

Beretning 2017 for Fælleshusforeningen Svaneparken

Bestyrelsen

Fælleshusforeningens bestyrelse har siden sidste generalforsamling bestået af:

Stine Weymann, Sophie Magdelenes Vej 1, valgt i 2016. Stines ansvarsområder har været fællesarrangementer i Ebberød, deltagelse i "Naboskab Ebberød" med områdets institutioner, kontakt til administrator og økonomi.

Jesper Herrestedt, Sophie Magdelenes Vej 1, valgt i 2015. Jespers ansvarsområder har været de grønne områder incl. havehusene og legepladsen

Lotte Dahlmann, Biskop Svanes vej 66, valgt i 2015. Lottes ansvarsområder har været hjemmesiden, kontakt til KUC, herunder om brug af hallen, deltagelse i kontaktudvalgsmøder med kommunen, deltagelse i "Naboskab Ebberød" med områdets institutioner samt fællesarrangementer i Ebberød.

Mette Haugaard Jeppesen, Biskop Svanes Vej 58, valgt som formand i 2016. Mettes ansvarsområder har været kontakt til administrator, økonomi, kontakt til Grundejerforeningen, deltagelse i kontaktudvalgsmøder med kommunen og udformning af hørings svar om lokalplanforhold m.v.

Bestyrelsen holder møde hver 6. uge, og referater fra bestyrelsesmøderne lægges på hjemmesiden.

Henvendelser til bestyrelsen kan ske på mail. Mailadresser fremgår af hjemmesiden ebberoed.dk.

Fællesarrangementer i Ebberød

Fælleshusforeningen (FHF) har i løbet af året afholdt en række fællesarrangementer.

Store Mostedag

FHF afholdt i efteråret Store Mostedag. Her kunne beboere i Ebberød møde op og deltage i æblemostproduktion på den hånddrevne facon. Ebberød har fra gammel tid mange æbletræer, og nye er blevet plantet, når gamle æbletræer gik ud. FHF har en vision om, at dette fælles gode bør komme alle beboere til gode.

I håbet om at etablere en årligt tilbagevendende begivenhed, investerede FHF i en kværn, som hakker æblerne op og en presse, hvor saften presses ud af æblerne,

På store Mostedag samlede deltagerne først så mange æbler de kunne, vaskede dem og skar dem i mindre stykker. Det gav kolde røde finger til deltagerne på skift på en efterårsdag, der både bød på regn og blæst. Men mange deltog og fik fyldt deres medbragte flasker med friskpresset æblesaft.

Juletræstænding

Hvert år sætter opstiller Fælleshusforeningen et juletræ med lys på den store parkeringsplads foran KUCs hovedbygning. I 2016 besluttede vi at fejre julens komme med at servere æbleskiver og gløgg i forbindelse med, at juletræet tændes. Arrangementet havde god tilslutning fra beboerne, og selvom det var koldt, var det en hyggelig anledning til at hilse på nye og gamle naboer. Vi håber at se endnu flere 1. Søndag i advent i år, for vi gentager naturligvis denne hyggelige juletradition.

Sankt Hans aften

Parken i Ebberød har i mange år dannet rammen om et flot skt. Hans bål. 2016 var ingen undtagelse, og Fælleshusforeningen kunne glæde sig over, at bålet også i år tiltrak mange beboere. Vi har ingen tradition for båltaler, men Midsommervisen blev runddelt, og Fælleshusforeningen sang for. Vejret var med os – det begyndte først at regne ved ni-tiden. Hvert år diskuteres det, hvornår bålet skal tændes: skal det være tidligt, så de mindste kan være med? Eller skal det være senere, så mørket sænker sig, så bålet rigtig kan lyse op? Vi håber at vi har ramt nogenlunde plet ved at tænde bålet kl. 20, så medmindre der er stærke røster, som ønsker det ændret, så gentager vi også denne succes 23. Juni 2017.

Fastelavn

Fastelavn blev i år afholdt indendørs i hallen. Årstiden taget i betragtning var det dejligt at kunne være inde i varmen. Det har i en årrække ikke været muligt at bruge hallen til fastelavn så dette var det første fælles fastelavnsarrangement i Ebberød i flere år. Det blev et hyggeligt arrangement med tre tønder og en fælles Pinata. Deltagerne bidrog med kager og drikkevarer.



Forårsrengøring

For andet år i træk blev der inviteret til fælles forårsrengøring, hvor vinterens uskønne efterladenskaber i området blev indsamlet. I år fandt begivenheden sted i samarbejde med Bofællesskabet Biskop Svanes Vej 63, som fungerede som base og bød på kaffe og dejlig kage efter endt arbejde. Invitation til arrangementet var blevet runddelt i Ebberød og også formidlet i Institutionerne. Det resulterede i et fint deltagerantal og der blev samlet store mængder af grimme sager – fra utallige cigaretskodder til større grimheder som dåser, flasker og papir.

Bestyrelsen vil gerne inddrage flere beboere i fællesarrangementerne. Det kan være, at nogle børn og deres forældre har lyst til at lave en fastelavnsheks i år, og måske vil en gruppe forældre deltage i planlægning og afvikling af fastelavn. Fremover vil bestyrelsen derfor opfordre vores naboer til at engagere sig, når vi annoncerer aktiviteter på hjemmesiden. FHF står for økonomien så langt budgettet rækker.

Fællesarealer, legeplads og havehuse

FHF ejer 6 grønne områder: Havehusene og parkeringspladsen i hullet, et eng- og skovareal nord for BSV 60 og 62, søen ved Krummediget, den centrale parkeringsplads, skråningen foran BSV 52 samt æblehaven. Legepladsen på Labyrinten er FHF's. Grundejerforeningen ejer Labyrinten og har givet FHF tilladelse til at etablere legepladsen der.

FHF's og Grundejerforeningens arealer plejes af en ekstern entreprenør iht. En 3-årig aftale. Aftalen udløber ved årsskiftet. Bestyrelsen har besluttet, at engarealet fremover skal klippes senere på sommeren af hensyn til dyrelivet og den vilde vegetation.

Legepladsen

Legepladsen bærer præg af ikke at være vedligeholdt gennem flere år. I vinter er der fyldt nyt faldsand under legeredskaberne, bord- og bænkesættet er repareret og pilehytterne er beskåret kraftigt, så de kan sætte nye skud og blive tætte.

Bestyrelsen var på besigtigelse af legepladsen i marts. Ved besigtigelsen konstaterede vi, at de to klatrestammer nærmest den lille rutsjebane er glatte og ved at rådne. Klatrestammen nær pilehytterne er i god stand og ligger stabilt. Pæle/stolper i terræn der udgør en mindre "balancesti" mellem den store og den lille "sandkasse" er medtagne/udtjente. De to mobile fodboldmål trænger til nye stolper, overligger og net. Målene står ikke helt stabilt. Når budgettet er vedtaget, vil bestyrelsen tage stilling til, hvilke vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der skal gennemføres på legepladsen i år. Bestyrelsen vil have fokus på at forbedre sikkerheden.

Havehusene

Alle havehuse er i det forgangne år blevet malerbehandlet. Ifølge vedtægterne malerbehandles havehusene hvert 5 år. Lejerne står selv for at male, mens FHF står for indkøb af maling m.v.

Den årlige aflæsning af vandmåleren for de to opstillede vandposter viste en stigning i vandforbruget sammenlignet med tidligere års vandforbrug. Dette kan skyldes en øget "grøn" aktivitet i havehusene kombineret med varmere vejr eller blot, at nogen glemmer at slukke for vandposterne efter endt brug. Fælleshusforeningen anbefaler selvfølgelig, at man sparer på vandet og, at når man forlader havehusene checker at der er lukket for vandposterne. Dette må være i alles interesse.

Vandposterne åbnes når der ikke længere registreres nattefrost. Kurt (havehus nr. 4) varetager åbningen af vandforsyningen.

Der er fortsat stor interesse for havehusene, hvilket har resulteret i at ventelisten til havehusene er blevet fordoblet i løbet af det sidste år. Ventelisten tæller i dag 12 personer.

Der har været udskiftning af havehuslejer(e) for havehus nr. 1 og nr. 5 i det forgangne år.

Etablering af væksthuse/drivhuse. Der har været forespørgsel vedr. etablering af drivhuse. Hertil kan oplyses at der i havehusenes vedtægter står følgende:

§ 4 – Anvendelse

(4.1) Det lejede skal anvendes til redskabsskur og opbevaring. Grundarealet skal anvendes til køkkenhave og beplantning med prydplanter samt udendørs opholdsareal, og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

(4.2) Lejers anvendelse af det lejede må ikke medføre lugt, støj eller nogen anden form for gene eller ulempe for øvrige beboere eller lejere i Svaneparken eller naboer i kvarteret.

Bestyrelsen har besluttet, at spørgsmålet om etablering af drivhuse i tilknytning til havehusene skal behandles på generalforsamlingen i FHF.

Hjemmesiden

Hjemmesiden ebberoed.dk drives af FHF og er en platform for orientering fra FHF og Grundejerforeningen. I 2016 har FHF's bestyrelse sammen med webmaster Rikke opstillet et principsæt for brug af hjemmesiden, som kan læses på ebberoed.dk

Derudover arbejdes der med at give begrænset adgang til ejerforeningerne, som ønsker at bruge ebberoed.dk som lagerplads for ejerforeningernes bestyrelsesarbejde. Det har vist sig lidt mere kompliceret end lovet af Click-a-site, men vi giver ikke op.

Click-a-site, som i mange år bestyrede ebberoed.dk for lidt over 20.000 kr. Om året får i dag ca. 4000 kr./år for at bistå med opdatering af sitets tekniske formåen. Den massive besparelse var et af hovedargumenterne for, at sitet skiftede til et open sourcesystem for to år siden. Men i og med, at ebberoed.dk nu benytter et open source system, så er vi på sigt ikke længere bundet til et bestemt firma eller til at købe en fast årlig service, og det åbner for muligheden for yderligere besparelser i fremtiden.

Naboskab i Ebberød

Rudersdal kommune har etableret et fora til arbejde med Naboskab i Ebberød. Hensigten er at etablere tættere relationer mellem alle beboere i området, inkl. beboere i institutionerne. Under

ledelse af en projektleder Thomas Tietgen Lund fra kommunen deltager repræsentanter fra Værkstederne ved Rude skov, Botilbud Ebberød samt medlemmer af bestyrelserne for Grundejerforeningen og Fælleshusforeningen. Deltagerkredsen tænkes udvidet hen ad vejen. Fra kommunens side er der et ønske om et udvidet naboskab, der kan give brugerne øget livskvalitet og øget inklusion i lokalsamfundet. Brugere er – i første omgang – beboere og brugere på Botilbud Ebberød og Værkstederne ved Rude Skov. Beboerne i området kan tænkes at være interesseret i at kunne udnytte nogle af de faciliteter, som kommunen råder over, ligesom et samarbejde og kendskab kan give øget tryghed i lokalområdet.

Arbejdsgruppen har identificeret mulige fælles aktiviteter og flere er allerede blevet ført ud i livet: Åbne værksteder i vinterferien – Børn og voksne blev inviteret indenfor i Værkstederne hvor man sammen med værkstedernes daglige brugere kunne lave fuglekasser. Det er planen at gentage succesen.

Hesteridning – som et forsøg har en mindre gruppe børn fået en tur på hesteryg på de heste der bor bag Piberødhus, og som normalt bruges af institutionens beboere. Der er planer om flere hestearrangementer.

Affaldsdagen 2017 udgik fra en af institutionsbygningerne, som efterfølgende serverede kage og kaffe til deltagerne i affaldsindsamlingen.

Som endnu et konkret resultat af samskabelsesdialogen er der udarbejdet en guide til det gode naboskab mellem brugere af værkstederne og botilbuddene i Rude Skov – og beboerne i Ebberød. Guiden er udfærdiget af ansatte på botilbuddene og ligger på ebberod.dk. Her finder man bl.a et telefonnummer, man kan ringe til, hvis man har en bekymring omkring en bruger.

Samarbejde med Grundejerforeningen

Der har i årets løb været afholdt to fælles møder mellem FHF's og Grundejerforeningens (GF) bestyrelser, derudover har der været to møder mellem formændene.

De to foreninger har en fælles kontrakt med en ekstern entreprenør om vedligehold af de grønne arealer. Kontrakten skal fornyes fra årsskiftet. Det er hensigten at fortsætte samarbejdet med GF om grøn vedligehold.

GF ejer de fleste vejarealer i Ebberød og har aftale med kommunen om snerydning. FHF har indgået aftale med GF om at FHF's arealer sneryddes og saltes som en del af aftalen.

Hjemmesiden ebberod.dk er overdraget til FHF efter beslutning i GF's tidligere bestyrelse den 31.10.2015. Ved møderne mellem FHF og GF har samarbejdet om hjemmesiden været drøftet. [Ebberod.dk](http://ebberod.dk) er en platform for FHF og GF til at meddele sig til beboerne i Ebberød.

FHF deltager sammen med GF i kommunens kontaktudvalg vedrørende byggeriet i området.

Kontakt til kommunen

FHF har det sidste år deltaget i to kontaktudvalgsmøder med kommunen. Ved møde i efteråret 2016 oplyste kommunen, at der er sat penge af i budgettet til opførelse af 2. etape af nybyggeriet. Halvdelen af byggeriet vil gå til Ældreområdet, og halvdelen vil gå til Socialområdet. Bygningerne i 2. etape vil af udseende være identiske med 1. etape.

Ved seneste møde i marts 2017 blev trafiksikkerheden i det nye sving og på Tyrringevej drøftet.

FHFs bestyrelse har besvaret en naboorientering om dispensation fra bevaringsbestemmelser i Lokalplan 233. Derudover har bestyrelsen henvendt sig til kommunen, da vi har konstateret, at der er sket beskæring og fældning af bevaringsværdige træer.

Kontakt til Kriminalforsorgens Uddannelsescenter(KUC)

I det forgangne år er der kommet nye folk i ledelsen i KUC, og FHF har holdt i alt tre møder med KUC. Dialogen omfatter først og fremmest gymnastiksalen, som FHF lejer sig ind i på bestemte tidspunkter i løbet af ugen. Man kan finde et skema med tiderne på opslagstavlen i korridoren udenfor hallen og på Ebberod.dk. Derudover tjener møderne som et kontaktpunkt mellem KUC og beboerne, hvis der er behov for dialog om andre temaer.

Det var der brug for, da der sidste sommer var nogen, som lejede deres lejlighed ud på Air BNB og angiveligt reklamerede med adgang til gymnastiksalen. Det går naturligvis ikke: Adgangen til Gymnastiksalen er forbeholdt beboere i Ebberød med lovlig adgang til en adgangsnøgle. Det er et gode, som alle medlemmer af FHF bidrager til via kontingentet, og vi må derfor kunne stole på, at brugerne føler sig forpligtet overfor fællesskabet til at passe på Gymnastiksalen. Dette også sagt til alle brugere i almindelighed.

I 2016 har KUC orienteret FHF om, at sikkerheden omkring KUC er under forandring. Det betyder dels, at KUC ønsker at renovere nøglesystemet ind til hallen, dels at KUC ønsker at etablere overvågning omkring sine bygninger.

Mht. Nøglesystemet ind til hallen, så er FHFs indstilling, at vi hilser en renovering af nøglesystemet velkommen. Der har været tidspunkter, hvor systemet ikke virkede. Desuden er der ikke flere nøgler at dele ud, ligesom der er mange nøgler i omløb, som ikke længere er i hænderne på Ebberød-borgere. Et nyt nøglesystem, vil derfor medføre ombytning af nøgler til beboere i Ebberød, samtidig med at nøgler, som er i hænderne på folk, der ikke længere bor her, gøres inaktive. KUC har ikke oplyst noget om tidsplan, men FHF vil holde beboerne løbende orienteret på ebberod.dk og vores facebookside.

Mht. Overvågning, så foreligger der heller ikke på nuværende tidspunkt konkrete planer fra KUCs side, men vi har en forventning om at blive holdt løbende orienteret.

Det vi ved på nuværende tidspunkt er, at overvågning drejer sig om, at KUC vil overvåge alle indgange til KUC-bygninger, dvs. hovedbygningen, gymnastiksalen og kollegiet – dvs. nr. 64. FHF har bedt KUC redegøre for, hvilke regler de henholder sig til om overvågning og orientering af naboer. Vi forventer også at KUC redegør for, hvad man vil gøre med kameraoptagelserne – mht. Hvor længe de gemmer optagelserne mv.

Fælleshusforeningens bestyrelse er af den holdning, at vi ikke vil stille os hindrende i vejen for overvågningen, men vi mener samtidig, at vi ikke har mandat til at give tilladelse til overvågning på alle beboeres vegne. Bestyrelsen er af den opfattelse, at det er en sag for hver enkelt nabo til en af de KUC-bygninger, som skal overvåges. FHF har dog tilbudt KUC at hjælpe KUC med at identificere potentielt berørte naboer og facilitere dialog og at bidrage til, at beboerne kan træffe beslutning om tilladelse til den pågældende overvågning på et oplyst grundlag om rettigheder og pligter osv.

Administration

Datea har gennem flere år været administrator for FHF.

Datea har ikke adresser på alle FHF's medlemmer og sender ikke indkaldelse til generalforsamling til alle FHF's 105 medlemmer. Bestyrelsen har derfor besluttet, at uddele indkaldelser til generalforsamlingen direkte i postkasserne til alle ejerboliger i FHF, mens Datea sender indkaldelser med post til de resterende medlemmer. I indkaldelsen henvises til, at øvrige dokumenter kan ses på hjemmesiden ebberoed.dk.

Datea har ikke oversigt over bruttoetagearealer/fordelingstal for alle FHF's medlemmer, idet Datea udelukkende har et samlet fordelingstal for ejerforeningerne. Bestyrelsen har derfor fremskaffet fordelingstal på baggrund af en liste fra 2003. Efter vedtægterne skal kontingent opkræves på baggrund af bruttoetagearealer. Der er siden 2003 opført og indrettet ny bebyggelse på flere ejendomme. For 3 ejendomme gælder det, at bruttoetagearealet og dermed kontingentbetalingen ikke efterfølgende er justeret i overensstemmelse med vedtægterne. Bestyrelsen vil sørge for, at det sker nu.

Bestyrelsen har desuden konstateret, at der ikke er fuldstændig overensstemmelse mellem de bruttoetagearealer og BBR oplysninger. Generelt er der dog tale om mindre afvigelser. Medlemmer, som kan dokumentere fejlagtige bruttoetagearealer, eksempelvis i form af opmåling fra landinspektør, kan få justeret deres betaling af kontingent.