

# Ellehaven NYT

Nummer 23 – August 2024

Kære Grundejere i Ellehaven,

Vi håber at i alle har nydt sommeren til trods for det noget ustabile vejr.

Bestyrelsen har i de forløbne år modtaget en række henvendelser fra Grundejerne herunder nogle ansøgninger vedrørende dispensation fra bl.a. vores deklaration.

Med udgangspunkt heri, og baseret på flere meget intense ansøgningsforløb her i forsommeren, ønsker bestyrelsen i dette nummer yderligere at forklare bestyrelsen rolle, bl.a. i forhold til at give dispensationer.

Bestyrelsen havde umiddelbart før sommerferien møde med Rudersdal Kommune vedrørende beplantningsbæltet ind imod Bygstubben og vi giver i dette nummer en kort status.

På Generalforsamlingen fremlagde vi plan for renovering/ etablering af legeredskaber og vi fremlægger her status og plan.

Endelig opfordrer vi igen til at I alle besøger vores Hjemmeside så i er bekendt med indholdet og vi håber på at modtage gode ideer til at supplere emnerne.

## **1. Bestyrelsens rolle og ansvar**

### Bestyrelsens ansvar

Vores grundejerforening kan anskues som en selvstændig, juridisk ansvarlig person. Foreningen kan f.eks. indgå aftaler, påtage sig forpligtelser, handle, leje lokaler m.m. på lige fod med et enkelt individ.

Foreningen bærer det overordnede ansvar for foreningens handlinger men det fritager ikke bestyrelsen fra dens bestyrelsesansvar.

Bestyrelsen er underlagt de almindelige regler vedrørende fuldmagt samt ansvars- og erstatningspligt.

Det betyder, at bestyrelsen og dens medlemmer risikerer at påtage sig et personligt ansvar, hvis der handles i strid med vores deklaration og vedtægter bl.a. i forbindelse med afvigelser fra vores deklaration, herunder ansøgninger vedrørende dispensation. Dette gælder såvel specifikke som principielle afvigelser – herunder hvad bestyrelsen vurderer er ”i deklarationen og vedtægternes ånd”.

### Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen er valgt af generalforsamlingen til at lede og repræsentere foreningen. Det er derfor vigtigt at bestyrelsen er loyal mod de beslutninger der træffes af generalforsamlingen samt omsætter og fortolker dem til gavn for generalforsamlingens medlemmer.

Det er ydermere bestyrelsens opgave at definere fremadrettede mål, planer og budgetter for foreningen. Udover den daglige drift diskuterer vi hvordan foreningens fremtid kan udvikle sig.

Således kan ekstern påvirkning (f.eks. krav til opladning af elbiler) samt akut opståede udfordringer (f.eks. kloakproblemer) håndteres på forkant og uden stagnation til gavn for Grundejerforeningens medlemmer.

I den forbindelse benytter bestyrelsen sig af muligheden for at indhente ekstern professionel hjælp.

### Deklaration og Vedtægter

Vores Grundejerforening er ved oprettelsen blevet udstyret med en ganske detaljeret Deklaration som ligger på vores hjemmeside.

En gennemlæsning af deklarationen giver et klart indtryk af hvad formålet er og nedenfor er udtaget to eksempler:

§1. Sikre at de arkitektoniske karakteristika i Ellehaven beskyttes og bevares. Herunder bør der specifikt lægges mærke til at:

*”Der må således navnlig ikke foretages foranstaltninger af nogen art som vil rage op over den nuværende taghøjde eller havemurshøjde”*

Ligeledes er der i forbindelse med eventuel dispensation nævnt de områder indenfor hvilke der umiddelbart kan gives dispensation, nemlig:

*”Bestyrelse skal dog give dispensation ved efter modtagelse af tegninger og beskrivelser give dispensation til etablering af skorsten og/eller etablering af overdækket solkrog”*

Ansøgningerne skal i realiteten, udover at blive godkendt af bestyrelsen ligeledes fremlægges og godkendes af kommunen.

Endelig skal det understreges, at fordi et matrikelnummer tidligere har overtrådt deklARATIONEN, så er det ikke præcedensgivende i forhold til den nuværende bestyrelse – altså der skal indgives ansøgning til bestyrelsen uanset.

Dette betyder at selvtægt ikke er vejen frem idet bestyrelsen kan anmode om at en ikke lovlige og/ eller godkendt tilføjelse til vores bygninger bedes fjernet.

§11. Sikre at Ellehaven er relevant for småbørnsfamilier:

Der er i vores deklARATIONEN fastlagt områder som specifikt er udpeget til legeplads til bebyggelsens børn.

*Grundejerforeningen skal være berettiget til at anskaffe for foreningens regning og opsætte legeredskaber, men skal ved opsætning af disse tage hensyn til de tilstødende ejendomme.*

Som man se af dette nummer af Ellehaven NYT nr. 23 sætter bestyrelsen, som kommunikeret på vores Generalforsamling, diverse legeredskaber op til bebyggelsens småbørn.

Foreningen udvikler sig:

Generelt skal det forventes, at vores forening udvikler sig gennem årene. Det er her vigtigt, at vedtægterne vurderes med jævne mellemrum.

Her kan vi nævne bestyrelsens udkast til forslag til opsætning af solceller på vores tage præsenteret på GF 2021 og GF 2022. Forslaget er fortsat ikke fremlagt på en Generalforsamling til vedtagelse. Årsagen til at forslaget **ikke er blevet fremlagt til vedtagelse** har været tilbagemeldinger fra grundejere som ikke ønskede at vores taglinjer og tage skæmmes af installationer og solpaneler og derfor anså det for et væsentlig indgreb i husenes arkitektur og udtryk.

Dette flugter med at der i sin tid blev stillet meget restriktive krav til grundejerforeningens medlemmer ifm. den nødvendige opstilling af TV-antennener på hustagene. Dette blev først tilladt efter at der var fastlagt klare retningslinjer for antennerne og deres placering på hustagene således at arkitekturen i Ellehaven blev beskyttet bedst muligt.

Det er bestyrelsens ansvar at sikre, at grundejerforeningens og grundejernes aktiviteter ikke er i strid med de gældende deklARATIONER og vedtægter og ligeledes sikre, at der er eller kan forventes solid opbakning til eventuelle ændringsforslag og/ eller dispensationer.

### Økonomi

Bestyrelsen er ansvarlig for foreningens økonomi. Vores kasserer overvåger løbende økonomien, laver regnskab, og foreslår budget. Både regnskabet og budgettet er den samlede bestyrelses ansvar.

Det er vigtigt, at vores forenings udgifter og indtægter er i balance, og at foreningen er likvid. Hvis Grundejerforeningen har besluttet sig for at arbejde med særlige projekter kan der være behov for ekstraordinære midler hvilket vi præsenterede på den seneste Generalforsamling.

### Forsikringer

Bestyrelsen har af hensyn til foreningens økonomi tegnet de relevante forsikringer herunder en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Formandens rolle

Formandens primære opgave, sammen med bestyrelsen, er at sikre at de vigtige beslutninger der træffes af bestyrelsen, er i overensstemmelse med Grundejerforeningens interesser og ønsker som bl.a. fastlagt i deklARATIONER og vedtægterne.

Endelig ønsker vi at understrege at bestyrelsen er "alle grundejernes" bestyrelse.

## **2. Projekt - Ny Hæk mod Bygstubben.**

Bestyrelsen havde umiddelbart før sommerferien møde med Byplan – Rudersdal Kommune og fremlagde her vores synspunkter og ønsker samt det notat som vi har fået udarbejdet af vores advokat.

Her understregede vi at en forudsætning for at Bygstubben i sin tid fik lov til at blive opført som industriområde var, at der blev etableret et ca. 6 meter bredt beplantningsbælte mellem Bygstubben og Ellehaven og at der her blev plantet **stedsegrønne træer som sikrede god dækning hele året.**

Mødet gik udmærket og der var en konstruktiv dialog. Der skal ikke være tvivl om at Rudersdal Kommune ikke umiddelbart er ”varme på” at påtage sig det **påtale ansvar** som er fastlagt i deklARATIONER og vedtægter etc.

Vi har med udgangspunkt i mødet aftalt et kommende møde i September 2024 hvor:

- Rudersdal Kommune får set på og vurderet de juridiske aspekter.
- Bestyrelsen vurderer om der er muligheder for at forliges/ finde en løsning som alle kan leve med.

Vi skal her gentage, at da der i sin tid blev givet tilladelse til at etablere industriområdet Bygstubben, blev det fastlagt at Rudersdal Kommune har tilsynspligten og Industriområdet Bygstubben har vedligeholdelsespligten for beplantningsbæltet. Det i udgangspunktet bestyrelsens opfattelse at Bygstubben skal dække omkostningerne i forhold til oprydning/ beskæring/ styning.

**Selve hækken står på Grundejerforeningen Ellehavens areal og er dermed vores ansvar!**

## **3. Status på installation af Den intelligente løsning i Ellehaven.**

Umiddelbart efter sommerferien har bestyrelsen indhentet **underskrevne servitutter** fra ejerne af de 7 huse som har fået installeret den Intelligente Løsning.

Dermed skulle også papirarbejdet i relation til installationen af den intelligente løsning være afsluttet.

#### **4. Installation af ladebokse.**

Installation af ladebokse er nu i fuld gang og husnumrene 2,3,4,6,42,44,46,10 er i gang med/ færdige med at gennemføre installationerne.

På vores hjemmeside **ellehaven.dk/Generelt** beskrives de procedurer, tegninger og retningslinjer etc. som **skal følges** i forbindelse med indhentning af kommunal tilladelse samt opstilling af ladere herunder **typen af ladebox (ABB) samt stander (pedestalen)**.

#### **NB!! Opkobling til den intelligente løsning**

Opkoblingen af de installerede ladebokse til vores intelligente løsning varetages af **Foreningens elektriker** som er Henrik Jacobsen fra IMATEC. Dette for at bestyrelsen kan tilsikre at vores intelligente løsning, som er foreningens ejendom og ansvar, anvendes korrekt.

Når jeres lade installation er installeret lovligt bedes i venligst henvende jer til bestyrelsen som vil sikre at boxen bliver tilkoblet korrekt og dermed at Den Intelligente Løsning fungerer korrekt.

***Hvis der er spørgsmål – kontakt venligst bestyrelsen.***

***Bestyrelsen vil igen venligst opfordre til at de Grundejere som ønsker at opstille ladestandere nøje følger vejledninger etc. og i tvivlstilfælde eller hvis der er spørgsmål, kontakter bestyrelsen i god tid inden arbejdet eller ønskes igangsat!***

#### **5. legeredskaber.**

På Generalforsamlingen gennemgik Bestyrelsen planerne for reovering/ reetablering af legeredskaber til placering på vores Grønne Arealer.

Bestyrelsen har efterfølgende haft en grundig diskussion af hvad målgruppen for vores faste **legeredskaber** er.

På indeværende tidspunkt har vi:

- Et legehus – skal have lagt nyt tag og bejdses
- Et gyngestativ- skal udskiftet pgra. råd,
- To fodboldmål – små – skal renoveres / udskiftes

Det er imidlertid oplagt at vores arealer IKKE er en erstatning for den lokale idrætsklub hvor man i klubregi kan dyrke badminton, fodbold og andre sportsgrene i sin fritid. Ligeledes er vores område, med store termoruder, ikke specielt velegnet som træningsområde for større børn som benytter tunge bolde, herunder f.eks. fodboldspil ol. Så bestyrelsen har besluttet at fokusere på det vi kalder ”**mindre børn**” – **som typisk vil dække op til ca. 7-8 år.**

Baseret på vores deklaration er bestyrelsen forpligtiget til at sikre at der er legeredskaber og vi har her lagt vægt at det udstyr som opstilles er til **sikker leg.**

Bestyrelsen har derfor besluttet **forsøgsvis** at opstille:

- **2 Lege-fodbold-mål** på hver af de grønne arealer som kan benyttes af **mindre børn**
- Anskaffe et **nyt gyngestativ** til erstatning af det gamle også til **mindre børn**

Som sagt er der tale om en **forsøgsordning** mht. fodboldmålene og vi vil, baseret på tilbagemeldinger fra Grundejerne, før næste Generalforsamling evaluere om beslutningen er fornuftig.

## **6.Vores hjemmeside**

Vi modtager løbende spørgsmål fra Grundejerne og en del af dem er faktisk allerede dækket af de informationer som ligger på vores hjemmeside. Derfor er der her endnu en gennemgang.

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

Hjemmesiden omfatter nu følgende afsnit - faneblade:

<b>Nyt:</b>	Her finder i de hidtidige numre af Ellehaven NYT
<b>Vedtægter:</b>	Grundejerforeningens Vedtægter
<b>Deklaration:</b>	Grundejerforeningens Deklaration
<b>Generalforsamling:</b>	Referat, præsentation og regnskab fra Ordinære Generalforsamlinger samt præsentation, beslutningsoplæg og referat fra Ekstraordinære Generalforsamlinger
<b>Bestyrelsen:</b>	Medlemmer af bestyrelsen, suppleanter, revisor samt revisor suppleanter  Kontakt information: mailadresse
<b>Generelt:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Velkomst information til nye Grundejere</li><li>2. 10 gode råd til alle Grundejere</li><li>3. Opstilling af ladestandere i Ellehaven<ul style="list-style-type: none"><li>• Vejledning</li><li>• Ansøgningsdokumenter til Rudersdal Kommune</li><li>• Aftale om leje af fast Ladeplads</li><li>• Ladeboks – specifikation</li><li>• Ladestander – specifikation</li></ul></li><li>4. Maling og træbehandling: Farvekoder</li><li>5. Sternbrædder: Dimensioner</li></ol>

Forslag til forbedringer og tilføjelser modtages meget gerne.



## **6.Kør MEGET langsommere:**

Igen - Igen - Vi er på det seneste igen blevet gjort opmærksomme på alt for hurtig kørsel på vores veje i Ellehaven.

Bestyrelsen vil derfor igen opfordre til at vi alle holder en lav hastighed, f.eks. **15 km** i området så vi undgår eventuelle ulykker. Ellehaven skal være et sikkert område for alle vores beboere herunder vores ældre, børn og unge.

I ønskes alle en fortsat rigtig dejlig og forhåbentlig solrig sensommer.

De bedste hilsner

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Ellehaven