



Grundejerforeningen Ebberød

Generalforsamlingen 2023 - Bestyrelsens beretning med bilag

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) deltaget i alle møder. 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. Referaterne lægges herefter på hjemmesiden www.ebberød.dk til generel orientering for beboerne i Ebberød.

Administrationsforhold

Bestyrelsen besluttede med virkning fra 1. maj 2022 at indgå administrationsaftale med firmaet "Ejendomsadministration". Hermed faldt omkostningen til administration af GF til ca ¼ del af den tidligere udgift. Bestyrelsen er generelt tilfreds med samarbejdet med det nye firma med de "overgangsproblemer" vedr. procedurer, posteringsforskelligheder, m.v..., der nok altid følger med et sådant skifte, men opgavevaretagelsen dækker foreningens behov. Der er i samme omgang skiftet revisionsfirma til "Beierholm". Vi har i forbindelse med skiftet også haft forsikringstjek, som betyder, at vi nu også har forsikret mod uheld på foreningens store fællesarealer. Bestyrelsen fremsætter i år forslag om at genoptage honorering af de opgaver, der er forbundet med at drive Grundejerforeningen - i erkendelse af opgavernes omfang og for at sikre både en fastholdelse af og fremtidig rekruttering af medlemmer til bestyrelsen.

Grønne områder

Aftalen med HedeDanmark (HD) om, at de varetager de generelle opgaver med at vedligeholde GF's grønne arealer - den jævnlige græsslåning og den årlige klipning af hække og også det årlige "høslet" (tidlig forår) af foreningens engarealer har nu fungeret eet år, og vi er tilfredse med arbejdet og samarbejdet med HD. "Plejeplan" for Grundejerforeningens grønne områder, som er afsæt for den "grønne aftale" med HD er fortsat grundlaget for bestyrelsens håndtering af foreningens grønne områder. Plejeplanen indgår som bilag i det såkaldte "Grundlagspapir", som bestyrelsen udsender hvert år som BILAG til den årlige beretning.

Der bliver fortsat holdt øje med at den invasive og stærkt voksende "japansk pileurt" ikke får fodfæste på søens vestside og på engarealet ud for havehusene. Vi opfordrer alle i Ebberød til også at holde øje med at

planten ikke dukker op andre steder. Til løsning af de løbende enkeltopgaver på områderne, fx. rydning ved søerne, afrensning af stier, fældning og plantning af træer, m.v. aftaler bestyrelsen fra sag til sag med enten HD eller anden entreprenør og efter indhentede pristilbud. Bestyrelsen orienterer jævnligt på områdets hjemmeside og Facebookside om de tiltag, der gøres på de grønne områder.

Nyt "kontaktråd" i Ebberød

Det tidligere "Kontaktråd i Ebberød" blev oprettet med primært formål at være lokal følgegruppe til de nu afsluttede kommunale byggeopgaver i Ebberød. Grundejerforeningen har i samarbejde med Fælleshusforeningen i stedet oprettet et "nyt kontaktråd", således at beboerforeningerne og lederne fra de kommunale bo-, pleje, børnehuse, væresteder og KUC kan mødes et par gange om året - dels for at drøfte emner af fælles interesse for Ebberødområdet, men også for at bevare den udmærkede kontakt, der blev etableret i det tidligere Kontaktråd.

Ebberød er alt andet lige en helt særlig "bydel" med de mange forskellige bolig-, offentlige-, erhvervs- og øvrige formål, hvor det er vigtigt, at der er en løbende fast kontakt med den mulighed det giver for lidt mere formelt at drøfte behov, muligheder, gensidige hensyn, men også evt. begrænsninger i vilkår, som tilværelsen i området kan betyde. Der er nu afholdt 2 møder, og der er fortsat interesse i at fortsætte dette samarbejde.

Udmatrikulering af "Piberødhus" (SMV 4) og "Lysthuset" (SMV 6)

Med færdiggørelse af de nye kommunale bosteder for handicappede borgere blev "Piberødhus" tømt for funktioner og beboere. Også de kommunal funktioner i "Lysthuset" ophørte i 2022. Derefter er det planen, at bygningerne skal sælges til beboelsesformål - "Piberødhus" til brug for "seniorbofællesskab" (se evt. nærmere på kommunens hjemmeside). I den forbindelse er begge ejendomme blevet udmatrikuleret, så de kan frasælges. Bestyrelsen har haft en dialog med kommunen om det hensigtsmæssige i, at matrikelgrænsen for de to matrikler kom til at følge Lokalplanens afgrænsninger for fællesarealer i Ebberød (Lokalplanens tegningsbilag 3).

Dette synspunkt/hensyn blev imidlertid afvist af kommunen - og dermed vil den del af de kommende grundarealer for de to ejendomme, som ligger tættest på skoven og et areal mellem ejendommene være fælles arealer for hele Ebberød, selv om det kommer til at ligge på ejendommenes matrikler - en situation, som bestyrelsen ikke finder hensigtsmæssig, idet den potentielt kan skabe uenigheder mellem kommende ejere og de fælles interesser, som Grundejerforeningen skal varetage. Bestyrelsen har som sagt ikke fundet gehør for disse argumenter hos kommunen, som dog anerkender, at kommende ejere ikke kan hegne hen over de områder, som i lokalplanen er defineret som fællesarealer.

Trafik, vej og stiforhold

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 er bestyrelsens "arbejdsrapport" for arbejder på veje og stier i de kommende år og indsættes i bilagsmaterialet til den årlige beretning.

Det er på den baggrund bestyrelsens vurdering, at den økonomi, som er afsat i budget som gennemsnit er passende hertil indtil videre. 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 foreningsformue, til brug i år, hvor udgifterne til vejarbejder vil overstige budgettet.

I 2022 besluttede bestyrelsen at færdiggøre brostenskanalen på den sidste mindre del af Sophie Magdalenes Vej (udført i 2023), så det samlede vejstykke fra "Lysthuset" (den hvide villa i svinget over for SMV 3), hvor kommunen i forbindelse med vejopretning efter byggerierne satte brostenskanal på de dele af vejstykket, som var kørt ned af den tunge trafik til byggeriet. Der er ikke umiddelbart nye aktuelle planer for 2023.

Der er tilbagevendende drøftelse om trafikmængde, hastigheder, m.v. i vores område. Jævnlig trafiktællinger siden 2013 viser imidlertid ikke en specifik stigning i trafikmængden og at trafikken til bosteder og plejehjem primært kører ad Tyringevej, som ønsket. Vi kan også konstatere, at det store flertal kører med acceptabel hastighed - men der er jo enkelte, som ikke synes, det kan gå stærkt nok. Vi der bor tæt på asfaltbumpene forundres jo hver gang over, at man igen og igen lader bundkaret på deres bil skrabe mod asfalten for at spare max 5 sekunder. Og de bilister præger nok desværre den generelle oplevelse af trafikbilledet. Vejmyndigheden vurderer imidlertid ikke, at der er generelt grundlag for at ændre skiltning. m.v. - men vi har aftalt, at der opsættes måleudstyr igen i foråret og så vil bestyrelsen på ny sammen med vejmyndigheden vurdere trafikbilledet og om der er grundlag for evt ændringer i de eksisterende forhold.

Snerydning

Aftalen med HedeDanmark som operatør er forlænget og fungerer tilfredsstillende. Der har været et par gange, hvor rydning af sti/fortovsarealer ikke blev gjort tilfredsstillende, som er påtalt. De enkelte forglemmelser, der har været, er der fulgt op på og samarbejdet med HD vil fortsætte. 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

I 2021 blev det årlige kontingent til Grundejerforeningen nedsat, da der ikke længere ville være økonomiske forpligtelser til drift af det fælles kloaknet, som blev overdraget til Novafos. Grundejerforeningen vil imidlertid fortsat have forpligtelser til vedligehold af veje, stier og grønne arealer i områder, samt vedligehold af de dele af regnvandsafløb, som løber under Grundejerforeningens matrikler. Disse ledningsnet er gamle og det er usikkert hvilke forpligtelser, der vil være hertil i de kommende år. I 2022 er der således brugt ca 75.000 kr til at oprense og delvis omlægge afvandingen fra området ved Krummediget hen over boldbanen og frem mod søen ude på engen nord for Ebberød. Derudover vil inflation i indeværende år med følgende højere priser på materialer og tjenesteydelser indebære øget pres på foreningens budget. Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingen, at kontingent fastholdes i 2023.

Ladestationer / elbiler

Opsætning af ladestanderne, som blev besluttet på sidste års generalforsamling, blev effektueret hen over sommeren og sat i gang i november. Der er tale om GF's 4 aktive standere på P-pladserne over for BSV 77C og FHF's 5 aktive standere på "Torvet". Det er bestyrelsernes opfattelse, at ordningerne er kommet udmærket fra start. Mobilsendeforholdene i Ebberød har til tider påvirket standernes stabilitet, men ikke i voldsom grad. Med opsætning af mobilsendere på skorstenen, der aktiveres i 2. kvartal 2023, vil dette problem forventeligt afhjælpes helt.

I den første tid har prisniveauet så vidt muligt været sat efter gennemsnitlige strømpris i en periode - men vores operatør (HomeCharge) har sidst i februar udviklet deres app, så prisen automatisk nu følger den løbende aktuelle timepris. Der opkræves derudover en merpris, som skal sikre, at prisen rummer administration af ordningen, at der er et overskud for foreningerne - samtidig med, at ladningerne kan ske til beboerfavorabel pris i forhold til opladning på offentlige standere. Det ønskede overskud på ordningen vil blive drøftet på de årlige generalforsamlinger.

Samarbejde med FællesHusForeningen (FHF)

Igen i år har samarbejdet med FHF været særdeles godt. Vi samarbejder om den "grønne aftale", om områdets hjemmeside, "Labyrinthlegepladsen", m.v. - og ikke mindst fra 2022 om opsætning og drift af elladestanderne på de to foreningernes p-pladser.

Beboernes brug af idrætshallen.

Beboernes mulighed for at anvende idrætshallen har i en længere periode dels som følge af "coronarestriktioner" og dels ombygninger af halområderne været lukket. I januar 2023 fik bestyrelserne for FHF og GF i samarbejde drøftet en genåbning af denne adgang for beboerne på plads med KUC. En betingelse for denne adgang er, at den enkelte beboer, der ønsker at gøre brug af denne adgang til hallen, af KUC skal tjekkes i Kriminalregisteret - på samme vis som alle andre besøgende i KUC's lokaliteter bliver det. Som del af den nye aftale har KUC fraveget i fremtiden at opkræve leje for brug af hallen. Samlet set en ordning, som bestyrelserne er meget tilfredse med. Orientering herom, herunder vilkår for at kunne få adgangskort til hallen er lagt på hjemmesiden - www.ebberød.dk

Ukrainske flygtninge i Piberødhus

Piberødhus blev i sommer taget i anvendelse som midlertidig bolig for ukrainske flygtningefamilier. I øjeblikket er der tale om ca 30 - primært mødre og børn. Bestyrelsen har i opstarten været i dialog om indkvarteringen og holdt et lille introduktionsmøde med rundvisning i området. Flere lokale beboere har på frivillig basis hjulpet de ukrainske flygtninge til rette herude og flere af flygtningene har deltaget fx. i FHF's årlige "mostedag". GF's bestyrelsen opsatte, efter opfordring fra beboere i området, i december et juletræ foran Piberødhus til fælles glæde for alle beboere i denne del af Ebberød. Bestyrelsen er indstillet på at gøre opstilling af juletræ her til en fast tradition. Flygtningene er nu en almindelig del af Ebberøds dagligliv, så længe Piberødhus anvendes til dette formål..

Støjgener fra Norfors varmecentral

Beboere i området oplevede sidste år øgede støjgener fra varmeværket. På den baggrund har bestyrelsen løbende kontakt med Norfors' driftschef, som med ekstern rådgiverfirma har igangsat en nærmere afklaring og måling af lydforholdene på anlægget, som bestyrelsen inddrages i. Det er beboernes indtryk, at den tidligere "fløjtelyd" fra skorstenen ikke er der mere, mens den dybe resonans fra turbiner i selve anlægget fortsat kan være markant. Bestyrelsen vil følge op på denne sag i det kommende år.

Mobilforhold

Bestyrelsen i en årrække arbejdede for at der blev skabt forbedret mobilforhold i Ebberødområdet. Efter drøftelse i både bestyrelse og på generalforsamling (2022) anbefalede vi kommunen, at der blev givet tilladelse til opsætning af sender på varmecentralens skorsten. Novafos og selskabet "3" endte med at blive enige om vilkår for opsætning og mobilsenderne er nu opsat og sættes i drift i 2. kvartal 2023. Forventningen er jo så, at sendeforholdene i Ebberød dermed forbedres betydeligt.

Opdatering af "Grundlagspapir"

Bestyrelsen har igen i år valgt at opdatere det såkaldte "Grundlagspapir", som bestyrelsen udformede da ny bestyrelse tiltrådte for 7 år siden, og som har til formål at beskrive foreningens arbejdsområder i mere beskrivende form, end det fremgår af vedtægterne. Grundlagspapiret er vedhæftet beretningen som bilag til den årlige beretning.

Vedtaget på bestyrelsesmøde den 21. marts 2023

Bilag til beretning for 2023 - Grundejerforeningen Ebberød

Arbejds- og opgavegrundlag for Grundejerforeningen Ebberød - 2023

Grundejerforeningen "EBBERØD" (herefter: GF), organiserer alle grundejere i bydelen Ebberød, såvel private ejere, andelsejere, lejeboliger som offentlige institutioner, som medlemmer. Der er via deklaration på de enkelte matrikler i Ebberød tinglyst en pligt til at være medlem af GF. Ejere på nabomatrikler kan søge om optagelse i GF. (Bilag: 1 - Aktuel 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 "www.ebberoed.dk". Foreningerne har senest haft et tæt og koordineret samarbejde om at få opstillet elladestandere til elbiler ligesom der samarbejdes om drift og prisfastsættelse af elpris. 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 - senest med udgangen af maj måned. Konkret dato for afholdelse af generalforsamlinger i GF udsendes til medlemmerne med udgangen af december måned, så de enkelte ejerforeninger har mulighed for at tilrettelægge deres generalforsamlinger herefter. Bestyrelsen kan derudover efter behov indbyde til møder om konkrete emner. I marts 2023 inviterede vi således elbilejere til møde om de første måneders erfaringer med brug af de nye ladestandere.

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 (ugentlig græsslåning på fællesarealer i vækstsæsonen samt høstet og hækklipping een gang årligt). 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 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". Afløbsledninger fra veje, nedløbsrør, m.v., der føres under

Grundejerforeningens matrikler, vil dog fortsat skulle vedligeholdes af GF selv. 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/fjernsynskabler er TDC/You see. Det er dog muligt for den enkelte ejer, at indgå forsyningsaftale med andre udbydere af internet. I 2023 er der opsat mobilsendere på varmecentralens skorsten. Dette skulle forbedre de ellers usikre sendeforhold i området

Vintervedligeholdelse

Vejarealer i området ejes i overvejende grad af GF. FHF ejer dog P-arealer på "Torvet" (mellem BSV 61,63,65 bog 67) og P-arealer 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 ("kørebandedelen"). 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 viderekonteres derefter af GF til 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 områdets kommunale "Bo- og dagtilbud", børnehaver og Kriminalforsorgens uddannelsescenter(KUC). Det sker både ved, at der kan gives tilbud til områdets beboere (børn og unge) om at deltage i aktiviteter i tilbuddenes værksteder, fx i skoleferier, årsfest, m.v. og også mere formelt i det "Kontaktråd", som er oprettet og hvor GF og FHF mødes 2 gange årligt med lederne for de forskellige institutioner i området. Der er desuden udarbejdet en såkaldt "Guide for godt naboskab", der beskriver de særlige forhold, der er omkring naboskab med beboere med handicap og kan ses på hjemmesiden. "Dagtilbud Ebberøds" cafe er åbent daglig - også for områdets øvrige beboere (frokost, kaffe, take away, m.v.)

Kommunikation og dialog med beboere og andre

GF bruger den lokale hjemmeside (Ebberød.dk) og områdets Facebook gruppe til at orientere om GF's virke mellem de årlige generalforsamlinger. 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. "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, Kriminalforsorgens kursusejendomme (KUC) samt offentlige institutioner, plejehjem og bosteder, der 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. For at kunne sikre et godt samarbejde mellem alle ejere med gensidig viden om deres virke, ønsker og behov til dagligdagen i Ebberød,

har GF i samarbejde med FHF oprettet et lokalt "Kontaktudvalg", som mødes 2 gange årligt og som består af lederne fra alle de forskellige institutioner og repræsentanter fra GF og FHF.

Trafikale forhold – herunder trafiksikkerhed

Ebberød har karakter af selvstændigt lukket 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 "hastighedskampagner" 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 byggerier, hvortil der kræves dispensationer fra gældende lokalplan. 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. Bestyrelsen vurderinger i konkrete byggesager er at der skal være plads til nødvendige Moderniseringer/opdateringer/ændringer af bygningerne fx i forhold til energioptimering anvendelsesforhold, m.v. sålænge bygningernes samlede fysiske udtryk bevares.

Lokaler til fælles brug

Beboernes mulighed for anvendelse af Idrætshallen, sker samarbejde med KUC (Kriminalforsorgens Uddannelses Center), som har hallen som en integreret del af deres lejekontrakt med bygningsejerne. GF har i samarbejde med FHF aftalt med KUC, at beboere gives mulighed for at anvende hallen alle hverdage mellem 16:00 - 22:00 og i weekender mellem 8:00 - 22:00. Vilkår for at opnå adgangskort til hallen kan læses på hjemmesiden - under fanebladet "Hallen"

GF har i forbindelse med ny lokalplan for området samt de igangværende nybyggerier arbejdet på, at der skabtes mulighed for at etablere et egentlig fælleslokale i bygningerne, som kan fremme beboernes og foreningernes mulighed for aktiviteter i lokal foreningsmæssig regi. Der er således nu indrettet mødelokalefaciliteter i tilknytning til "Værkstederne", som kan lånes til foreningernes/beboernes mødeaktivitet og andre foreningsarrangementer i lokal regi i Ebberød.

Elladestandere

GF har opsat 4 ladestandere på P-arealet ud for BSV 77C forbeholdt beboere/ejere i Ebberød. FHF har opsat lignende ladestandere på "Torvet". Prissætningen følger aktuelle elpriser time for time og tillægges gebyr til administration og til løbende finansiering af anlægget. Gebyr (ordningens overskud) fastsættes på den årlige generalforsamlingen.

Administration

Fra 2022 har GF indgået aftale med administrationselskab "Vores administration". Alle henvendelser vedr. administrative forhold sker dog via bestyrelsen (formanden) - på mail: gfebberod@gmail.com

Godkendt på bestyrelsesmøde i GF, den 21. marts 2023

Fremlagt på generalforsamlingen 26. April 2023

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 - Lisbeth Rask

Bilag 2. Generalforsamlingen 2023.

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 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	
Biskop Svanes Vej				
Anne Pia og Ole Bjerg Overbeck	Biskop Svanes Vej 52	52	330	1
Majken Touborg	Biskop Svanes Vej 54	54	147	1
Ann Kjær Sørensen Lars Stjernstrøm	Biskop Svanes Vej 56	56	233	1
E/F Biskop Svanesvej 58 v/ Jørgen Fischer	Biskop Svanes Vej 58	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/ Pia Mondrup	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/ Frank Petersen	Biskop Svanes Vej 65 A, st.	65	1127	7
E/F Biskop Svanes Vej 66 v/ Rasmus Foldbjerg	Biskop Svanes Vej 66 D	66	1145	10
E/F Biskop Svanes Vej 67 v/Merita Bergien	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 - v Mette Adamsen)	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 83	83	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 Martin Wagner)	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: Daniel Khalid)	*FHF		6466	15 %
KUC/krim.fors. (Bygningsejere SBB v/ Peter Kjærsgaard)	*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 forskellige 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 klipning 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	1. fra SMV 3 ned til BSV56 (ca 200 m ²) 2. Græsarealet (hjørnet) over for Tyringevej 2B/2A afgrænset af Tyringevej og kratskoven v BSV 77/79. (ca 400 m ²)	<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.
matr.nr. 1ak Delområde: 'Parken'	Området mellem BSV og Tyringevej i syd og Hallen	<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.

12.200 m ²	<p>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>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. ● "halvøen" ved stiens ophør ud fra BSV 59 - Rhododendron klippes så sti ligger frit + almindelig tilsyn
<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>Græsribat langs SMV (ca 150 m²)</u> - Klippes som øvrige græsribatter (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> udtynnes, 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/stykke	Aktuel status	Forventet udskiftning /reparation - budgetår	Anslået omkostning 2021 priser	Bemærkninger
1	BSV – fra Kastaniebakken til vejbumpe ud for indkørsel til BSV 71	A+		Brugt 540.000, inc. 3 nye bump og konsulentonorar	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 vejkryds BSV/SMV	B/C	2023/24	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 vejkryds BSV/SMV og op til og med hjørnet ved SMV 4 (“Lysthuset”)	A+			Nyasfalteret af kommunen i nov 2021. Brostenskant er nylagt i samme omgang i højre vejside
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 vejbumpe 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				