

Arbejds- og opgavegrundlag for Grundejerforeningen "Svaneparken" (Ebberød Bydel)

Grundejerforeningen "Svaneparken" (herefter: GF), organiserer alle grundejere i bydelen Ebberød, såvel private ejere, andelsejere, lejeboliger som offentlige institutioner, som medlemmer. Der er via deklaration tinglyst på de enkelte matrikler i Ebberød en pligt til at være medlem af GF. Ejere på nabomatrikler kan søge om optagelse i GF. (Bilag: 1 medlemsoversigt med fordelingstal)

GF har generelt set, i henhold til vedtægternes §1 *"til formål at varetage medlemmernes fælles interesser og repræsentere medlemmerne over for myndighederne i spørgsmål af fælles interesse"*.

Nedenfor redegør bestyrelsen for GF for de områder, som GF har som arbejdsforpligtelse i henhold til Grundejerforeningens vedtægter.

Relation til områdets "Fælleshusforening" (FHF)

Områdets "Fælleshusforening" FHF organiserer samme medlemmer/matrikler som GF - dog undtaget de offentlig ejede (Rudersdal Kommune) og varetager en række andre opgaver end GF, fx tilsyn med områdets idrætssal.

GF og FHF samarbejder om det fælles vedligehold af de to foreningers grønne områder, hvor der er indgået fælles aftale med Rudersdal Kommune om vedligehold af græs og engarealer. Derudover betaler GF ca. 50 % af driften af områdets hjemmeside "ebberød.dk".

Efter behov er der kontakt mellem bestyrelserne i sager/spørgsmål, der kan have fælles interesse eller som rettes mod begge foreninger.

Generalforsamling - medlemsmøder

GF afholder generalforsamlinger i henhold til GF's vedtægter. Fastsættelse af dato for afholdelse af generalforsamlinger i GF udsendes til medlemmerne senest med udgangen af januar måned.

Bestyrelsen afvikler i hver generalforsamlingsperiode et såkaldt "midtvejsmøde", hvor bestyrelsen inviterer repræsentanter for private-, andels-, lejerboliger samt øvrige ejere til orienteringsmøde om bestyrelsens løbende arbejde. Mødet har uformel/tematisk karakter i forhold til den årlige generalforsamling

Grønne fællesarealer - vedligeholdelse og forandringer

De grønne fællesarealer i området er ejet for ca. 80% vedkommende af GF. Den resterende del ejes af FHF. Områderne skal ifølge lokalplanen bevares i et park- og naturlignende udtryk. Dette kræver udover løbende arbejde med planer for vedligeholdelse og udvikling også anvendelse af tilstrækkelig økonomi til at opnå det ønskede niveau. Dette niveau fastsættes i det årlige budget.

GF har for 2018 sammen med FHF en fælles aftale med entreprenør(Rudersdal Kommune) om det løbende faste vedligehold af de grønne områder.

Udgiften hertil fordeles ud fra arealfordelingen på GF (80%) og FHF (20%). Særlige arbejder på GF's områder betales særskilt af GF, ligesom FHF betaler for arbejder på FHF's områder, der ligger ud over den fælles løbende aftale. (bilag 2: Arealoversigt)

Forsyningsforhold i området (Kloak / el / varme / tlf-netværk

GF er "ledningsejer" af de fælles dele af kloak- og afløbsledningerne i området. GF har over en årrække i dialog med Rudersdal Kommune/"Rudersdal Forsyning" renoveret og omlagt ledninger med henblik på at kunne overgive disse til "Rudersdal forsyning" - som derefter skal stå for det fulde ansvar for drift og vedligehold af det samlede anlæg (kloak og afløb). På generalforsamling i 2017 fik bestyrelsen mandat til af indgå endelig aftale om overdragelse og det påregnes at finde sted i kalenderåret 2018.

Områdets el-forsyning varetages fuldt ud af DONG(nu: Ørsted). Området vandforsyning varetages fuld ud af "Birkerød Vandværk" og varmforsyningen (fjernvarme) varetages af "Norfors". Ansvarlig for områdets telefon/internet/fjernsynskabler er TDC/You see. Det er dog muligt for den enkelte ejer, at indgå forsyningsaftale med andre udbydere af internet.

Vintervedligeholdelse

Vejarealer ejes i overvejende grad af GF. FHF ejer dog P-arealet på "Torvet" (mellem BSV 61,63,65 bog 67) og P-arealet over for BSV 77-79.

GF indgår årlig aftale med Rudersdal Kommune, som rydder og salter sti- og vejarealerne samt P-pladserne ("kørebandedelen"), samtidig med at kommunen rydder og salter kommunale veje (herunder "Busvejen") i området. Udgifterne til snerydning og saltning afholdes af GF og fordeles herefter forholdsmæssig mellem foreningerne iflg. det vejareal/P-pladser/ stier, der ryddes/saltes.

Fællesarrangementer og -events

FHF står for 4 faste årlige arrangementer (Fastelavn, Sankt Hans Bål, Æblemøstetdag og Juletræstændning). Grundejer støtter op om disse arrangementer med udgangspunkt i at de er rettet mod alle beboere i Ebberød.

GF samarbejder endvidere, sammen med FHF, med de kommunale "Bo- og dagtilbudsteder" i området om, at der kan gives tilbud til områdets beboere (børn og unge) om at deltage i aktiviteter i tilbuddenes værksteder, fx i skoleferier, m.v. Der er udarbejdet et såkaldt "Årshjul" der beskriver dette samarbejde - lige som der er udformet "Guide for godt noboskab". Begge dele kan ses på hjemmesiden. "Dagtilbud Ebberøds" cafe er åbent daglig - også for områdets øvrige beboere (frokost, kaffe, m.v.)

Kommunikation og dialog med beboere og andre

GF bruger den lokale hjemmeside (Ebberoed.dk) til at orientere om GF's virke. Referater fra bestyrelsesmøder lægges på hjemmesidens arkivdel, som ligeledes bruges til overordnede / generelle GF dokumenter (vedtægter, Høringssvar, m.v.)

Hjemmesiden er oprettet af og til 2016 betalt af GF. I 2015 er hjemmesiden imidlertid af den daværende bestyrelse overdraget til Fælleshusforeningen, som nu fremstår som ejer af siden. GF

har arbejdet på og ønsker fortsat, at der kan blive fælles ejerskab, ansvar og forpligtelse i forhold til drift af hjemmesiden. GF betaler fortsat ca 50% af driften af hjemmesiden. Der er udformet ”principper” for indlæg til hjemmesiden (se bilag 3).

Relationerne internt i GrundejerForeningen.

GF arbejder for at skabe gode relationer blandt alle GF’s medlemmer, der omfatter både private ejere, ejer- og andelsforeninger, ejendomme med udlejningsboliger samt offentlige organisationer og bosteder, der administreres for beboerne af Rudersdal Kommune. GF ønsker ligeledes at skabe gode relationer til naboer til GF’s område, herunder også HovedstadsRegionen i kraft af deres ejerskab af institutionen ”Børnebyen”, som er nærmeste nabo til GF.

GF søger indflydelse i forhold til kommunale myndigheder, bl.a. ved deltagelse i formelle udvalg sammen med tredjeparter, som f.eks i det ”Kontaktudvalg”, der er nedsat for at følge det aktuelle nybyggeri i Ebberød.

GF arbejder for, at der senest efter byggeriets afslutning oprettes et permanent ”bydelsråd”, der holder mindst eet møde årligt møde med deltagelse af GF’s og FHF’s bestyrelse og relevante repræsentanter for Rudersdal kommune , herunder repræsentanter for de forskellige bosteder i Ebberød. GF arbejder derudover på at have en løbende tæt kontakt til alle relevante dele Rudersdal Kommune - såvel forvaltningsmæssige som politiske.

Trafikale forhold – herunder trafiksikkerhed

Ebberød har karakter af selvstændigt byområde, hvor der mange steder er blandet trafik mellem gående, cykler, børns aktivitet og motoriseret trafik til og fra beboelser, private som offentlige samt forskellige arbejdspladser.

Det er GF’s forpligtelse at tilse og vedligeholde de vejanlæg, som GF ejer. GF vil derudover som vejejer, sikre hensigtsmæssige og sikre vej- og trafikforhold i Ebberød, der tilgodeser børn, cykler, gående, mv. De steder, hvor der endnu kan være særlige sikkerhedsmæssige udfordringer på egne eller offentlige vejstrækninger, arbejder GF på, at der afsættes midler til en forbedret trafiksikkerhed.

I 2017/18 har GF samarbejdet med kommunens vejafdeling for at forbedre trafiksikkerheden på den såkaldte ”busvej” i området. Der er nu udarbejdet konkret plan herfor, som forventes gennemført i 2018.

Kommuneplaner - høringer

GF er høringspart ved ændringer af lokalplan og ved byggeri, der ændrer herpå. GF samarbejder i videst mulig omfang med FHF, om at etablere fælles høringssvar og koordinere i relation til alle faser af byggeriet, herunder eventuelle trafikmæssige konsekvenser.

Lokaler af fælles interesse

Beboernes anvendelse af og i øvrigt forhold vedr. Sportshallen (KUC) er FHF's ansvarsområde. GF understøtter i videst mulig omfang, at sportshallen fortsat kan anvendes til beboeraktiviteter. GF har tæt og god relation / kontakt med KUC. Alle udgifter til tilsynsførende for brug af hallen finansieres af FHF.

GF har i forbindelse med ny lokalplan for området samt de igangværende nybyggerier arbejdet på, at der skabes mulighed for at etablere et egentlig fælleslokale (forsamlingshus) i området, som kan fremme beboernes og foreningernes mulighed for aktiviteter i lokal foreningsmæssig regi, men også i privat regi for områdets beboere. Grundejerforeningen undersøger derfor i samarbejde med Rudersdal Kommune om der er basis for, at grundejerforeningen selv kan oprette og eje et sådan fælleslokale/hus.

Administration

GF får varetaget administrative opgaver, herunder regnskab og budget af eksternt firma (DATEA/Newsac). Alle henvendelser vedr. administrative forhold sker via bestyrelsen (formanden) - se hjemmesiden.

Godkendt på bestyrelsesmøde i GF, den 7. Marts 2018

Fremlagt på generalforsamlingen 18. April 2018

Bilag 1.

Fællesarealer i Ebberød - opgjort pr. 1.1.2017

Nedenstående arealopgørelse af G/F-Svaneparkens og Fælleshusforeningens grundarealer er tiltrådt på den 1. Marts 2017, og danner grundlag for fordeling af udgifter til almindelig, generel vedligehold af de samlede fællesarealer (græsslåning, hæk, m.v.) i Ebberød. Det er således aftalt, at denne udgift fordeles med 80% til G/F og 20% til FHF.

Ejer	Matrikel	Areal	Areal i procent	Heraf vej eller parkeringsareal	Vej og Plads i procent	Heraf grønt område	Grønt i procent
Fælleshusforeningen	1af	4.633		0		4.633	
Fælleshusforeningen	1ab	2.177		Vej 210		1.967	
Fælleshusforeningen	1i	7.403		<i>Parkering 770*</i>		6.633	
Fælleshusforeningen	1o	6.313		0		6.313	
Fælleshusforeningen	1s	1.452		0		1.452	
Fælleshusforeningen	1æ	2.286		<i>Parkering 1.700*</i>		586	
Fælleshusforeningen i alt	6 matrikler	24.264	20,7	2.680	16,8	21.584	21,3
Grundejerforeningen	1as	31.213		Vej 4.344		26.869	
Grundejerforeningen	1ak	61.855		Vej 8.946		52.909	
Grundejerforeningen i alt	2 matrikler	93.068	79,3	13.290	83,2	79.778	78,7
I ALT		117.332	100	15.970	100	101.363	100

*De to parkeringsarealer, som står med kursiv, er ikke fastlagt som vejarealer i BBR, OIS eller matrikelregistret, men da arealerne er asfalterede parkeringspladser, er de vist i kolonnen med vejarealer.

G/F -Svaneparken - Keld Stattau

Fælleshusforeningen - Mette Haugaard Jeppesen

G/F - Grundejerforeningen Svaneparken (Ebberød) - Fordelingstalstatus pr 1. januar 2018

Navn	Adresse	Nr	Ford.tal	
Biskop Svanes Vej				
Signe Legarth Schmidt og Morten Sandorff	Biskop Svanes Vej 52	52	330	1
Majken Østergaard Lyng og Thomas Touborg Jensen	Biskop Svanes Vej 54 B	54	147	1
Ann Kjær Sørensen Lars Stjernstrøm	Biskop Svanes Vej 56	56	233	1
E/F Biskop Svanesvej 58 v/Hans Møller-Poulsen (17medl.)	Biskop Svanes Vej 58 E	58	1823	17
E/F BSV 59 v/ Formand Peter Francati (8 medl.)	Biskop Svanes Vej 59 C	59	927	8
Pia Hallas og Henrik Jessen Jensen	Biskop Svanes Vej 60	60	271	
PKA A/S, (DEAS)	Biskop svanes Vej 61	61	1130	12
E/F Biskop Svanes Vej 62 v/ Morten Fisker (9 medl.)	Biskop Svanes Vej 62 C, st. mf.	62	1278	9
Rudersdal Kommune - Bosted	Biskop Svanes Vej 63	63	1130	
KUC ("Kollegiet") Mickael Vest)	Biskop Svanes Vej 64	64	1068	
KS Biskop Svanes Vej 65 v/ Per Frimer-Larsen (7 medl.)	Biskop Svanes Vej 65 A, st.	65	1127	7
E/F Biskop Svanes Vej 66 v/ Keld Stattau (10 medl.)	Biskop Svanes Vej 66 D	66	1145	10
E/F Biskop Svanes Vej 67 v/Tove Andersen(8 medl)	Biskop Svanes Vej 67 B, st.	67	1130	8
Pia og Sten Jesper Madsen	Biskop Svanes Vej 68 A st.	68	185	1
Bjarne Rom	Biskop Svanes Vej 68 A,1sal	68	185	1
KUC (Kursuslokaler / administration)(Mikael Vest)	Biskop Svanes Vej 69	69	1991	
I/S Norfors (varmecentral) BSV 71A	Biskop Svanes Vej	71	328	
PKA - Biskop Svanes Vej 71B-H (Torben Dalskjær)	Rentemestervej 14	71	760	8
KUC (Hallen + tilhørende bygning)	BSV	73	2497	
v/Frederiksberg Kommune/4.070	Biskop Svanes Vej 75	75	1439	
G/F Biskop Svanes Vej 77-79 (36 medl.)	Biskop Svanes Vej 77	77-79	4404	36
Rudersdal Kommune - Børnehaven	Biskop Svanes Vej 83	83	1012	
Krummediget				
Marianne Oxholm og Søren Juel Hansen	Krummediget 1 A	1A	97	* 136 1
Anne Kathrine Zahle	Krummediget 1 B	1B	107	1
Søren Houmøller	Krummediget 4,	4	201	1
A/B Sophie Magdalenes vej 1 ABC v/Bo Weymann	Sofie Magdalenes Vej 1A, 1. tv.	1	1233	12
Botilbud Ebberød, (Piberødhus) - Anette Schubert	Sophie Magdalenesvej 2	2	2735	
PKA - udlejning (2B-G) (Driftchef Torben Dalskjær)	Sophie Magdalenes Vej	2	2250	14
PKA - udlejning (3A-F)	Sophie Magdalenes Vej	3	2326	27
Botilbud Ebberød	Sophie Magdalenes Vej 4	4	442	
Sophie Magdalenesvej (Anette Schubert)	Sophie Magdalenesvej 6	6	891	
Værkstederne ved Rude Skov (Jens P. Sorrig)	Sophie Magdalenesvej 7	7	1470	

Botilbud Ebberød, Hus 1	Sophie Magdalenesvej 8	8	891	
Værkstederne ved Rude Skov (Jens Sorig)	Sophie Magdalenesvej 9	9	1290	
Botilbud Ebberød (Anette Schubert)	Sophie Magdalenesvej 10	10	1562	
	Sophie Magdalenesvej 11	11	1470	
Botilbud Ebberød	Sophie Magdalenesvej 12-14	12+14	2212	
Værkstederne ved Rude Skov (Jens Sorig)	Sophie Magdalenesvej 13	13	140	
BSV 4-14 samlet				10368
Ebberød Kapel	Sophie Magdalenes Vej 16	16	80	
	Tyringevej			
Marlene Orry og Jacob Sune Hansen	Tyringevej 2A	2A	125	1
Annika Nolsø og Peter Færch	Tyringevej 2 B	2B	136	* 176 1
Rudersdal Kom./Psykiatri- og handicapchef Gitte Larsen	Stationsvej 36			
.				
TOTAL			44198	Boliger: 178
<i>*FHF= Ejer/lejerboliger+lejeboliger+"KUC"+Norfors</i>			<i>0,62</i>	
Samlet på ejergrupperinger:				
Rudersdal Kommune (Tove Røy /Gitte Larsen)			15325	35 %
Ejer-/andelsforeninger / selvstændige boliger	<i>*FHF</i>		15084	34 %
PKA (lokalt: Driftschef Torben Dalskjær)	<i>*FHF</i>		6466	15 %
KUC/krim.fors. (Lokalt Michael Vest)	<i>*FHF</i>		5556	13 %
Frederiksberg Kommune (Mads Worm)			1439	3 %
Norfors (Varmecentralen)	<i>*FHF</i>		328	1 %
Subtotal			44198	100 %

Bilag 3.

Principper for Ebberød.dk

Ebberød.dk skal være

1. Et samlet sted, hvor beboere og medlemmer af FHF og GF kan finde relevant information om området.
 - Ejerforeningerne har mulighed for at bruge ebberød.dk som arkiv for ejerforeningernes arbejde

2. Alle medlemmer af Fælleshusforeningen og Grundejerforeningen er velkomne til at bidrage via Facebook, som netop er god til:
 - Kontakt
 - Efterlysninger
 - Invitationer
 - Informationer
 - Opfordringer
 - anbefalinger
 - Fotos og gode historier fra området (kunne vi godt opfordre mere til)

4. Erhvervsdrivende må ikke poste indhold på Ebberød.dk og Facebooksiden Ebberød
 - FHF/GF kan give tilladelse til, at eksterne kursusarrangører annoncerer hold i hallen, som FHF har godkendt, og som er målrettet Ebberøds beboere.

5. Tonen skal **i alle opslag** være god og konstruktiv

6. Det er den enkelte ejerforening, der skal tage kontakt til webmaster, hvis oplysninger skal opdateres eller der skal tilføjes dokumenter

7. Vigtige oplysninger fra Fælleshusforeningen og Grundejerforeningen
 - Skal være klare, informative og handlingsanvisende
 - Skal være formuleret med tydelig afsender, så folk med spørgsmål ved, hvor de skal henvende sig.
 - Sendes ud på mail til mailinglisten