT nr. 1** som netop omhandler emnet rottespærre.

I kan finde Ellehaven NYT på vores **hjemmeside**.

Hjørneste

Bestyrelsen besluttede for ca. 1 år siden at beskytte vores græshjørner og fællesarealer mod overkørsel vha . hjørne sten. Det har absolut hjulpet og vores omkostninger til reparationer af græsplæner mm. er reduceret væsentligt.

Bestyrelsen har imidlertid besluttet at fjerne de nuværende hjørne sten og nøjes med at lægge to væsentligt større sten til beskyttelse af de to hjørner hvor problemet er størst.

Vi håber hermed at Grundjerne vil fortsætte med at passe godt på vores græsplæner samt at de to nye hjørne sten vil forhindre at der bliver kørt på de mest udsatte hjørner – herunder kørsel med renovationskøretøjer samt tungere arbejdskørsel.

Vejprojektet.

Rudersdal Kommune har udbedt sig en tilkendegivelse fra Grundejerne i Ellehaven vedrørende asfaltering af Skolevejen og dermed færdiggørelse af renoveringen.

Bestyrelsen støtter de argumenter som Kommunen fremlægger og har på foranledning af en Grundejer undersøgt hvad vi skal forvente at skulle betale for asfalteringen.

Kommunen er blevet forespurgt og har meddelt at omkostningerne til asfaltering/ lægning af slidlag af Skolevejen vil svare til ca. 5.000,- dk per grundejer. Dette beløb forventes afregnet over fem år.

Det skal her bemærkes at de 5.000,- dk svarer til ca. 30% af de forventede totale omkostninger for renoveringen af Skolevejen.

Bestyrelsen ønsker jer alle et fortsat rigtig dejlig sommer.

De bedste hilsner,

Ellehavens Bestyrelsen