



Grundejer- og beboerforeningen Ebberød

Arbejds- og opgavegrundlag for Grundejer- og beboerforeningen Ebberød - 2025

Grundejer- og beboerforeningen i EBBERØD (herefter: GBF), 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 GBF. Ejere på nabomatrikler kan søge om optagelse i GBF.

GBF 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", samt en række mere specifikke vedligeholdelsesopgaver i forhold til de fælles arealer der er tilskødet foreningen.*

Nedenfor redegør bestyrelsen for GBF for de områder, som GBF har som arbejdsforpligtelse med afsæt i Grundejerforeningens vedtægter.

Nutidens Ebberød – et mangfoldigt boligområde

Der er meget, meget stor forskel på det Ebberødgård, der fandtes før i tiden, og så det Ebberød, vi kender i dag. I år 2000 blev de oprindelige af åndssvageforsorgens bygninger - flere af dem helt tilbage fra 1892 - bygget om og indrettet til 178 moderne ejer- andels-, og lejeboliger, som i dag bebos af familier med i alt op mod 400 børn og voksne. Denne ombygning af Ebberød til boligformål blev i 2004 af daværende Birkerød Kommune præmieret – dels for den flotte bevaringsindsats af de ydre bygningsrammer, men også for bevarelse af den bygningsmæssige helhed af hele området. Ud over almindelige boliger huser dele af de gamle bygninger Kriminalforsorgens uddannelse af fængselsbetjente og i en af bygningerne holder Frederiksberg Kommune skovbørnehaver til. Rudersdal Kommunes børnehus, "Kastaniebakken", er ligeledes en del af helheden i Ebberød – dog placeret i egnet nybyggeri. I Ebberød bor også fortsat op mod 100 Rudersdalborgere med forskellige handicap – i dag i nybyggede og topmoderne almennyttige lejligheder – et byggeri, som på flot vis er tilpasset byggestilen i området. I dette nye byggeri er der også indrettet boliger til 45 plejekrævende borgere med demens. Ebberød kan således med rette kaldes "et mangfoldigt boligområde" – men hvor alle de forskellige borgere lever i god harmoni med hinanden og i tæt naboskab med den omgivne natur. Vil man vide mere om Ebberød, dens historie og de nærmeste omgivelser i Rude Skov, har Rudersdal Kommune, som del af kommunens "Kulturslange" udarbejdet "Ebberødturen"

Generalforsamling - medlemsmøder

GBF afholder generalforsamlinger i henhold til GBF's vedtægter - senest med udgangen af maj måned. Alle beboere i Ebberød har mulighed for at deltage i generalforsamlingerne, men det er alene ejerne af de enkelte

“matrikler”, som har stemmeret med det fordelingstal matriklen er tillagt i vedtægterne. Det betyder, at der er bestyrelserne for andels/ejerforeningerne, der er tillagt denne stemmeret, ligesom det er PKA, der som ejer af udlejningsboligerne, der har stemmeretten for alle lejeboligerne under eet.

Konkret dato for afholdelse af generalforsamlinger i GBF udsendes til medlemmer og beboere senest med udgangen af december måned (og kan også ses på hjemmesiden), så de enkelte ejerforeninger har mulighed for at tilrettelægge deres generalforsamlinger herefter. Bestyrelsen indbyder desuden til normalt 2 beboermøder, hvor der både kan drøftes mere generelle forhold for bestyrelsens arbejde i Ebberød, men kan også handle mere om aktuelle/konkrete emner.

Grønne fællesarealer - vedligeholdelse og forandringer

De grønne fællesarealer i området er ejet af GBF. 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 GBF’s grønne arealer (bilag 4 i beretning for 2023)

GBF har aftale med entreprenør(BS Landskabspleje) om det løbende vedligehold af de grønne områder (græsslåning ca. ugentlig på fællesarealer i vækstsæsonen samt høslet og hækklipning een gang årligt). Øvrige arbejder på GBF’s områder besluttet løbende af bestyrelsen og betales særskilt. Vedligeholdet af de fælles grønne arbejder fremlægges i den årlige beretning, og niveau og behov kan således drøftes en gang årligt.

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 GBF 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 gadebelysningen: Brug app’en “Dit Gadelys” - eller find link på hjemmesiden. Områdets vandforsyning varetages fuldt 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 GBF. Kommunen er dog vejejer af Tyringevej og en del af Biskop Svanes Vej, hvor bussen kører (“Busvejen”) og rydder og salter selv her - samt på de kommunale matrikler og veje i området,

GBF har fra sæson 20/21 aftale med “firmaet Dalgas”, 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.

Fællesarrangementer og -events

GBF understøtter afholdelse af fælles beboerarrangementer i det omfang, der melder sig frivillige til at arrangere (Fastelavn, Sankt Hans Bål, Æblemostedag, Svampedag, mv., Juletræstænding, m.v.). En fast årlig tradition, som GBF bestyrelsen står for, er at byde på et glas “Champagne” ved Sankt Hans bålet ved søen i parken. I 2023/24 har der været fast månedlig “Fællesmiddag”, som afvikles sidste torsdag i hver måned.

GBF arbejder endvidere sammen 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, julemarked, m.v. og

også mere formelt i det "Kontaktråd", som er oprettet og hvor GBF mødes 2 gange årligt med lederne for de forskellige institutioner i området (se nærmere nedenfor).

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 (i Sophie Magdelenes Vej 9) er åbent alle hverdage - også for områdets øvrige beboere (frokost, kaffe, take away, m.v.)

Kommunikation og dialog med beboere og andre

GBF bruger den lokale hjemmeside (www.ebberoed.dk) og områdets Facebook gruppe til at orientere om GBF'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 GBF dokumenter (vedtægter, Høringssvar, m.v.)

Desuden bruger mange (og også GBF's bestyrelse) også den lokale "FaceBook" gruppe "Ebberød" til lokal / gensidig information om forhold i Ebberød. Der er udarbejdet "retningslinier for brug af FB og hjemmeside"

Al kommunikation internt i grundejer- og beboerforeningen sker via internettet - på:

gfebberod@gmail.com. Derfor skal alle ejere sikre sig, at bestyrelsen er i besiddelse af korrekt emailadresse til enkeltejere og ejerforeningers bestyrelser, samt at ejerskifte/ny kontaktemail meddeles bestyrelsen. Ved skifte af forperson i ejer-/andelsforeninger samt ændringer i kontaktpersoner fra institutioner, skal ligeledes tilgå bestyrelsen.

Relationerne internt i Grundejer- og beboerforeningen.

GBF arbejder for at skabe gode relationer blandt alle GBF's medlemmer, der omfatter både private ejere, ejer- og andelsforeninger, ejendomme med udlejningsboliger, Kriminalforsorgens kursus ejendomme (KUC) samt offentlige institutioner, plejehjem og bosteder, for borgere fra Rudersdal Kommune. GBF ønsker ligeledes at skabe gode relationer til naboer til GBF's område, herunder også HovedstadsRegionen i kraft af deres ejerskab af institutionen Lysdal ("Børnebyen"), som er nærmeste nabo til GBF. For at kunne sikre et godt samarbejde mellem alle ejere med gensidig viden om deres virke, ønsker og behov til dagligdagen i Ebberød, har GBF 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 GBF 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 GBF's forpligtelse at tilse og vedligeholde de vejanlæg, som GBF ejer. GBF 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 GBF på, at der afsættes midler til en forbedret trafiksikkerhed.

GBF 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

GBF er høringspart i forhold til lokalplans bestemmelser ved byggerier, hvortil der kræves dispensationer fra de gældende bestemmelser. Med Lokalplan 233 og 264 med den efterfølgende kategorisering af de fleste bygninger i området som bevaringsværdige ("Savekategori 1-4"), ligger forholdene for området i meget

stramme rammer med meget lille mulighed for at kunne ændre noget. 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 bevarer.

Lokaler til fælles brug

Beboerne har tidligere i mange år haft mulighed for anvendelse af idrætshallen i weekender og aftentimer. KUC (Kriminalforsorgens Uddannelsescenter), som har hallen som en integreret del af deres lejekontrakt med bygningsejerne, har imidlertid - med henvisning til statslige regler - fra marts 2024 stoppet denne mulighed. Bestyrelsen arbejder på at denne mulighed for at anvende idrætshallen kan genoprettes på et tidspunkt.

GBF har i en årrække 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. Arbejdet har indtil videre skabt mulighed for at mødelokalefaciliteter i tilknytning til "Værkstederne" (Sofie Magdalenes Vej 9), kan lånes til foreningernes /beboernes mødeaktiviteter og andre foreningsarrangementer i lokal regi i Ebberød.

Elladestandere

GBF har opsat 4 aktive ladestandere på P-arealet ud for BSV 77C og 5 aktive ladestandere på "Torvet". Prissætningen følger aktuelle elpriser time for time og tillægges gebyr til administration og til løbende finansiering af anlægget. Prisniveau fastsættes på den årlige generalforsamling. Der er oprettet lokal FaceBook gruppe "Elborejere i Ebberød", hvor der kan udveksles erfaringer, gode tips, m.v. Tilmelding til at kunne anvende ladestanderne sker via vejledningerne på foreningens hjemmeside: www.ebberoed.dk

Administration

Fra maj 2022 har GBF indgået aftale med administrationsselskabet "Vores administration". Alle henvendelser vedr. administrative forhold sker dog via bestyrelsen (formanden) - på mail:

GBFebberod@gmail.com

Godkendt på bestyrelsesmøde i GBF, den 15. december 2024