



Grundejerforeningen Ebberød

Generalforsamlingen 2021 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesarbejdet internt

Bestyrelsen har hele året bestået af formand Keld Stattau (formand for bestyrelsen i BSV 66), Tove Andersen (tidl. formand for bestyrelsen i BSV 67), Bo Weymann (Formand for bestyrelsen i SMV 1) og Lotte Dueholm (formand for bestyrelsen i BSV 77-79). Bestyrelsen har naturligvis ligesom resten af samfundet været begrænset af pandemien og myndighedernes anbefalinger. Antallet af bestyrelsesmøder har i perioden derfor været begrænset til 4 møder. Antal møder, arbejdsform og samarbejdet over mail mellem møderne er dog tilfredsstillende i forhold til at løse de nødvendige opgaver. Bestyrelsen udsender efter hvert bestyrelsesmøde referat herfra til hele ejerkredsen, således, at det er muligt løbende at følge bestyrelsens arbejde og beslutninger. Referaterne lægges endvidere på området's hjemmeside samt FaceBookgruppe

Revision af vedtægter

Den revision af de oprindelige - og meget omfangsrige - vedtægter, som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2019, er nu endelig i november 2020 også blevet tinglyst. Bestyrelsen sendte umiddelbart herefter en mail til alle ejere herom. Der blev medsendt 2 filer - en med den fulde tinglysning (på 128 sider !!!), som rummer alle tidligere påtegninger, mv. samt en fil, som alene medtager de nu gældende vedtægter, og som også omfatter et oversigtskort, der angiver de matrikler, som vedtægterne omfatter. Bestyrelsen har endelig udarbejdet en udgave af vedtægterne i en mere læsevenlig udgave, som kan bruges i "det daglige" arbejde. Denne udgave medsendes dagsorden til den årlige generalforsamling.

Hermed er sat et endeligt punktum for bestyrelsens ønske om at få ændret og moderniseret de oprindelige og temmelig uoverskuelige vedtægter til et sæt vedtægter, der matcher den virkelighed, som grundejerforeningen nu arbejder i.

Bestyrelsen gør igen opmærksom på, at der med ændringerne af vedtægterne også blev besluttet, at al kommunikation mellem bestyrelse, administrator og ejerkreds ikke længere sker med post - men nu alene foregår via internettet. **ALLE ejere skal derfor være ekstra opmærksom på at meddele ændringer i ejerforhold og ændringer i internetadresser til bestyrelsen. Det er ejerens eget ansvar at dette sker - og dermed sikrer at information, indkaldelser, m.v. når rette ejer/modtager.**

Grønne områder

Den store aftale med kommunen om græsslåning, hækklipning, m.v. er også i år - i samarbejde med FællesHusForeningen - blevet forlænget ind i 2021 på samme vilkår og til samme pris som foregående år. Bestyrelsen er fortsat meget tilfreds med samarbejdet med kommunens folk, som sikrer en tæt, engageret og kvalificeret dialog om pasning af GF's arealer. Bestyrelsen indhenter desuden, når behov opstår, rådgivning fra kommunens fagfolk i forhold til øvrige forhold for de grønne arealer. I år har vi deltaget i en "prøveafbrænding" af en lille del af foreningens engarealer. Afbrænding, i stedet for at slå høet, vil fremme en ønsket større biodiversitet. Bestyrelsen vil sammen med kommunen vurdere om afbrænding helt skal erstatte den årlig høslæt.

De to søer på GF's arealer fik forrige år en meget tiltrængt udynding og beskæring af bevoksningen langs søbredderne, hvor invasive arter ellers trives. Bestyrelsen har efterfølgende vurderet, at der bør gennemføres en årlig gennemgang af og nødvendig udynding af den opvækst, som kommer ved søerne hvert år. I indeværende år er det søen i parken, der har fået beskåret den nordvendte bred. Uønsket opvækst her vil nu blive fjernet løbende, så bredden ikke gror til i årets løb. Bestyrelsen har endvidere besluttet at få forlænget de lave fodhegn langs søen, så der også er sikres en afgrænsning til søbredden fra parkens nordlige område.

Bestyrelsen har i relation til søerne haft kontakt med fagfolk i kommunen for at forhøre, hvorledes man evt. kan teste søernes biologiske tilstand. Kommunen kan ikke som sådan gå ind i en afklaring/undersøgelse af en privatejet sø, men henviser til at hyre private firmaer til en sådan undersøgelse. Bestyrelsen har herefter vurderet, at vi ikke vil gå videre hermed, idet vi vurderer søernes tilstand til at være tilfredsstillende. Væksten af overfladeplanter er i udgangspunktet ikke et dårligt tegn og der er en rig bestand af padde og gæstende andefugle.

Også i år har bestyrelsen iværksat mindre enkeltarbejder på de grønne områder, som bortskæring af vildskud på træerne i parken, fjernelse af råddent bord/bænksæt, opdatering af det grønne stykke ud for BSV 59, fjernelse af invasive "Japansk pileurt" langs søens vestside, samt med kommunen aftalt udskiftning tjørnehæk med bøgepur på rabatområdet ud for BSV 73/hallen.

Bestyrelsen har udarbejdet en egentlig "Plejeplan" for Grundejerforeningens grønne områder. Her beskrives delområde for delområde hvilke årlige arbejder, der planlægges med. Plejeplanen vil indgå som bilag i det såkaldte "Grundlagspapir", som bestyrelsen udsender hvert år som en del af den årlige beretning, der fremlægges på generalforsamlingen. Plejen af de grønne områder kan dermed årligt blive en fast tilbagevendende del af den samlede debat om foreningens grønne indsats.

Kontaktudvalg - Rudersdal Kommune

Der har også i indeværende år været et udmærket samarbejde med kommunen i forskellige sammenhænge. Det er med forbedret skiltning og en GPS-opdatering lykkedes at få det allermeste af arbejdskørsel til og fra byggeriet ledt via "busvejen", som alt andet lige er mere egnet til den type trafik end vejen ind gennem selv Ebberød. Desværre har der været nogle episoder, hvor arbejdssjak er startet op med arbejde på byggepladsen inden det tilladte starttidspunkt (kl. 7:00) - herunder støjende kørsel fra lastbiler, m.v. - og som jo er til stor gene for de nærmeste naboer til byggepladsen. Dette har været påtalt hver gang over for kommunens byggestyrelse, som har været meget kontant i kravet til byggeleder om, at den uønskede trafik eller arbejde skulle stoppes.

Når det samlede byggeri er færdiggjort, er det aftalt med kommunen, at der sker en opdatering af veje rabatter, m.v. i området omkring byggeriet - ligesom den udskudte opstregning af Tyringevej som "2 i en 1" vej, vil ske samtidig med kommunens planlagte asfaltering af vejen i 2022.

Uret i Hovedbygningen

Efter inspiration fra beboer i området, tog bestyrelsen kontakt til såvel ejer som lejer af Hovedbygningen med ide til at få det store vægur i hovedbygningen til igen at stå med lys i og fungere. Det lykkedes på forbilledlig vis og uret er nu igen en fin og karakteristisk del af vores samlede bymiljø i Ebberød. Stor tak til ejer og lejer af bygningen for - ikke mindst økonomisk - at hjælpe med til at dette kunne lade sig gøre.

Vej- og stiforhold

Den planlagte reparation af Biskop Svanes Vej fra indkørslen til Ebberød ud for institutionen "Kastaniebakken" og om til bumpet efter Krummediget blev udført i efteråret - herunder blev der gennemført opsætning af tre nye vejbump omkring de to "90 graders" vejsving, der er på denne vejstrækning. Vejstykket fra Kastaniebakken og om til indkørslen til BSV 71/fjernvarmecentralen blev helt nyasfalteret, mens det resterende vejstykke, som var betydelig mindre slidt, fik udbedret revnedannelser i den eksisterende asfalt.

Bestyrelsen er tilfreds med det gennemførte arbejde, som er fulgt og kvalitetsgodkendt af rådgivningsfirmaet Dines Jørgensen - og det er bestyrelsens klare vurdering, at de opsatte bump har haft en ønsket hastighedsdæmpende virkning for kørslen gennem de to vejsving. Prisen for det samlede arbejde oversteg markant det gennemsnitlige budget til vejvedligehold, som blev sat i budgettet fra 2020, men bestyrelsens vurdering har været, at dette netop er et gennemsnitsbudget, og at udgifterne til den nødvendige vejvedligeholdelse må svinge år for år. Bestyrelsen påregner således, at der først igen i 2022 skal ske større vedligeholdelse på foreningens veje, mens der i 2021 alene skal arbejdes med reparationer og trafikdæmpende foranstaltninger på en del af Sophie Magdelenes Vej.

Bestyrelsen har med kommunen fået afklaret, at vedligeholdelsesforpligtelsen på det første stykke af stien fra "Kastaniebakken" og ud mod Ravnsnæsvej påhviler grundejerforeningen. Dette skal således også indgå i foreningens økonomiske planlægning. Endelig er arbejdet i forbindelse med korrekt vanding af Krummediget afsluttet i 2021 - og sket i samarbejde med ejer på KD 1B.

Snerydning

Som omtalt på sidste års generalforsamling kunne kommunen ikke længere stå for snerydningsopgaven på foreningens veje og stier. Bestyrelsen har derfor indgået aftale med selskabet HedeDanmark om i stedet at varetage denne forpligtelse. HD's prisstruktur er lidt anderledes bygget op, men udgiften vil stort set ligge på samme niveau, som kommunen beregnede. Jokeren i denne budgetpost er jo naturligvis, hvor meget sne /nattefrost, den enkelte vinter byder ind med. Aftalen med HedeDanmark vil blive vurderet endeligt, når vintersæsonen er slut - men vi har dog på nuværende tidspunkt haft oplevelse af enkelttilfælde, hvor ikke alle stier / fortove har været ryddet, som vi må forvente. Vi har dog en udmærket dialog herom med HedeDanmark.

Budget- og regnskabsforhold

Med den endelige tinglysning på det store "kloakaftale" i foråret 2020 blev grundejerforeningen lettet for en af foreningens største og mest uforudsigelige udgiftsposter- og derfor kunne vi på generalforsamlingen 2020 i enighed vedtage at tilbageføre en stor del af den formue, som ellers skulle sikre mod store og uforudsigelige omkostninger til dette område, såfremt det måtte forblive på grundejerforeningens hænder. Foreningen vil fortsat have budgetposter, som kan være svære at planlægge - herunder ikke mindst budget til vintervedligehold men også til en løbende vejvedligeholdelse. Der er således fortsat brug for en vis

formue til uforudsete forhold og det er bestyrelsens vurdering, at det nuværende niveau - efter sidste års ekstraordinære nedbringelse af formuen - for nærværende er passende.

Det er imidlertid bestyrelsens vurdering - efter at grundejerforeningens økonomiske forpligtelse til drift og vedligehold af det fælles kloaknet er fjernet - at det nu vil være muligt at nedregulere det årlige kontingent til foreningen. Bestyrelsen foreslår, at foreningens samlede årlige kontingent nedsættes. Bestyrelsen foreslår således i forbindelse med behandling af budget for 2022, at kontingent for 2021 fastsættes 20,50 kr pr enhed. Nedsættelsen vil ske med virkning fra 3. kvartal - såfremt bestyrelsens budgetforslag for 2021 vedtages.

Ladestationer / elbiler

Spørgsmålet, om hvorledes vi skal håndtere det voksende behov for, at elbiler kan blive ladet op i området, har været fremme på de seneste 2-3 generalforsamlinger - men uden nogen egentlig konklusioner ud over en konstatering af, at emnet rummer flere umiddelbart komplekse problemstillinger.

Bestyrelsen er fuldt bevidst om at udviklingen på elbilområdet presser sig mere og mere på for løsninger i området og har derfor i februar haft møde med udbyder af ladestationer i forsøg på at danne sig et indtryk af, hvor udviklingen lige p.t. befinder sig. Herudfra har bestyrelsen konkluderet, at det ikke hverken kan eller skal være GF, som skal stå for en kommende opstilling af elladestander, men at det må være den enkelte ejer/ejerforening, som internt tager stilling til behov og efterfølgende konkret handling.

Der, hvor den enkelte ejer/ejer/lejerforening har p-pladser på egen matrikel, vil det umiddelbart være mere ligetil at etablere sig med elladestander. For ejerforeningerne /lejerne i BSV 63,65 og 67, hvor p-pladserne ligger på FællesHusForeningens fælles P-areal, kan denne tilgang imidlertid være problematisk. GF's bestyrelse opfordrer til, at der findes en model for etablering af ladestander for disse ejere, og at der er behov for, at det sker en afklaring heraf på FHF's kommende generalforsamling.

Grundejerforeningen har dog i foråret 2021 - som en slags "fødselshjælp" - udsendt materiale til ejerkredsen fra en udbyder, som beskriver en mulighed for - på en forholdsvis økonomisk overkommelig og praktisk enkel måde - at opsætte elladestationer hos de enkelte ejere.

Samarbejde med FællesHusForeningen (FHF)

Også i år har der været et fint samarbejde med FHF. De to foreningers opgaver er klart definerede og adskilte, som konsekvens af generalforsamlingerne tilbage i 2016, hvor et forslag om sammenlægning af de to foreninger blev opgivet. Foreningerne samarbejder fortsat om "Den grønne aftale" med kommunen og deles om udgifterne til områdets hjemmeside, som Grundejerforeningen har fuld og lige adgang til. Bestyrelsen har i forbindelse FHF's beslutning om at gennemføre en grundlæggende renovering af legepladsen på "Labyrinten" støttet denne renovering med opsætning af "gynge" på området, så den nye legeplads fra start kunne fremstå som et mere attraktivt og helstøbt tilbud til områdets børn.

Opdatering af "Grundlagspapir"

Bestyrelsen har igen i år valgt at opdatere det såkaldte "Grundlagspapir", som bestyrelsen udformede for 4 år siden, og som har til formål at beskrive foreningens arbejdsområder i mere beskrivende form, end det fremgår - af selv de nye mere overskuelige vedtægter. Grundlagspapiret er som tidligere vedhæftet beretningen som bilag hertil.

Vedtaget på bestyrelsesmøde den 22. marts 2021

Bilag til beretning for 2020 - Grundejerforeningen Ebberød

Arbejds- og opgavegrundlag for Grundejerforeningen Ebberød

Grundejerforeningen "EBBERØD" (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 som GF - dog undtaget de offentligt ejede matrikler (Rudersdal Kommune) og varetager en række andre opgaver end GF, fx. tilsyn med områdets idrætssal, tilrettelæggelse af fælles arrangementer, vedligehold af legepladsen "Labyrinten" m.v..

GF og FHF har indgået fælles aftale med Rudersdal Kommune om vedligehold af græs, hække og engarealer på de arealer, som de to foreninger hver især ejer i området. Derudover betaler GF 50 % af driften af områdets hjemmeside "ebberod.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 december måned.

Bestyrelsen kan i hver generalforsamlingsperiode indbyde til et såkaldt "midtvejsmøde" for repræsentanter for ejer-, andels-, lejeboliger 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. Se endvidere "Plejeplan" for GF's grønne arealer (bilag 4)

GF har 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%). Øvrige 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 1: Arealoversigt)

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

GF har ikke længere ansvar for nogle af områdets såkaldte "byfunktioner" . Drift og vedligehold af den fælles del af kloaknettet varetages af "Novafos". Områdets el-forsyning varetages fuldt ud af Radius. 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-arealer på "Torvet" (mellem BSV 61,63,65 og 67) og P-arealer over for BSV 77-79 ("hullet").

GF har fra sæson 20/21 aftale med HedeDanmark, 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 forholdsmæssigt mellem foreningerne iflg. det vejareal/P-pladser/ stier, der ryddes/saltes.

Fællesarrangementer og -events

FHF står for 4 faste årlige arrangementer i det omfang, der melder sig frivillige til at arrangere (Fastelavn, Sankt Hans Bål, Æblemost dag og Juletræstændning). Grundejerforeningen støtter op om disse arrangementer med udgangspunkt i, at de er rettet mod alle beboere i Ebberød og derfor også er i GF's interesse.

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 - ligesom der er udformet "Guide for godt naboskab". 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 (Ebberod.dk) og områdets Facebook gruppe til at orientere om GF's virke. Referater fra bestyrelsesmøder sendes fast til ejerkredsen og lægges endvidere på hjemmesidens arkivdel, som ligeledes bruges til overordnede / generelle GF dokumenter (vedtægter, Høringssvar, m.v.)

Al kommunikation internt i grundejerforeningen sker via internettet - på: gfebberod.dk . Derfor skal alle ejere sikre sig, at bestyrelsen er i besiddelse af korrekt emailadresse til ejer/ejerforening, samt at ejerskifte/ny kontaktemail meddeles bestyrelsen.

GF og FHF samarbejder om og betaler hver 50% af driften af hjemmesiden og har lige adgang til at lægge opslag, m.v. på siden. 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 Lysdal ("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 på at have en løbende tæt kontakt til alle relevante dele Rudersdal Kommune - såvel forvaltningsmæssige som politiske - og, at "kontaktråd" bibeholdes, som et fast mødeforum.

Trafikale forhold – herunder trafikikkerhed

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.

GF har i samarbejdet med kommunens vejafdeling arbejdet for at forbedre trafiksikkerheden på den såkaldte "busvej" (primært Tyringevej) i området. Der er nu udarbejdet konkret plan herfor (bl.a opstregning til såkaldt 2-1 vej), som forventes gennemført i 2022.

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. Med Lokalplan 233 og den efterfølgende kategorisering af de fleste bygninger i området som bevaringsværdige, ligger forholdene for området i meget stramme rammer med meget lille mulighed for at kunne ændres.

Lokaler til fælles brug

Beboernes anvendelse af og i øvrigt forhold vedr. Sportshallen KUC (Kriminalforsorgens Uddannelses Center) er FHF's ansvarsområde. GF understøtter i videst mulig omfang, at sportshallen fortsat kan anvendes til beboeraktiviteter. GF har i øvrigt 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 bygningerne, som kan fremme beboernes og foreningernes mulighed for aktiviteter i lokal foreningsmæssig regi, men også til private formål for områdets beboere.

Grundejerforeningen har i en række afklarende drøftelser med Rudersdal Kommune fået tilsagn om, at kommunen i forbindelse med de aktuelle nybyggeri af beskyttede boliger og plejehjem, vil indrette lokaler som også vil kunne anvendes som sådanne fælleslokaler.

Administration

GF får varetaget administrative opgaver, herunder regnskab og budget af eksternt administrationselskab (Newsec). Alle henvendelser vedr. administrative forhold sker dog via bestyrelsen (formanden) - på mail: gfebberod@gmail.com - se også hjemmesiden.

Godkendt på bestyrelsesmøde i GF, den 22. marts 2021

Fremlagt på generalforsamlingen 28. April 2021

Bilag 1.

Fællesarealer i Ebberød - opgjort pr. 1.1.2017

Nedenstående arealopgørelse af G/F-Ebberød 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 -Ebberød - Keld Stattaau

Fælleshusforeningen - Mette Haugaard Jeppesen

Bilag 2. Generalforsamlingen 2021.

G/F - Grundejerforeningen Ebberød

Bilaget skal informere om ejerstrukturen i Grundejerforeningen Ebberød.

Fordelingstallet er den relative tinglyste ejerandel af Ebberød Grundejerforening, hvilket har både økonomisk og stemmemæssig betydning. Fordelingstallet er et realitetsbundet, tinglyst og afgjort tal og vil på trods af mindre justeringer i fx boligareal ikke skulle ændres løbende. De Institutionelle ejere er "farvemarkeret". Private ejere er de "gule". Ejere bestående af flere lejligheder fremgår af kolonnen, "Boliger". Det samlede fordelingstal er på 44198 dele (se overblikket til sidst i bilaget)

Navn	Adresse	Nr	Ford.tal	Boliger
Biskop Svanes Vej				
Signe Legarth Schmidt og Morten Sandorff	Biskop Svanes Vej 52	52	330	1
Majken Touborg	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 Henrik Bruun	Biskop Svanes Vej 58 E	58	1823	17
E/F BSV 59 v/ Formand Peter Frascati	Biskop Svanes Vej 59 C	59	927	8
Pia Hallas og Henrik Jessen Jensen	Biskop Svanes Vej 60	60	271	1
PKA A/S, (DEAS)	Biskop svanes Vej 61	61	1130	12
E/F Biskop Svanes Vej 62 v/ Frederik Laugesen	Biskop Svanes Vej 62 C, st. mf.	62	1278	9
Rudersdal Kommune - Bosted	Biskop Svanes Vej 63	63	1130	
Kriminalforsorgens Uddannelses Center ("Kollegiet")	Biskop Svanes Vej 64	64	1068	
KS Biskop Svanes Vej 65 v/	Biskop Svanes Vej 65 A, st.	65	1127	7
E/F Biskop Svanes Vej 66 v/ Keld Stattau	Biskop Svanes Vej 66 D	66	1145	10
E/F Biskop Svanes Vej 67 v/Tove Andersen	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 og Lotte Roerup	Biskop Svanes Vej 68 A, 1. sal	68	185	1
KUC (Kursuslokaler / administration) Bygningsejere:Ejendomsselskabet: TETRIS	Biskop Svanes Vej 69	69	1991	
I/S Norfors (varmecentral) BSV 71A	Biskop Svanes Vej	71	328	
PKA - Biskop Svanes Vej 71B-H	Rentemestervej 14	71	760	8
KUC (Hallen og tilhørende bygning)	Biskop Svanes Vej 73	73	2497	
v/Frederiksberg Kommune/4.070	Biskop Svanes Vej 75	75	1439	
G/F Biskop Svanes Vej 77-79. v/ Lotte Dueholm	Biskop Svanes Vej 77	77-79	4404	36
Rudersdal Kommune - "Kastaniebakken"	Biskop Svanes Vej 81	81	1012	
Krummediget				

Marianne Oxholm og Søren Juel Hansen	Krummediget 1 A	1A	97	* 136	1
Anne Kathrine Zahle	Krummediget 1 B	1B	107		1
Anna Lilje Flyvholm Nordgren og Jens Peter Thomsen	Krummediget 4,	4	201		1
A/B Sophie Magdalenes vej 1 ABC. v/Bo Weymann	Sofie Magdalenes Vej 1A, 1. tv.	1	1233		13
Botilbud Ebberød, (Piberødhus) - Anette Schubert	Sophie Magdalenesvej 2	2	2735		
PKA - udlejning (2B-G) (Driftchef Patrick Andersson)	Sophie Magdalenes Vej	2	2250		14
PKA - udlejning (3A-F)	Sophie Magdalenes Vej	3	2326		27
Botilbud Ebberød (Anette Schubert)	Sophie Magdalenes Vej 4	4	442		
Sophie Magdalenes Vej 6	Sophie Magdalenes Vej 6	6	891		
Værkstederne ved Rude Skov (Jens Sorig)	Sophie Magdalenes Vej 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+1 4	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				
Nina og Peter Schnack Hansen	Tyringevej 2A	2A	125		1
Annika Nolsø	Tyringevej 2 B	2B	136	* 176	1
Rudersdal Kommune/Psykiatri- og handicapchef Gitte Larsen	Stationsvej 36				

Samlet på ejergrupperinger:

Rudersdal Kommune (Tove Røy /Gitte Larsen)		15325	35	%
Ejer-/andelsforeninger / selvstændige boliger	*FHF	15084	34	%
PKA (lokalt: Driftchef Patrick Andersson)	*FHF	6466	15	%
KUC/krim.fors. (Tetris / Tomas Jandorf)	*FHF	5556	13	%
Frederiksberg Kommune (Ejendomme)		1439	3	%
Norfors (Varmecentralen)	*FHF	328	1	%
Samlet		44198	100	%

*FHF: Medlem af FællesHusForeningen

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

Bilag 4:

Plejeplan for GFs arealer 2020

Grundejerforeningen ejer en stor del af de frie grønne områder i og omkring Ebberød - og det er en af foreningens hovedopgaver at værne om og vedligeholde disse områder enkeltvis og som et samlet hele. Ebberød er et helt særlig bolig- og bydelsområde med en unikke bygnings- og landskabsmæssige kvaliteter som i meget stor grad er nøje beskrevet og reguleret i lokalplan for området. Områdets særlige kvaliteter er endvidere beskrevet i det såkaldte "Kulturarvsatlas - 2009" for området. De arealer, som Grundejerforeningen ejer er af meget forskellig karakter - lige fra det centrale parkområde midt i Ebberød og til de store engarealer, der sammen med Rude Skov omkranser Ebberød - og behøver derfor også en forskellig grad af pleje. Grundejerforeningen har, i samarbejde med områdets "Fælleshusforening", der også ejer en stor del af områdets grønne områder, kontrakt med kommunens gartnerafdeling om at stå for den løbende græsslåning i sommerhalvåret og den årlige klipping af de mange fælles hække i området samt den årlige høstet på de store engarealer. Den mere specifikke pleje af de enkelte områder fremgår af oversigten nedenfor.

Areal	Beskrivelse	pleje
matr.nr. 1ak Delområde: 'Skrænten' (2.400 m ²)	Området på skrænten ud for bagsiden af BSV 77/79 - og ned mod Tyringevej	<ul style="list-style-type: none">● <u>Engareal:</u> slås 1 gang om året i oktober, for at hindre vækst af træer og buske. Klippehøjde 6-10 cm. Græsset fjernes, når urtefrøene er modnet og afkastet.
matr.nr. 1ak Delområde: 'Det nordlige engareal' (14.200 m ²)	Området løber fra fodboldbanen, syd om søen op til BSV overfor børnehaven.	<ul style="list-style-type: none">● <u>Engareal:</u> slås 1 gang om året i oktober, for at hindre vækst af træer og buske. Klippehøjde 6-10 cm. Græsset fjernes, når urtefrøene er modnet og afkastet.● Foreningen er i dialog med kommunen om som alternativ til at slå græsset een gang årligt - i stedet at få områderne brændt af - for at fremme en bedre biodiversitet med større grad af opvækst af blomster på områderne
matr.nr. 1ak Delområde: 'Boldbanen' (5.200 m ²)	Område indkranset af trådhegn /fodhegn overfor Krummediget 3	<ul style="list-style-type: none">● <u>Græsplænen</u> klippes så ofte, at afklip ikke skal fjernes, dvs. 30-36 gange årligt. Græsset må ikke være højere end 7 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm.
matr.nr. 1ak Delområde: 'Labyrinten' (3.300 m ²)	Østligt parkområde mellem Busvendepladsen, "alleen" og Krummediget.	<ul style="list-style-type: none">● <u>Græsplænen</u> klippes så ofte, at afklip ikke skal fjernes, dvs. 30-36 gange årligt. Græsset må ikke være højere end 7 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm.● Området huser områdets fælles legeplads, som ejes af "Fælleshusforeningen" med støtte fra Grundejerforeningen.● <u>De to levende hegn/træ-øer:</u> udtyndes, selvsåede ahorn/ær og elm fjernes hvert 2. år <i>i lige år</i>. Enkelte grene kan efterlades af hensyn til dyrelivet. Nedskåret træ bliver liggende på arealet for at fremme biodiversiteten. Ellers gennemføres pleje efter behov/vurdering.
matr.nr. 1ak Delområde: Græsrabatter	<ol style="list-style-type: none">1. fra SMV 3 ned til BSV56 (ca 200 m²)2. Græsarealet (hjørnet) over for Tyringevej 2B/2A afgrænset af Tyringevej og kratskoven v BSV 77/79. (ca 400 m²)	<ul style="list-style-type: none">● <u>Græsrabatterne</u> er ikke udsat for stort slid og kan klippes lidt sjældnere, 22-26 gange årligt. Græsset holdes på ca. 8 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm.

<p>matr.nr. 1ak Delområde: 'Parken' 12.200 m²</p>	<p>Området mellem BSV og Tyringevej i syd og Hallen samt FRB skovbørnehave i nord.</p> <p>OBS: <i>bøgehæk ind mod BSV 75 (Fredb. Inst.) er BSV 75' hæk, som de skal klipper på begge sider</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>Græsplænen</u> klippes så ofte, at afklip ikke skal fjernes, dvs. 30-36 gange årligt. Græsset må ikke være højere end 7 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm. ● <u>Søens brinker</u> friholdes for rørsump og kratvegetation i form af pil, ahorn, elm, bjørneklo og lignende. Egentlige træer bevares. Plejen skal ske i vinterhalvåret, dvs. fra oktober til februar af hensyn til padder i søen. Pleje sker hver. år med fjernelse af uønsket opvækst ● <u>Bøgehæk langs BSV (ca 85m)</u> - klippes 1 gang årligt. Hækkene luges efter konkret vurdering. Selvsåede træer i hækken fjernes samtidig med lugning, men der tages hensyn til løgplanterne i bøgehækken. ● <u>Trekant med hæk langs BSV</u> i svinget v Hallen (ca. 30 m) - klippes én gang årligt ● <u>Beskæring</u> af vandris på stammer hvert 2. år . ● Pleje og beskæring af beskadigede træer og grene efter behov.
<p>matr.nr. 1as Delområde: 'Det sydlige engareal' 19.200 m²</p>	<p>Område, som strækker sig fra Ebberøds sydligste hjørne, langs skovbrynet op til BSV og begrænses af SMV mod nord</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>Engareal:</u> slås 1 gang om året i oktober, for at hindre vækst af træer og buske. Klippehøjde 6-10 cm. Græsset fjernes, når urtefrøene er modnet og afkastet. ● <u>Søens brinker</u> friholdes for rørsump og kratvegetation i form af pil, ahorn, elm og lignende. Egentlige træer bevares. Plejen skal ske i vinterhalvåret, dvs. fra oktober til februar af hensyn til padder i søen. Pleje sker hvert 2-3. år i lige år. ● <u>Græsrabat langs SMV (ca 150 m²)</u> - Klippes som øvrige græsrabatter (se ovenfor)
<p>' matr.nr. 1as Delområde: Trapperne' 1.850 m² Dertil 400 m² Engareal (lodrette sider)</p>	<p>Området mellem SMV mod syd, og overlægeboligen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>Græsplænen</u> klippes så ofte, at afklip ikke skal fjernes, dvs. 30-36 gange årligt. Græsset må ikke være højere end 7 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm. ● <u>Engareal:</u> slås 1 gang om året i oktober, for at hindre vækst af træer og buske. Klippehøjde 6-10 cm. Græsset fjernes, når urtefrøene er modnet og afkastet. ● <u>De levende hegn/træ-øer:</u> udtyndes, selvsåede ahorn/ær og elm fjernes hvert 2. år i lige år. Enkelte grene kan efterlades af hensyn til dyrelivet.