

Velkommen til Sorgenfrivænget

Kære nye Beboer i Sorgenfrivænget Ejerlaug.

Introduktion

På vegne af bestyrelsen i Sorgenfrivængets Ejerlaug vil jeg hermed ønske jer velkommen. I ejerlauget står vi for driften af vores fælles varmeanlæg samt de opgaver, en grundejerforening sædvanligvis ville forestå, som f.eks. saltning og snerydning af fortove og stier, samt sikre at området inden for vores vænger fremstår pænt og ensartet.

Bestyrelsen for ejerlauget vil hermed gerne orientere dig/jer om nogle praktiske forhold, du/I skal være opmærksom på som beboer(e) i Sorgenfrivænget. Det drejer sig bl.a. om betaling af kontingent til ejerlauget samt a conto varmebidrag. Derudover vil vi gøre opmærksom på gældende regler og lokalplan for bebyggelsen, som skal sikre, at den fremstår pæn og ensartet. Flere af disse regler og planer vil have betydning for evt. ændringer, man måtte ønske at foretage på sit hus og sin grund, og i hvilket omfang dette er muligt uden dispensation.

Det er beboerens eget ansvar at holde sig orienteret om og respektere de til enhver tid gældende regler og planer. Bestyrelsen er gerne behjælpelig med delagtiggørelse af viden oparbejdet i bebyggelsen, men skal indskærpe, at den ikke har hverken interesse eller bemyndigelse i forhold til lokalplanens bestemmelser. Ansvaret påhviler beboeren og tilsynspligten henligger kommunen.

Lokalplanen for Sorgenfrivænget og regler i øvrigt

De regler, som gælder specielt for vores bebyggelse, står i ejerlaugets vedtægter, i servitutterne og i den gældende lokalplan for bebyggelsen, [Lokalplan for Sorgenfrivænget](#). Alle disse regler findes på vores hjemmeside, <https://sorgenfrivaenget.dk/>. Formålet med reglerne er at sikre, at bebyggelsen har et ensartet præg, så området fremstår pænt.

Vores huse, som er tegnet af arkitekterne M. L. Stephensen, Knud Thorball og Johannes og Aage Paludan, er opført efter en samlet plan. Lokalplanen for Sorgenfrivænget er fra 2013 og er lavet for at sikre den kvalitet og værdi ved vores bebyggelse, der ligger i, at den har et vist ensartet præg. Vi skal derfor alle respektere de ydre rammer, når vi foretager fornyelser og vedligeholdelse af husene. Tage, skorstene, facader, vinduer, døre og farver m.m. skal derfor holdes inden for de muligheder og retningslinjer, der står i lokalplanen. Reglerne er udtrykt både i tekst og billeder. Læg især mærke til bilagene, hvor der er tegninger af facader osv.

For byggeri gælder desuden byggelovgivningens almindelige regler, som bl.a. regulerer størrelse og placering af skure mv. Endelig er der nogle servitutter om bl.a. veje og kloakker, som er tinglyst på ejendommene, og som også findes på hjemmesiden. Læg også mærke til, at der i lokalplanen er fælles retningslinjer for hække, hegn, carporte og indkørsler m.m.

Hvis I har tanker om ændringer, kan I med fordel orientere jer om, hvorvidt det ligger inden for de gældende muligheder i henhold den aktuelle lokalplan. I er altid velkommen til at spørge bestyrelsen (e-mail:

info@sorgenfrivaenget.dk), inden I disponerer, da vi ligger inde med en del viden fra tidligere projekter, som vi naturligvis gerne deler ud af.

Vi gør specielt opmærksom på, at man ikke altid kan regne med, at det er muligt at lave ændringer mage til dem, andre har foretaget. De fleste af disse ændringer er udført, før de nye regler i lokalplanen blev indført. Nogle ændringer er blevet gjort lovlige ved de nye regler, nogle har fået dispensation fra kommunen, mens forholdet i andre tilfælde er ulovligt.

Ændringer indendørs

Vi har et fælles varmeanlæg, og regler herom står i ejerlaugets vedtægter. Ændringer af varmeanlægget skal derfor først godkendes af ejerlaugets bestyrelse. Som udgangspunkt giver vi godkendelse. Det er dog en forudsætning, at den fælles varmecentral fortsat er den primære kilde til opvarmning og varmt vand i den enkelte ejendom, jf. vedtægterne for bebyggelsen. Det er vigtigt at man inden man foretager ændringer, eller har en VVS'er til at foretage reparationer kontakter varmemester Lasse Tune Pedersen (Kontaktoplysninger fremgår af tilkaldelisten på ejerlaugets hjemmeside: <https://sorgenfrivaenget.dk/nyttige-oplysninger.html>). Varmemester/bestyrelse er nødt til at blive inddraget på forhånd, dels af hensyn til eventuelle tekniske forhold, dels af hensyn til den afregning via de opsatte målere, samt eventuel påfyldning af vand på anlægget (som skal gøres centralt i Varmecentralen af vores varmemester). Andre indendørsændringer, som fx flytning af vægge, kan gøres frit.

Aflæsning af varme og forbrug af varmt vand

Varme og forbrug af varmt vand aflæses elektronisk en gang om dagen. Der skal således ikke foretages nogen aflæsning på overtagelsesdagen i forhold til varmeregnskabet i ejerlauget. Skriv en mail med overtagelsesdato til kassereren (kasserer@sorgenfrivaenget.dk), så bliver det noteret og opdateret i Brunatas system. Der sendes efterfølgende en e-mail med adgangskode, så I selv kan følge jeres forbrug enten via en browser eller en app på jeres telefon.

A conto-bidrag varmebidrag og kontingent

Kontingent til ejerlauget er på 200 kr. pr. måned. Det dækker forskellige fællesudgifter, bl.a. snerydning og vedligeholdelse af veje.

Varmeåret løber fra 1. januar til 31. december. Den endelige afregning på forskellen mellem det indbetalte a conto og det faktiske forbrug fremsendes i forbindelse med den ordinære generalforsamling ca. 5 måneder efter varmeårets afslutning (jf. vedtægterne).

Som udgangspunkt fastsættes jeres a conto varmebidrag ud fra gennemsnittet for alle husene. Hvis dette afviger væsentligt ift. jeres reelle forbrug, vil det blive tilpasset i løbet af varmeåret. Vi anbefaler i denne sammenhæng, at I læser referat og præsentationer, samt seneste regnskab fra seneste generalforsamling, hvor årligt gennemsnit normalt også er beskrevet.

Opkrævningen af varmebidrag og kontingent sker forud og automatisk via Betalingsservice den 5. i hver måned. Første opkrævning sker med brev, og I bedes oprette en betalingsaftale via betalingsservice til de efterfølgende betalinger.

Generalforsamling

Der afholdes én årlig ordinær generalforsamling, hvor årsregnskab for indeværende år og budget for kommende regnskabsår aflægges og godkendes. Efter behov kan bestyrelsen beslutte at indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Alle generalforsamlinger indkaldes med mindst 2 ugers varsel, og der udsendes dagsorden og information forud for forsamlingen.

Haveaffaldscontainer

Der bliver to gange årligt op mod weekenden (fredag eftermiddag til mandag morgen) opstillet en haveaffaldscontainer til beboernes fælles brug. Containeren er primært tiltænkt hækkeafklip. Der opstilles typisk container medio juni og september. Containeren står ved varmecentralen (nr. 59).

Kontaktinformation til beboere

En gang årligt eller efter behov sender vi en mail rundt med kontaktinformation på beboerne i ejerlauget, inklusiv en emailing liste, så man har mulighed for at komme i kontakt med hinanden. Vi vil i den forbindelse gerne høre, om I er ok med at få inkluderet jeres navne og kontaktoplysninger på denne liste?

Skulle I have spørgsmål, er I naturligvis altid velkomne til at kontakte én fra bestyrelsen direkte (sammensætningen af Sorgenfrivænget Ejerlaug bestyrelse fremgår til enhver tid af ejerlaugets hjemmeside under siden 'Bestyrelsen').

Endnu engang velkommen til Sorgenfrivænget!

Venlig hilsen på bestyrelsens vegne

Niels Bartholdy
Formand
Sorgenfrivængets Ejerlaug
Sorgenfrivænget 77
2830 Virum
Tlf.: 2729 1134
E-mail: info@sorgenfrivaenget.dk