



Grundejerforeningen Ebberød

Arbejds- og opgavegrundlag for Grundejerforeningen Ebberød - 2024

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 - Aktuell 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 BS Landskabspleje om vedligehold af de græs-, hæk- og engarealer, som de to foreninger hver især ejer. 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 pris. 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.

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 i beretning for 2023)

GF har sammen med FHF fra sæson 2024 en fælles aftale med entreprenør(BS Landskabspleje) om det løbende vedligehold af de grønne områder (ugentlig græsslåning på fællesarealer i vækstsæsonen samt høslet 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)

Drift og vedligehold af de fælles dele af kloaknettet varetages af "Novafos". Afløbsledninger fra veje, nedløbsrør, m.v., der føres under Grundejerforeningens matrikler, vedligeholdes af GF selv. På samme vis varetages drift og vedligehold af kloak(stik)ledninger på egen matrikel af ejerne selv. Områdets el-forsyning varetages fuldt ud af "Andel Lumen". Ved fejl / mangler på gadebelysning: bruge app'en "Dit Gadelys" Områdets 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-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 foreningerne selv. Kommunen rydder og salter selv de kommunale matrikler og veje i området, herunder Tyringevej ("Busvejen").

Fællesarrangementer og -events

Områdets Fælleshusforening (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. Fra 2023 samarbejder GF og FHF om at byde på et glas "Champagne" ved Sankt Hans bålet.

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 (Ebberoed.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).

Desuden bruger mange (og også GF's bestyrelse) også den lokale "FaceBook" gruppe "Ebberød" til lokal / gensidig information om forhold i Ebberød

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 enkeltejere og ejerforeninger, samt at ejerskifte/ny kontaktemail meddeles bestyrelsen. Formandsskifter i ejer-/andelsforeninger samt ændringer i kontaktpersoner fra institutioner skal ligeledes tilgå 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, for borgere fra 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 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. Bestyrelsens 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. så længe bygningernes samlede fysiske udtryk bevares.

Lokaler til fælles brug

Beboernes mulighed for anvendelse af idrætshallen, sker i samarbejde med KUC (Kriminalforsorgens Uddannelsescenter), 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 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 mødeaktiviteter 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 generalforsamlingen. Prisniveau fastsættes på den årlige generalforsamling. Der er oprettet lokal FaceBook gruppe "Elbilejere i Ebberød", hvor der kan udveksles erfaringer, gode tips, m.v.

Administration

Fra maj 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 20. marts 2024

Fremlagt på generalforsamlingen 24. April 2024