



Grundejerforeningen Ebberød

Generalforsamlingen 2024 - Bestyrelsens beretning med bilag

Bestyrelsesarbejdet internt

Bestyrelsen har i 2023 bestået af forperson Keld Stattau (BSV 66), Tove Andersen (BSV 67), Alexander Barlow (BSV 58)) og Lotte Dueholm (formand for bestyrelsen i BSV 77-79). Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder i perioden. Herudover samarbejdes der over mail mellem møderne i forhold til at løse de nødvendige løbende opgaver. Beslutninger protokolleres i referatet på det efterfølgende bestyrelsesmøde. Referat fra bestyrelsesmøder udsendes til hele ejerkredsen, således at det er muligt at følge bestyrelsens arbejde og beslutninger. Referaterne lægges herefter på hjemmesiden www.ebberød.dk til generel orientering for beboerne i Ebberød.

Administrationsforhold

Samarbejdet med foreningens nye administrationselskab er nu efter opstarten medio 2022 inde i en god gænge og den betydelige besparelse, det medførte, er slået fuld igennem i regnskab 2023. I 2023 er der brugt en del ekstra tidsressourcer (for alle parter) på at få klaring på manglende kontingentbetalinger fra de forskellige kommunale institutioner. I forbindelse med de forskellige bygningers skift fra en funktion til en anden, er betalingssystematikken gået tabt og har skullet genetableres. Med udgangen af 2023 skulle alle betalingsveje til ejendommene være på plads.

Samarbejdet med revisionsfirmaet "Beierholm" fortsætter ligeledes. I en aftale med administrationselskabet vil vores forsikringer i 2024 blive vurderet af "Willies" i forhold til pris og dækningsgrad. Generalforsamlingen vedtog i 2023, at genindføre honorering af foreningens arbejdsopgaver op til 72.000,- årligt. Bestyrelsen har besluttet en arbejdsform, hvor opgaverne indtil videre samles hos formanden, og at der udbetales honorar herfor på årligt 48.000,- som er den skattemæssige grænse for b-skatteindtægter.

Bestyrelsen har indkøbt en "projektor" til brug ved foreningens møder, men den kan endvidere udlånes til medlemmerne, fx i forbindelse med møder i de enkelte ejerforeninger.

Med vedtægtsændringerne i 2019 indførte Grundejerforeningen, at alt kommunikation skal ske via internettet og at alle medlemmer dermed fik pligt til at have en kontaktiladresse, som foreningens bestyrelse kunne benytte til udsendelse af diverse oplysninger, opkrævninger, mødeindkaldelser, mv. Det er derfor helt afgørende at evt. ændringer i mailadresser bliver meldt ind til bestyrelsen. Flere ejerforeninger har oprettet en særlig ejerforeningsmailadresse i stedet for, at kontaktilen er formandens mailadresse. Dermed skal der

ikke skiftes kontaktemail, når der sker formandsskifte, men det kræver, at foreningsmailen tilses jævnligt, så oplysninger fra bestyrelsen, der skal videreformidles til ejerforeningens bestyrelse og beboere, tidsfrister for mødeindkaldelser, m.v. ikke misses. Så et tjek af foreningsmailen mindst een gang ugentlig er ønskeligt.

Nye Ejendomsvurderinger

Udsendelsen af de nye og foreløbige ejendomsvurderinger har skabt en del furore hos mange ejere i Ebberød. En primær anstødssten har været, at der i flere tilfælde er meldt nye grundskyldsvurderinger ud, som overstiger ejendommens samlede ejendomsværdi - hvilket jo umiddelbart forekommer noget ulogisk. Bestyrelsen har dog vurderet, at der ikke var ide i at afholde et fælles møde om sagen, men har udsendt forskellig informationsmateriale om sagen. Bestyrelsen har derudover sendt generel indsigelse til Vurderingsstyrelsen og gjort dem særligt bekendt med de stramme servitutter, der findes for området (Lokalplan 233), og som dermed forhindrer en "værdioptimering" af grundarealerne i Ebberød, og at dette må være en afgørende element i den kommende kvalitetssikring af fastsættelse af de endelige vurderinger, som kommer i 2024/25. Bestyrelsens indsigelse kan dog på ingen måde erstatte de enkelte ejeres indsendelser af individuelle klager over de kommende endelige vurderinger på de enkelte ejendomme, når de forventeligt dukker op i 24/25.

Grønne områder

Bestyrelsen besluttede i efteråret, at gennemføre et "kontrolbud" af vores aftale med HedeDanmark (HD) om vedligeholdelse af GF's grønne arealer - den jævnlige græsslåning og den årlige klipning af hække og også det årlige "høslet" (tidlig forår). Det viste sig her, at vi kunne få løst samme opgaver godt 20% billigere af en anden "stor spiller" på markedet. HD har ikke ville rykke sig prismæssigt, og vi har derfor i samarbejde med FHF indgået aftale med BS-Landskabspleje om, at de løser opgaven fra sæson 2024.

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 ekstern entreprenør. Bestyrelsen orienterer jævnligt på områdets hjemmeside og Facebookside om de tiltag, der gøres på de grønne områder.

I 2023 har bestyrelsen taget kontakt med "trækyndig", som har gennemgået parkens træer og på den baggrund fået lavet skilte, der angiver træernes navne og oprindelsesland. Parkens træer rummer flere specielle arter og med skiltningen vil besøgende kunne se hvilke træer, der er tale om. Dermed skabes en ny dimension ved at gå en tur i parken. I foråret 2024 vil bestyrelsen arrangere en rundtur i parken med vores trækyndige, som vil introducere og fortælle om træerne for deltagere i forbindelse med at de nye skilte opsættes.

Bestyrelsen har igangsat en proces, hvor vi vil fremme en øget biodiversitet på de grønne områder. Det handler fx. om at plante flere frugttræer- og buske på egnede områder - ligesom det, med inspiration fra de nye rabatter langs Biskop Svanes Vej, planlægges at etablere "vild med vilje" blomsterområder fx. i kanten af parken, langs Sophie Magdalenes Vej og andre steder, hvor det kan være synligt og falde naturligt ind i helheden. Bestyrelsen regner med opbakning på generalforsamlingen fra medlemmerne til dette arbejde.

Bygge- og istandsættelsesarbejder i Ebberød

Efter afslutningen af de omfattende nybyggerier af de kommunale Bosteder i 2022 var forventningen nok, at der ville falde mere ro over Ebberød på "byggefronten". Helt sådan er det ikke blevet. Ebberøds mange

ejendomme vil løbende skulle vedligeholdes - bl.a. nye tage i BSV 67 og BSV 58, vinduesmaling i BSV 77-79, omfattende istandsættelse af Kriminalforsorgens bygninger, nylægning af fliser i parken og fremføring af fjernvarmerør til ejendommene på Tyringevej og Skimmelsvamprenoveringer på PKA's lejeboliger.

Disse arbejder er jo også et udtryk for, at der nu efterhånden er gået op mod 25 år siden boligerne blev etableret i Svaneparkens tidligere bygninger, som jo alt andet lige for de flestes vedkommende er op mod 125 år gamle. Dermed vil vedligehold og fornyelsesbehov naturligt være stigende. Bestyrelsen anbefaler, at man i de enkelte ejerforeninger forholder sig til det forventede stigende vedligeholdelsesbehov og dermed drøfter foreningens niveau for at sætte midler til side til den nødvendige vedligehold.

Kontaktråd i Ebberød

Bestyrelserne fra GF og FHF indbyder 2 gange årligt lederne fra de kommunale bo-, pleje, børnehuse, væresteder og KUC til møde - 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, der blev oprettet i forbindelse med de omfattende kommunale bygningsrenoveringer fra 2015 til 2022.

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 fortsat interesse hos deltagerne i at fortsætte dette samarbejde.

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

Med færdiggørelse af de nye kommunale bosteder for handicappede borgere blev "Piberødhus" tømt for funktioner og beboere. Også de kommunale funktioner i "Lyshuset" 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 i flere omgange 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 ikke imødekommet 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, som sagt, ikke finder hensigtsmæssig, idet det potentielt kan skabe uenigheder mellem kommende ejere og de fælles interesser, som Grundejerforeningen skal varetage. Byplanudvalget har afvist at ændre afgørelsen, men det fremgår dog eksplicit i udvalgets behandling af sagen, at kommende ejere er forpligtet til at respektere den frie adgang til 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 div. arbejder på veje og stier i de kommende år og indsættes i bilagsmaterialet til den årlige beretning.

Det er på den baggrund fortsat 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 kan overstige budgettet.

I 2023 færdiggjordes brostenskanalen på den sidste mindre del af Sophie Magdalenes Vej, så det samlede vejstykke fra "Lysthuset" (den hvide villa i svinget over for SMV 3), hvor kommunen i forbindelse med vejopretning efter byggerierne genoprettede brostenskanalen på de dele af vejstykket, som var kørt ned af den tunge trafik til byggeriet. Derudover er i 2023 den første halvdel af flisestien gennem parken (fra BSV 59 til hjørnet af idrætshallen) renoveret med nye fliser - og i 2024 vil den anden halvdel blive ordnet tilsvarende.

Bestyrelsen har forstået / blevet sat i udsigt, at der i foråret 2024 igen over en vil blive opsat trafikmåling på vejene til/fra forskellige steder i Ebberød - og så vil bestyrelsen på ny sammen med vejmyndigheden vurdere trafikbilledet og om der er grundlag for evt ændringer i de eksisterende forhold.

Endelig fortsætter bestyrelsen med at finde adgang til hvordan GPS systemet kan påvirkes, så bilister til og fra Bosteder og Plejehjem på Sophie Magdalenes Vej, og som ikke er kendt i området, ikke ledes ad Biskop Svanes Vej ind gennem Ebberød, men ad Tyringevej. Indtil nu er det ikke lykkedes at finde "hullet" ind til at få skabt ændringer i dette system.

Snerydning

Ligesom aftalen på det grønne område har bestyrelsen gennemført et "kontrolbud" på aftalen med HedeDanmark. Prisforskellen her var dog så lille, at vi valgte at forlænge samarbejdet med HD, som i øvrigt fungerer tilfredsstillende. FHF og 3 ejerforeninger får som del af aftalen varetaget saltning og snerydning på egne matrikler. Grundejerforeningen sender regning for disse opgaver een gang årligt, når vintersæsonen slutter. Med vejrliget i sæson 23/24 kan vi allerede nu varsle højere udgift til snerydning i år.

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 elladestandere på de to foreningernes p-pladser. Vi er fælles om møderne i "Kontaktrådet" og i år at byde beboerne på et glas "Champagne" i forbindelse med det årlige Sankt Hans Bål. GF støtter op om initiativet med de månedlige "Fællesmiddage" i mødelokalerne i SMV 9. Alt sammen gode og fællesskabende arrangementer i Ebberød.

I starten af 2024 har FHF's bestyrelse over GF's bestyrelse taget initiativ til en debat om, hvorvidt en sammenlægning af foreningerne igen bør overvejes. Ønsket beror bl.a. i at tilslutningen til deltagelse i FHF arbejdet er vigende, og at en sammenslutning med GF kunne skabe et styrket grundlag for at revitalisere en interesse og engagement i det lokale og fællesskabende arbejde i Ebberød.

På FHF møde for alle FHF medlemmer (beboere) i februar var der helt overvejende tilslutning til at arbejde videre frem mod en sammenslutning. Sammenslutningen vil rent formelt skulle ske ved et ophør af FHF i sammenhæng med at vedtægterne i grundejerforeningen ændres, så de også rummer de opgaver og beboerinteresser, som FHF hidtil har varetaget, herunder drift af FHF's nuværende grønne arealer og P-arealer. Det forslag til vedtægtsændringer, som bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen, skal derfor ses som en konkret udmøntning heraf. Bestyrelsen er enig i, at en sammenlægning er den rigtige vej at gå og anbefaler derfor, at generalforsamlingen vedtager vedtægtsændringerne på den ordinære generalforsamling, og at ændringerne - såfremt de ikke opnår ¾ dels flertal af alle stemmer på den ordinære generalforsamling - derefter bliver bekræftet på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, jf vedtægternes §10 stk. 10.

Budget- og regnskabsforhold

Bestyrelsen fremlægger regnskab med overskud. Vurderingen er imidlertid, at prisstigninger generelt set i de kommende år fortsat vil betyde øget pres på foreningens budget. Efterhånden er alle udgiftsområder "udgiftsoptimeret" (administration, grønt vedligehold, kloakforpligtelser) og vurderingen er, at der ikke er mere at hente på disse konti. I de kommende år kan vi forudse øgede udgifter til renovering af og sikring af afløb fra søer og af de fælles veje og stier i området. Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingen, at kontingentet som udgangspunkt fastholdes i 2024. Dvs. et budgettal baseret på 17,47 kr pr registreret m2

Hvis sammenlægningen af Fælleshusforeningen og Grundejerforeningen vedtages, jf. ovenstående afsnit, vil Fælleshusforeningens formue blive overført til den kommende "Grund- og Beboerforening". På den baggrund indstiller bestyrelsen, at kontingentet til "Grundejer- og Beboerforeningen fastholdes på nuværende niveau i Grundejerforeningen

Ladestationer / elbiler

Elladestanderne har nu været i drift i godt 1½ år. Der er 28 tilmeldte GF's ladestander ud for BSV 77. Anlægget drift koordineres med FHF's anlæg på "torvet" - såvel driftsmæssigt som i forhold til prisstruktur. Vi måtte i foråret skifte til ny operatør, og dermed blev grundudgifterne forhøjet (der betales en fast månedlig afgift på ca 130 kr pr. åben stander). Efter et kalenderårs drift er prisen pr kWh forhøjet med 25 øre for at kunne fastholde et mindre overskud på anlægget. På generalforsamlingen ønsker bestyrelsen en afklaring af i hvilket omfang anlægget skal kunne generere et egentligt overskud og hvilken størrelse, der i givet fald er ønskeligt. Dette skal sammenholdes med, at prisen for opladning skal være konkurrencedygtig i forhold til fx abonnementsordninger på Clever-anlægget på P-pladsen ved "Værkstederne."

Beboernes brug af idrætshallen.

Beboernes mulighed for at anvende idrætshallen i eftermiddags/aftentimerne samt weekender fungerer fint. 21 beboere har ansøgt om og fået adgangskort - og der kommer løbende nye til. Samlet set en ordning, som bestyrelserne er meget tilfredse med. Orientering om ordningen, herunder vilkår for at kunne få adgangskort til hallen er lagt på hjemmesiden - www.ebberød.dk

Ukrainske flygtninge i Piberødhus

Piberødhus bebos fortsat af ca 30 ukrainske flygtninge. Flygtningene er en almindelig del af Ebberøds dagligliv. Hvor længe Piberødhus skal anvendes til dette formål, er imidlertid uvist. Også i år opsatte GF juletræ ud for Piberødhus til (måske særlig) glæde for beboerne her, men jo også for andre beboere i denne del af Ebberød - og derfor vil bestyrelsen gøre opsætning af juletræ her til fast tradition - uanset hvilken fremtid, der bliver for benyttelsen af Piberødhus.

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 et eksternt rådgiverfirma har igangsat en nærmere afklaring og måling af lydforholdene på anlægget. Bestyrelsen holdes orienteret herom. 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 og generende. 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. Det var imidlertid ikke dermed forudset, at der

fulgte et større "jordanlæg" med teknikskabe, som desværre både visuelt, men også lydmæssigt var til gene for området - og ikke mindst de tætteste naboer. I januar 2024 har bestyrelsen foranlediget, at selskaberne bag mobilsenderne har accepteret, at der skal opstilles afskærmning ved anlægget, som både skal tage de visuelle og lydmæssige gener.

Opdatering af "Grundlagspapir"

Bestyrelsen har igen i år valgt at opdatere det såkaldte "Grundlagspapir", som bestyrelsen har udformet de seneste mange år, og som har til formål - ikke mindst af hensyn til tilflyttere i Ebberød - at beskrive Grundejerforeningens arbejdsområder i mere generel og beskrivende form, end det fremgår af foreningens vedtægter. Grundlagspapiret er ikke længere vedhæftet beretningen, som bilag til den årlige beretning, men vil blive uploadet på foreningens hjemmeside.

Vedtaget på bestyrelsesmøde onsdag den 20. marts 2024

Bilag 1.

Fællesarealer i Ebberød - opgjort pr. 1.1.2017

Nedenstående arealopgørelse af Grundejerforeningen Ebberød (GF) og Fælleshusforeningens (FHF) grundarealer er tiltrådt den 1. Marts 2017 af de to foreningers bestyrelser, og danner grundlag for fordeling af udgifter til almindelig generel vedligehold af de samlede fællesarealer (græssslåning, 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.

Grundejerforeningen Ebberød - Keld Stattau

Fælleshusforeningen - Lisbeth Rask

Bilag 2. Generalforsamlingen 2024.

G/F - Grundejerforeningen Ebberød

Bilaget skal informere om ejerstrukturen i Grundejerforeningen Ebberød.

Fordelingstallet er den **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)

Navn	Adresse	Nr	Ford.tal	Boliger
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/ 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/ Anders Carlsberg	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 (Hallén 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
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) - Rudersdal Ejendomme	Sophie Magdalenesvej 2	2	2735	
PKA - udlejning (2B-G)	Sophie Magdalenes Vej	2	2250	14
PKA - udlejning (3A-F)	Sophie Magdalenes Vej	3	2326	27
Børnehuset "Svanen" (Dagtilbudsområdet)	Sophie Magdalenes Vej 4	4	442	

Sophie Magdalenes Vej 6 (Leder Anette Schubert)	Sophie Magdalenes Vej 6	6	891	
Værkstederne ved Rude Skov (Leder Jens Sorning)	Sophie Magdalenes Vej 7	7	1470	
Botilbud Ebberød,	Sophie Magdalenes Vej 8	8	891	
Værkstederne ved Rude Skov (Leder Jens Sorning)	Sophie Magdalenes Vej 9	9	1290	
Botilbud Ebberød (Leder Anette Schubert)	Sophie Magdalenes Vej 10	10	1562	
	Sophie Magdalenes Vej 11	11	1470	
Boligerne i Ebberød	Sophie Magdalenes Vej 12-14	12+14	2212	
Værkstederne ved Rude Skov (Leder Jens Sorning)	Sophie Magdalenes Vej 13	13	140	
BSV 4-14 samlet				10368
Ebberød Kapel (Rudersdal Ejendomme)	Sophie Magdalenes Vej 16	16	80	
	Tyringevej			
Nina og Peter Schnack Hansen	Tyringevej 2A	2A	125	1
Lise og Said Wilkinson Dardari	Tyringevej 2 B	2B	136	* 176 1

Samlet på ejergrupperinger:

Rudersdal Kommune (Rudersdal ejendomme/Jens Sorning)			15325	35 %
Ejer-/andelsforeninger / selvstændige boliger	*FHF		15084	34 %
PKA (lokalt DEAS:	*FHF		6466	15 %
KUC/krim.fors. (Bygningsejere SBB v/ Peter Kjærsgaard)	*FHF		5556	13 %
Frederiksberg Kommune (Ejendomme)	*FHF		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 varieret grad af pleje. Grundejerforeningen har, i samarbejde med områdets "Fælleshusforening", der også ejer en stor del af områdets grønne områder, fra 2022 haft kontrakt med HedeDanmark om at stå for den løbende græsslåning i sommerhalvåret og den årlige klipning af de mange fælles hække i området samt det årlige høslæt 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 marts måned, for at hindre vækst af træer og buske og med ønske om at give bedst mulig grundlag for at blomster kan sprede sig på områderne. Klippehøjde 6-10 cm.
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 marts måned, for at hindre vækst af træer og buske og med ønske om at give bedst mulig grundlag for at blomster kan sprede sig på områderne. Klippehøjde 6-10 cm.
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, i perioden april - oktober. Ca. 25 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, i perioden april - oktober. Ca. 25 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.. Græsset holdes på ca. 8 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm.
matr.nr. 1ak Delområde:	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, i perioden april - oktober. Ca. 25 gange årligt. Græsset må

<p>'Parken' 12.200 m²</p>	<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>	<p>ikke være højere end 7 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm</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 på BSV</u> i svinget v Hallen (ca. 30 m) - forsøges udlagt med forårsløg og sommerblomster. Klippes ned een gang årlig, når blomsterfrø er kastet. ● <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 marts måned, for at hindre vækst af træer og buske og med ønske om at give bedst mulig grundlag for at blomster kan sprede sig på områderne. Klippehøjde 6-10 cm. ● <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, i perioden april - oktober. Ca. 25 gange årligt. Græsset må ikke være højere end 7 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm. ● <u>Skråninger</u> med græsvækst slås efter behov - i reglen een gang årligt ● <u>De levende hegn/træ-øer:</u> udtyndes, selvsåede ahorn/ær og elm fjernes hvert 2. år i lige år eller efter behov. Enkelte grene kan efterlades af hensyn til dyrelivet.

Bilag 5:

Private fællesveje / Stier – Ebberød "Vedligeholdelsesplan - pr. 2024"

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

Nr	Vej/stykke	Aktuel status	Udskiftning /reparation - budgetår	Anslået omkostning	Bemærkninger
1	BSV – fra Kastaniebakken til vejbump ud for indkørsel til BSV 71	A+	2020	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	2020	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 vej kryds BSV/SMV	B/C	2025/26	60-70.000	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 Frederiksberg ejendom og TV 1a og 1b	B		250.000 kr i ren asfaltering	
5	SMV – fra vejkryds BSV/SMV og op til og med hjørnet ved SMV 4 ("Lysthuset")	A+	2021		Nyasfalteret af kommunen i nov. 2021. Brostenskant er nylagt i samme omgang i højre vejside
5a	SMV – fra vejkryds BSV/SMV og op til og med hjørnet ved SMV 4 ("Lysthuset") - Brostenskant		2023		50 meter brostenskant i venstre vejside genoprettet + afløb repareret
6	SMV – fra hjørnet ved SMV 4 forbi "Piberødhus" og frem til før hjørnet ud for SMV 1A	C		350.000 i ren asfalt. Renovering af brostenskant ??	Afventer endelig vurdering indtil kommende ombygning af Piberødhus er færdig – anslået 2025/26
7	SMV – fra hjørnet ud for SMV 1A og ned til krydset SMV/TV/BSV	A+	2021	omkostning 230.000. Anlagt uden konsulentrådgivning	Nyasfalteret og med 2 stk påsatte vej bump i april 2021
8	Sti forløb 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 gennemført 2022
9	Krummediget / grusstykket fra slut BSV 58 og ned til KD 4	C			Øverste gruslag skal holdes vedlige, så selve "vejkassen" fremstår uberørt. Vurderet OK i 2023
9a	Krummediget / asfaltstykket forbi BSV 58/KD 1a og 1b	B			
10	Stien gennem Parken		2023/24	160.000 x 2	Fliserne knækkede og slidte. Vandlunjer ved regn. 1. halvdel i 2023 2. halvdel i 2024
11	Stien fra BSV op langs "Æbleplantagen" og ned til SMV ved "Piberødhus"	D			
12	Fortov langs SMV	D			Fliser slidte. Lunger opstår ved regnvej