



Grundejerforeningen Ebberød

Generalforsamlingen 2022 - 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) - herudover har 1. suppleant Alexander Barlow (medlem af bestyrelsen i BSV 58). Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder i perioden. Herudover samarbejdes over mail mellem møderne i forhold til at løse de nødvendige løbende opgaver. Bestyrelsen udsender efter hvert bestyrelsesmøde referat herfra til hele ejerkredsen, således, at det er muligt løbende at følge bestyrelsens arbejde og beslutninger.

Administrationsforhold

Grundejerforeningen har siden dens oprettelse haft aftale med firmaet Newsec (tidligere Datea). Bestyrelsen har imidlertid fundet, at den pris Newsec tager for opgaven ikke matcher den relativ lille administration, som GF de facto i dag har brug for. Bestyrelsen har derfor med virkning fra 1. maj 2022 opsagt denne aftale og i stedet lavet aftale med firmaet "Ejendomsadministration". Hermed vil omkostningen til administration af GF falde til under halvdelen af den nuværende udgift - og vel at mærke for en ydelse, der dækker foreningens behov. Overdragelsen til nye firma er i skrivende stund igangsat og samarbejdet virker lovende.

Grønne områder

Bestyrelsen fik i løbet af året besked fra kommunen om, at den store aftale med kommunen om græsslåning, hækkklipping, m.v. ikke længere kunne forlænges, af samme grund, som vi tidligere ikke kunne fortsætte med at få "Vintertjenesten" løst af kommunen. Derfor har bestyrelsen fra 2022 indgået aftale med HedeDanmark om, at de løser opgaverne i stedet. HD var billigst i det udbud, vi foretog. Vores indledende samarbejde ser lovende ud. Vi har således nu samlet vores største forpligtelser på Grundejerforeningens matrikler på samme operatør.

Bestyrelsen har også i år gennemført en årlig gennemgang af og nødvendig udtynding af den opvækst, som kommer ved søerne hvert år. I år måtte hegnet langs en del af søen langs Biskop Svanes Vej fornys. Det var slidt op. Ved søen i parken forlænges fodhegnet, så det dækker hele søens vestside. Der bliver fortsat holdt øje med at den invasive og stærkt voksende "japansk pileurt" ikke får fodfæste på søens vestside.

Også i år har bestyrelsen løbende iværksat forskellige mindre enkeltarbejder på de grønne områder. Tjørnehækken på trekantsområdet ud for "idrætshallen" er fjernet og i 2022 vil det blive plantet til med forårsløg og sommerblomster.

"Plejeplan" for Grundejerforeningens grønne områder, som ligger til grund for den "grønne aftale" med Hede Danmark og som blev fremlagt på sidste års generalforsamling, er fortsat grundlaget for bestyrelsens håndtering af foreningens grønne områder. Plejeplanen indgår som bilag i det såkaldte "Grundlagspapir", som bestyrelsen udsender hvert år som en del af den årlige beretning.

Kontaktudvalg - Rudersdal Kommune

De store kommunale byggeopgaver, som har præget Ebberød i nu adskillige år, blev færdiggjort med udgangen af 2021. Dermed skulle den ekstra uro og trafik, det naturligt har medført, være slut. Tilbage er den kommende indretning af den nu tomme bygning "Piberødhus" på SMV, og det er varslet, at det vil ske i løbet af 2023/24, men forventeligt ikke med samme omfattende byggeuro.

Igen i år har der været afholdt flere møder i det kontaktudvalg, som blev nedsat, da byggeriet blev igangsat tilbage i 2014. I den forbindelse har kommunen på fornem vis levet op til de aftaler og forventninger, som vi har haft vedr. genetablering og opdatering af veje, rabatter, m.v. i området omkring byggeriet.

Hele vejforløbet fra BSV 52 og helt frem til busvendepladsen samt SMV helt op til hjørnet ved SMV nr 3/nr 4 har fået den "helt store tur" med brostenskanter, nye fortove og fuld ny asfaltering - og på samme måde er hele Tyringevej blevet nyasfalteret og opstregt som "2 i en 1" vej. Med disse tiltag håber vi også, at det kan fremme øget trafikikkerhed på disse veje. Nævnes skal også at indretning af parkeringspladsen ud for "Værkstederne", busvendeplads samt afslutning af alléen i høj grad er et resultat af den påvirkning både Fælleshusforeningen og Grundejerforeningen har lagt i udvalget og som kommunen på fin vis har været åben over for.

Selv om kontaktudvalget som udgangspunkt er oprettet med baggrund i de nu afsluttede kommunale byggeopgaver i Ebberød, så har Grundejerforeningen foreslået, at kontaktudvalget opretholdes som en slags "Lokaludvalg", således at beboerforeningerne og lederne fra de kommunale bo- pleje og væresteder mødes ca et par gange om året - dels for at drøfte emner af fælles interesse for Ebberødområdet, men også for at bevare den udmærkede kontakt, der nu er etableret. Grundejerforeningens bestyrelse har tilbudt at organisere disse møder.

Trafik, vej og stiforhold

Bestyrelsen planlagde, at der i 2021 skulle ske reparationer og trafikdæmpende foranstaltninger på en del af Sophie Magdelenes Vej. Da arbejdet skulle planlægges måtte vi imidlertid erkende, at asfalten på stykket fra krydset SMV/TV/BSV og op til svinget mellem SMV nr 1 og nr 2, var så medtaget, at det ikke kunne svare sig andet end at vejstykket blev fuldt nyasfalteret og så samtidig fik påsat to fartdæmpende vejbump.

I 2022 påregner bestyrelsen, at cykel/gangstien fra hjørnet af P-pladsen ved indkørslen til Ebberød over for Kastaniebakken og op over engarealet skal nyasfalteres, idet den nu er meget medtaget og i stigende grad gror til med græs fra engarealet.

Bestyrelsen har udarbejdet oversigt over de veje og stier, som foreningen er ansvarlig for at vedligeholde og søgt at angive den aktuelle tilstandsvurdering af de enkelte delstykker. Oversigten bliver bestyrelsens "arbejdsrapport" for arbejder på veje og stier i de kommende år. Det er på den baggrund bestyrelsens vurdering, at den økonomi, som er afsat i budget som gennemsnit er passende hertil. Nogle år - som fx i 2020, vil der skulle bruges mere end det enkelte års budget - andre år mindre, som så vil afspejle sig i

midlertidig øget formuestigning. Oversigten fremgår som del af det såkaldte "Grundlagspapir" som er bilag til den årlige beretning.

Bestyrelsen prøver med jævne mellemrum at skabe lokal opmærksomhed om at vi alle bliver bedre til at overholde den hastighedsgrænse på 30 KM i timen, som er gældende i hele Ebberød. Senest er det gjort ved en kampagne, hvor en "flyer" med opfordring til at tænke på farten i området, over et døgn er sat på alle biler i området + annonceret på Facebook.

Snerydning

Det første år med HedeDanmark som operatør er forløbet udmærket. Der har været enkelte forglemmelser, men det er altid blevet rettet med det samme. Fælleshusforeningen og 3 ejerforeninger får varetaget saltning og snerydning på egne matrikler som en del af den samlede aftale. Grundejerforeningen sender regning for disse opgaver een gang årligt, når vintersæsonen er slut.

Budget- og regnskabsforhold

Sidste år blev det årlige kontingent til Grundejerforeningen nedsat med baggrund i, at der ikke længere var økonomiske forpligtelser til de fælles kloaknet, som nu er blevet overdraget til Novafos. Foreningen vil fortsat have betydelige forpligtelser til vedligehold af veje og grønne områder, samt vedligehold af de dele af regnvandsafløb, som løber under Grundejerforeningens matrikler. Dette ledningsnet er gammelt og det er usikkert hvilke forpligtelser, der vil være hertil i de kommende år. Bestyrelsen vil derfor ikke lægge op til yderligere kontingentnedsættelser på nuværende tidspunkt, men indstiller til generalforsamlingen, at kontingent fastholdes.

Ladestationer / elbiler

Sidste år var det bestyrelsens vurdering, at beslutning om opsætning og drift af ladestander til elbiler i området måtte tages af de enkelte ejere, ejer-/lejerforeninger i området. Dels har Grundejerforening har kun få P-pladser på egen matrikel, hvor der kan etableres standere, og dels vil ladere på egne (ejerforenings)matrikler, bedre kunne styres efter behovet. BSV 61-67 (ejendommene på "Torvet") har imidlertid kun adgang til de fælles P-pladser på Torvet, og FællesHusForeningen (FHF) vil derfor på deres generalforsamling 2022 lægge op til at FHF opstiller ladestander der.

Dette giver anledning til at genoverveje om Grundejerforeningen også skal opsætte elladestander på de p-pladser, der ligger ud for BSV 77-79, så der dermed blive adgang til ladestander nogenlunde "i begge ender" af Ebberød. Dette vil samtidig kunne blive en nødvendig "igangsætning" af den omstilling til øget brug af elbil, vi må forudse kommer i de kommende år - og dermed blive et fælles gode for beboere i Ebberød. Bestyrelsen fremlægger derfor forslag på året generalforsamling om, at GF opsætter elladestander på det omtalte p-areal.

Samarbejde med FællesHusForeningen (FHF)

Også i år har der været et fint samarbejde med FHF. Vi samarbejder om den "grønne aftale", om områdets hjemmeside, "Labyrintlegepladsen", m.v. Særlig for 2021/22 har der været samarbejde om at få konkretiseret opsætning af elladestander på de to foreningernes p-pladser.

Støjgener fra Norfors varmecentral

Beboere i området har oplevet øgede støjgener fra varmekædet. På den baggrund har bestyrelsen haft møde her i Ebberød med Norfors' driftschef, som kunne fortælle, at der ikke var foretaget ændringer i varmekædet siden Norfors overtog driften og dermed umiddelbart i det lydbillede, som der er, men gerne vil undersøge forholdene nærmere og vurdere om der kan skabes dæmpning af lydniveauet fra anlægget. Bestyrelsen vil følge op på denne sag i det kommende år.

Mobilforhold

Bestyrelsen har i året arbejdet for at der blev skabt forbedret mobilforhold i Ebberødområdet. Senest har vi i den forbindelse anbefalet kommunen, at der blev givet tilladelse til opsætning af sender på varmecentralens skorsten. Dette har det interesserede selskab fravejet, da Novafos lejekrav for opsætning af sendestyr, har været for højt til at teleselskabet kunne acceptere dette. Alternativet hertil vil være, at der opsættes egentlig sendemast i området et sted på Grundejerforeningens matrikel. Her vil GF også kunne påregne en årlig lejeindtægt, men jo i en størrelse som kan accepteres af begge parter. Om dette er en acceptabel mulighed afvejet i forhold til at afhjælpe de dårlige modtageforhold i området, vil i bestyrelsens øjne, kræve en bredere debat blandt medlemmerne i GF.

Opdatering af "Grundlagspapir"

Bestyrelsen har igen i år valgt at opdatere det såkaldte "Grundlagspapir", som bestyrelsen udformede da den nuværende bestyrelse tiltrådte for snart 6 år siden, og som har til formål at beskrive foreningens arbejdsområder i mere beskrivende form, end det fremgår af vedtægterne. Grundlagspapiret er som tidligere vedhæftet beretningen som bilag hertil.

Vedtaget på bestyrelsesmøde den 28. marts 2022

Bilag til beretning for 2022 - 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 med afsæt i 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 for områdets beboere, vedligehold af legepladsen "Labyrinten" m.v..

GF og FHF har indgået fælles aftale med HedeDanmark 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 til 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(HedeDanmark) 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 "Novafors". Afløbsledninger fra veje, nedløbsrør, m.v., der føres under Grundejerforeningens matrikler, vil dog fortsat skulle vedligeholdes. 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 i området 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 ("hullet").

GF har fra sæson 20/21 aftale med HedeDanmark, som rydder og salter de fælles sti- og vejarealer samt P-pladserne ("kørebanedelen"). Enkelte ejerforeninger får også saltet/ryddet sne på egne matrikler, som del af den samlede aftale. Udgifterne til denne del af snerydning og saltning afholdes af GF og fordeles herefter forholdsmæssig mellem foreningerne iflg. det vejareal/P-pladser/ stier, der ryddes/saltes. Kommunen rydder og salter selv de kommunale matrikler og veje i området (herunder /Tyringevej) "Busvejen").

Fællesarrangementer og -events

FHF står for 4 faste årlige arrangementer i det omfang, der melder sig frivillige til at arrangere (Fastelavn, Sankt Hans Bål, Æblemostedag og Juletræstænding). 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 arbejder endvidere, sammen med FHF, med de kommunale "Bo- og dagtilbud" 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.) 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).

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

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 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.

GF samarbejder med Kommunens vejafdeling m.h.p. områdets trafiksikkerhed. Opstregning af Tyringevej som 2-1 vej og opsætning af vejbumper på Tyringevej tæt op mod krydset SMV/TV/BSV er et resultat af dette arbejde. Bestyrelsen prøver jævnlig at gennemføre "hastighedskampanjer" over for alle trafikanter i området. Vi ønsker hastigheden holdt nede på de fastsatte 30 km /t i hele området

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 prøver fortsat på at få kommunen til - i forbindelse med de aktuelle nybyggeri af beskyttede boliger og plejehjem - også at give andre beboere i området mulighed for adgang til lokaler i byggeriet, som også vil kunne anvendes som fælleslokaler.

Administration

GF får varetaget administrative opgaver, herunder regnskab og budget af eksternt administrationsselskab (Newsec). Fra 2022 vil der imidlertid blive skiftet administrationsselskab til "Vores administration". Alle henvendelser vedr. administrative forhold sker dog via bestyrelsen (formanden) - på mail: gfebberod@gmail.com - se også hjemmesiden.

Godkendt på bestyrelsesmøde i GF, den 28. marts 2022

Fremlagt på generalforsamlingen 27. April 2022

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 Stattau

Fælleshusforeningen - Mette Haugaard Jeppesen

Bilag 2. Generalforsamlingen 2022.

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, forhandlet og derefter tinglyst tal og vil på trods af mindre justeringer i fx boligareal derfor ikke kunne 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)

Boliger

Navn	Adresse	Nr	Ford.tal	
Anne Pia og Ole Bjerg Overbeck	Biskop Svanes Vej 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
Emilie og Søren Belling	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	
KUC (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/Regine Ladenburg	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			
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 Sorning)	Sophie Magdalenes Vej 7	7	1470	
Botilbud Ebberød, Hus 1	Sophie Magdalenesvej 8	8	891	
Værkstederne ved Rude Skov (Jens Sorning)	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 Sorning)	Sophie Magdalenesvej 13	13	140	
BSV 4-14 samlet				10368
Ebberød Kapel	Sophie Magdelenes 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 (Rudersdal ejendomme/Jens Sorning)			15325	35 %
Ejer-/andelsforeninger / selvstændige boliger	*FHF		15084	34 %
PKA (lokalt: Driftschef 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 høslet 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 Busvendeplassen, "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>Græsabat 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.

Bilag 5:

Private fællesveje – Ebberød “Vedligeholdelsesplan - pr. 2022”

Statusvurderinger: A = topstand; B = Udmærket; C = skal observeres; D = Problematisk, E = Kritisk

Nr	Vej/stistykke	Aktuel status	Forventet udskiftning /reparation - budgetår	Anslået omkostning 2021 priser	Bemærkninger
1	BSV – fra Kastaniebakken til vejbump ud for indkørsel til BSV 71	A+		Brugt 540.000, inc. 3 nye bump og konsulenthonorar	Vejstykket er nyasfalteret i år nov. 2020- med påsætning af 3 nye bump
2.	BSV – Fra indkørsel til BSV 71 til nedkørsel til KD	B		Omkostning inkluderet i pris under punkt 1	Revnedannelser fyldt med flydende asfalt i nov. 2020 Asfalt derudover udmærket
3.	BSV – fra nedkørsel til KD og til vejkyrds BSV/SMV	B/C	2022/23	50-60.000	Asfalt generelt udmærket. Revner i asfalt på Vejstykket skal evt. observeres for at blive repareret med flydende asfalt
4.	BSV – vejstykket mellem TV og BSV – langs Fred.berg ejendom og TV 1a of 1b	B		150.000 kr i ren asfaltering	
5.	SMV – fra vejkyrds BSV/SMV og op til og med hjørnet ved SMV 4 (“Lysthuset”)	A+			Nyasfalteret af kommunen i nov 2021. Kantbrosten er nylagt i samme omgang
6.	SMV – fra hjørnet ved SMV 4 forbi ”Piberødhus”og frem til før hjørnet ud for SMV 1A	C		200.000 i ren asfalt. Renovering af brostenskant ??	Afventer endelig vurdering indtil kommende ombygning af Piberødhus er færdig – anslået 2023/24
7.	SMV – fra hjørnet ud for SMV 1A og ned til krydset SMV/TV/BSV	A+		omkostning 230.000. Anlagt uden konsulentrådgivning	Nyasfalteret og med 2 stk påsatte vej bump i april 2021
8.	Stiforløb fra BSV/Kastaniebakken og op til 1. hold ”Steler”	D/E	2022	forventet ca 150.000	Stien er stærkt overgroet i siderne og asfalt hullet / brækket op over store områder. Nyasfaltering påkrævet snarest
9.	Krummediget / grusstykket fra slut BSV 58 og ned til KD 4	D			Øverste gruslag skal holdes vedlige så selve ”vejkassen” fremstår uberørt
9a	Krummediget / asfaltstykket forbi BSV 58/KD 1aog1b	B			
10	Stien gennem Parken				
11	Stien fra BSV op langs ”Æbleplantagen” og ned til SMV ved ”Piberødhus				