



Grundejer- og beboerforeningen Ebberød

Generalforsamlingen 2026 - Bestyrelsens beretning med bilag

2025 blev det første hele budgetår, hvor Grundejer- og beboerforeningen formelt fungerede efter ophøret af områdets Fælleshusforening og sammenlægningen af denne forenings- og Grundejerforeningens opgaver. Meget har været "same-same" for arbejdet på de to store hovedområder - dels vedligehold af **de grønne områder og vedligehold af de private fællesveje**, som er tilskødet Grundejer- og beboerforeningen, men der har da også været plads til nytiltag.

Aftalen med BS-Landskabspleje om græsslåning, klipning af foreningens hække samt det årlige høslet, kører videre, og vi har en god dialog med firmaet om opgaven. **Høslet** i marts vil fra 2026 blive klaret med ny maskine, som også samler det afklippede græs sammen. Det skulle skabe bedre forhold for en øget opvækst af blomster på områderne. Vi har derudover aftalt med kommunen at vores engarealer også slås (og høet samles ind), når deres områder slås i september. BS Landskabspleje har også stået for at opsætte **to nye rønnebærtræer** på SMV, så træækken der blev mindre "hullet".

I parken har vi nu fået hjælp Af vores "trækyndige", Peter Hoffmann, til at identificere træernes navne og i et samarbejde med "Værkstedernes udehold", er der nu opsat **skilte med trænavne** ved 51 af træerne. Dette tiltag blev i foråret markeret med en omvisning i parken, hvor Peter fortalte om parkens mange særlige træer.

I 2026 planlægger bestyrelsen at få identificeret navne/sorter på alle vores æbletræer og skiltet dem med oplysninger om æblernes karakter, smag , m.v. og optimal plukkeperiode. etc.

På generalforsamling 2025 besluttedes det at **træerne på "Torvet"** skulle have beskåret de nederste grene for at skabe øget lys og gennemsigtighed på pladsen. Bestyrelsen besluttede selv at forestå denne nænsomme beskæring

Herudover er der udført **grønne enkeltarbejder** efter behov - såsom fjernelse af frønnede (og farlige) træstubbe på "Labyrinten", fældning af svampeangrebne træer dels lærketræ ved BSV 52 og to birketræer ved Kobberbrønden, beskæringer af opvækst ved vores sø i parken og søen ved Krummediget. Træstammer og større grene fra fældede træer bliver lagt til afhentning af beboerne eller henlagt - hvis muligt - nedbrydning i naturen. Træ til afhentning annonceres på faceBook / Hjemmesiden og kan hentes efter Området omkring **Kobberbrønden** har i år fået en tiltrængt opdatering. Lamperne ved brønden er blevet istandsat, og der er sat "timer"på, så de kan sættes til at lyse efter behov/ønske. Brostensstierne er rensat

grundig af og bestyrelsen har for 2026 indgået aftale med et eksternt firma, som løbende vil fjerne ukrudt fra stierne, så de ikke gror til igen. 2026 ophører desværre samarbejdet med "Den grønne linie" v/ Mikael Borggren, som vi i årevis har haft til at tage sig af mange af enkeltarbejderne på de grønne områder. Mikael kender hvert et hjørne og træ i området og har været et stort aktiv for os. Bestyrelsen håber, vi finder god afløser til arbejdet og med ligeså god kendskab og veneration for vores område.

Bestyrelsen skubber fortsat foreningens indsats på de grønne områder i en lidt mere "**biodiversitet**" med anlæg af "vild med vilje bede", opsætning af kvashegn, plantning af nye frugttræer og bærbuske, opsætning af fuglekasser, forbedret "høslet" fra 2026. Måske ikke det store, men små skridt, når muligheden byder sig.

Havehusene er blevet malet i år med en ordning, hvor foreningen dækkede udgifterne til maling og lejerne - i henhold til lejekontrakterne - selv malede husene på en fælles arbejdsdag. Blandt lejerne var der også ønske om at få tyndet ud i træer / buske foran husene. Dette blev løst ved, at foreningen indkøbte motorsav og lejere stod så derefter for fældningen. GBF fik dog professionel træfælder til at tage et meget stort birketræ ned. GBF fik endvidere opsat stolper til kvashegn, så afskårne grene fra området kan blive på området.

I forhold til **havehusene** har bestyrelsen i 2025 bearbejdet og opdateret de lejekontrakter for havehusene, som ligger tilbage fra Fælleshusforeningens tidligere administrationsselskab, så de nu er "forankret" i Grundejer- og beboerforeningen. De **nye kontrakter**, som i det store og hele er enslydende med de tidligere, er udsendt i begyndelsen af 2026 til alle lejere og vil være gældende fra 1. april 2026. Ventelisten er blevet gennemgået og opdateret, således at kun aktive ansøgere til havehus fortsat er på. Pt. står 10 beboere på venteliste til et hus.

Legepladsen "**Labyrinten**" er blevet opdateret med opsætning af nye balancebomme, pilehytterne er blevet klippet og redskaberne får et årligt sikkerhedstjek.

Med dannelsen af Grundejer- og beboerforeningen blev der sat øget fokus på **foreningens udadrettede arbejde i forhold til beboerne i Ebberød**. På de årlige beboermøder gives mulighed for at få drøftet foreningens arbejde i en anden mere åben og nærværende form end på de mere formelle årlige generalforsamlinger. Beboermøde i oktober 2025 har e foranlediget bestyrelsen til at arbejde videre med anlæg af en petanquebane på græsarealet på "Torvet" ud for BSV 67/63 og opsætning af større højbede på græsareal mellem havehusene og P-pladsen "Hullet". Disse arbejder færdiggøres i foråret 2026.

For at underbygge den ønskede **åbenhed i foreningen**, bliver alle bestyrelsens referater udformet så informative som muligt og lægges på foreningens hjemmeside, så alle har mulighed hen over året at følge bestyrelsens arbejde med de mange sager, bestyrelsen løbende håndterer. Herudover lægger bestyrelsen også løbende opdateringer om arbejdet op på områdets **Facebookgruppe og hjemmesiden**. Hjemmesiden har i en årrække været "nødlidende" og ikke haft den ønskede betydning i foreningens kommunikation med medlemmerne, som ønsket. Dette har også været "en øm tå" for bestyrelsen på de seneste års debatter på generalforsamlingerne. Nu har bestyrelsen imidlertid indgået aftale med Web designer om at få hjemmesiden ført up to date, og vi påregner, at den nye hjemmeside er "flyvende" inden generalforsamlingen i 2026.

Bestyrelsen over længere tid i samarbejde med kommunen, at få etableret mere permanente "**fælleslokalet muligheder**" i **Ebberød**. Vi har specifikt arbejdet på, at 1. salen i "den hvide villa" på SMV kunne blive et sådant sted. Kommunen har dog fået brug for lokalerne i villaen til etablering af lille skole for en gruppe handicappede børn i indskolingsalderen. Kommunen har imidlertid anerkendt og imødekommet vores ønske om muligheder for skabe aktiviteter omkring fælleslokaler i Ebberød og har i stedet anvist os bedre og egen adgang i alle weekender og fast alle torsdage i lokalerne i Caféen på SMV 9. Derudover kan GBF nu disponere over to depot-/værkstedslokaler i kælderetagen i "den hvide villa". Det ene af de lokaler er nu

indrettet så "cykelentusiaster" og i øvrigt alle andre med en cykel, der trænger til "en omgang", kan **reparere cykler her**. I det andet lokale opbevares de "ting og materialer", som foreningen har købt i årenes løb og vil kunne lånes af medlemmerne. Se fanen "Udlån" på Hjemmesiden.

I 2026 bliver det så opgaven, at afsøge de ønsker og ideer, der kan skabe øget brug af disse nye muligheder for fælles aktiviteter i Ebberød. Succes'en kommer i høj grad også til at bero på en øget grad af **involvering fra beboernes side** - men gerne understøttet af bestyrelsen. Etableringen af **de månedlige "fællesmiddage"** - og Majas vedholdende arbejde for at få det til at leve - er et godt eksempel på de muligheder, som bør forfølges.

Bestyrelsen har i en årrække - og efter henvendelser fra de nærmeste naboer - haft dialog med Norfors om varmecentralens for høje støjniveau. Nu har Norfors så endelig erkendt problemet og er, efter påbud fra kommunens side, i gang med at finde en løsning på problemet. Indtil da må den mest støjende del af turbinerne ikke køre mellem 18 og 07 samt i weekenderne lørdag efter 14:00

GBF varetager, som skrevet, også **vedligeholdelse af vores veje, fortove og stier**. I 2025 er stien langs SMV fra krydset SMV/BSV blevet nylagt med fliser, vi har fået eftersat og revneforseglet asfalten på og omkring p-pladserne på Torvet, GBF's del af den ødelagte nedkørsel fra BSV 52 er sat i stand og stien fra stoppestedet ved BSV 59 og over mod Piberødhus er blevet afrenset for græs, m.v.

Efter gentagne beboeropfordringer til at få kommunen til at se på **skilteskoven ved indkørslen til Ebberød**, lykkedes det så i årets løb bestyrelsen at få en gennemgang på stedet. De fleste skilte er imidlertid lovbefæstede og kan derfor ikke nedtages, men det lykkedes dog at få nogle af skiltene taget væk. Så de resterende skilte må vi "leve med". Bestyrelsen har derudover foreslået kommunen en del øvrige og **ønskede trafikreguleringer** for vores område for at øge trafiksikkerheden. Om de vil blive effektueret, vides pt. ikke. Kommunen imødekom dog et ønske om, at der på SMV ud for æblelunden, blev opsat ny lygtepæl. Beboere havde gjort opmærksom på, at der her på SMV var dobbelt afstand mellem lysstanderne, som gav meget "sorte huller"

GBF fik forrige år - i samarbejde med kommunen - etableret et såkaldt **"HUB" til brug for den delecykelordningen** i kommunen. "HUB'et" blev oprettet centralt i Ebberød på GBF matrikel ved busstoppestedet. Ordningen har været meget brugt af områdets beboere og ordningen fortsætter også 2026. Bestyrelsen fik i den sammenhæng aftalt med kommunen, at "HUB'et" skulle forbedres med fliseunderlag og bedre cykelstativ. Det er ligeledes aftalt, at firmaet (DOTT) er mere OBS på "HUB'et og fjerner cykler, hvis der sker for stor ophobning af "indgående" cykler.

Snerydning af områdets "private fællesveje, fortove og stier" er ligeledes en GBF - opgaver. Vi har nu på 5. år aftale med firmaet "Dalgas" (tidligere "HedeDanmark"). Tre ejerforeninger får, som del af den samlede opgave, ryddet/saltet på egne matrikler og betaler en forholdsmæssig del af prisen. Generelt set er vi tilfreds med opgaveløsningen. Der er tæt kommunikation med selskab, hvis der opstår mangler. Bestyrelsen indhentede dog efter sidste sæson kontroltilbud på opgaven, men måtte konkludere, at der - dels ikke er mange entreprenører, som har en kapacitet, så de kan/vil løse opgaven hos os, og dels - at de pristilbud, vi trods det fik indhentet, ikke kunne matche vores nuværende. Så vi fortsætter med Dalgas.

Ladestanderne til elbiler på GBF's to anlæg bliver brugt i stadig større omfang. Som hovedregel fungerer anlæggene stadig fint, men bestyrelsen har begyndende overvejelser over, hvornår der vil blive behov for at aktivere de udvidelsesmuligheder, som anlæggene er etableret med. Prissætningen bliver fortsat afstemt efter, at anlæggene genererer et mindre årligt overskud på ca 5-10.000 kr pr anlæg.

Foreningens regnskab i 2025 viser, som forudsat ved budgetvedtagelsen på generalforsamlingen 2024, stort set **balance mellem indtægter og udgifter**. Formuen er dermed uforandret og bestyrelsen har dermed også i

år kunnet binde den største del heraf og opnå en højere rente - svarende til en årlig **renteindtægt på ca. 25.000 kr.** Bestyrelsen foreslår på den baggrund uforandret kontingent for 2026 og indstiller det fremlagte budget til vedtagelse.

De betalings- og dermed restanceproblemer, der - af flere forskellige grunde og uforskyldt - i perioder har været omkring betalinger fra især de kommunale medlemmer, er med udgangen af 2025, ude af verden. Enkelte problemer med at PBS betalinger for havehusene til at køre - er også løst.

En ubekendt faktor for de kommende år vil være den vedtagne **beskatning af frie fællesarealer**, som skal betales fra 2024 - uagtet, at vurderingen af vores arealer, som vi har forstået på Vurderingsstyrelsens udmeldinger, først forventes at blive fastsat ind i 2027 - og grundskatten vil så skulle betales med tilbagevirkende kraft. Med et **areal på ca 120.000 m2** kan GBF over de kommende år dog forvente en ikke ubetydelig beskatning, som skal tænkes ind i kommende års budgetter.

Vedtaget på bestyrelsesmøde torsdag den 26. marts 2026

Bilag 1 - Fællesarealer i Ebberød

Nedenstående er opgørelse af Grundejer- og beboerforeningen i Ebberød (GBF's) grundarealer.

Ejer	Matrikel	Areal	Areal i procent	Heraf vej eller parkeringsareal	Vej og Plads i procent	Heraf grønt område	Grønt i procent
	1af	4.633		0		4.633	
	1ab	2.177		Vej 210		1.967	
	1i	7.403		<i>Parkering 770*</i>		6.633	
	1o	6.313		0		6.313	
	1s	1.452		0		1.452	
	1æ	2.286		<i>Parkering 1.700*</i>		586	
		24.264	20,7	2.680	16,8	21.584	21,3
	1as	31.213		Vej 4.344		26.869	
	1ak	61.855		Vej 8.946		52.909	
Grundejer- og beboer foreningen i alt		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.							

Grundejer- og beboerforeningen Ebberød / Keld Statta

Bilag 2 - Medlemsoversigt

Grundejer- og beboerforeningen Ebberød - pr 1. januar 2026

Bilaget skal informere om ejer/medlemstrukturen i Grundejer- og beboerforeningen Ebberød.

De institutionelle ejere er "markeret". Private ejere/matrikler 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	Matr	Ford.tal	Boli Enh der
Biskop Svanes Vej				
Enkeltbolig	Biskop Svanes Vej 52	1ab	330	1
Enkeltbolig	Biskop Svanes Vej 54	1ac	147	1
Enkeltbolig	Biskop Svanes Vej 56	1ad	233	1
Ejerforening	Biskop Svanes Vej 58	1aa	1823	17
Ejerforening	Biskop Svanes Vej 59	1x	927	8
Enkeltbolig	Biskop Svanes Vej 60	1p	271	
PKA	Biskop Svanes Vej 61	1ø	1130	12
Ejerforening	Biskop Svanes Vej 62	1n	1278	9
Rudersdal Kommune - Bosted	Biskop Svanes Vej 63	1am	1130	
KUC ("Kollegiet")	Biskop Svanes Vej 64	1m	1068	
Ejerforening	Biskop Svanes Vej 65	1z	1127	7
Ejerforening	Biskop Svanes Vej 66	1k	1145	10
Ejerforening	Biskop Svanes Vej 67	1y	1130	8
Enkeltbolig	Biskop Svanes Vej 68	1l	185	1
Enkeltbolig	Biskop Svanes Vej 68	1l	185	1
KUC (Kursuslokaler, administration)	Biskop Svanes Vej 69	1v	1991	
I/S Norfors (varmecentral) BSV 71A	Biskop Svanes Vej 71j	1u	328	
PKA - Biskop Svanes Vej 71B-H	Biskop Svanes Vej 71	1t	760	8
KUC (Hallen + tilhørende bygning)	Biskop Svanes Vej 71	1v	2497	
/Frederiksberg Kommune/4.070	Biskop Svanes Vej 75	1d	1439	
Ejerforening	Biskop Svanes Vej 77-79	1f	4404	36
Rudersdal Kommune - Børnehuset Kastaniebakken	Biskop Svanes Vej 83	1e	1012	
Krummediget				
Enkeltbolig	Krummediget 1 A	1q	97	1
Enkeltbolig	Krummediget 1 B	1r	107	1
Enkeltbolig	Krummediget 4,	1c	201	1
Andelsboligforening	Sofie Magdelenes Vej 1	1ag	1233	12
Piberødhus) - Rudersdal Ejendomme	Sophie Magdalenesvej 2H	1au	2735	

PKA - udlejning (2B-G)	Sophie Magdalenes Vej 2	1ai	2250	14
PKA - udlejning (3A-F)	Sophie Magdalenes Vej 3	1ah	2326	27
Botilbud Ebberød (Lysthuset) - Børnehus	Sophie Magdalenes Vej 4	1at	442	
Botilbud Ebberød	Sophie Magdalenesvej 6	1al	891	
Værkstederne ved Rude Skov	Sophie Magdalenesvej 7	1al	1470	
Botilbud Ebberød,	Sophie Magdalenesvej 8	1al	891	
Værkstederne ved Rude Skov	Sophie Magdalenesvej 9	1al	1290	
Botilbud Ebberød	Sophie Magdalenesvej 10	1al	1562	
	Sophie Magdalenesvej 11	1al	1470	
Plejehjem Ebberød	Sophie Magdalenesvej 12+14	1al	2212	
Værkstederne ved Rude Skov	Sophie Magdalenesvej 13	1al	140	
Ebberød Kapel	Sophie Magdalenes Vej 16	1al	80	
Tyringevej				
Enkeltbolig	Tyringevej 2A	1g	125	
Enkeltbolig	Tyringevej 2 B	1h	136	

TOTAL

44198

Samlet på ejergrupperinger:

Rudersdal Kommune	15325	35 %
Ejer-/andelsforeninger/ enkeltboliger	15084	34 %
PKA	6466	15 %
KUC/krim.fors. (Ejer: SBB /Rubik)	5556	13 %
Frederiksberg Kommune	1439	3 %
Norfors (Varmecentralen)	328	1 %
Fordelingstal total	44198	100 %

Bilag 3 - Principper for hjemmesiden “Ebberoed.dk” og FaceBook gruppen “Ebberød”

Begge disse platforme skal være

1. Et samlet sted, hvor beboere og medlemmer af Grundejer- og beboerforeningen (GBF) kan finde relevant information om området.
2. Grundejer- og beboerforeningen i Ebberød ejer domænet ebberød.dk / ebberoed.dk og har ansvaret for hjemmesiden - og er ansvarlig /administrator for Facebooksiden
3. Alle medlemmer af Grundejer- og beboerforeningen er velkomne til at bidrage via hjemmesiden og Facebooksiden, som netop er god til:
 - Kontakt
 - Efterlysninger
 - Invitationer
 - Informationer
 - Opfordringer
 - anbefalinger
 - Fotos og gode historier fra området
4. Erhvervsdrivende må ikke poste indhold på Ebberød.dk og Facebooksiden Ebberød
5. Tonen skal *i alle opslag* være god og konstruktiv. **Bestyrelsen forbeholder sig ret til at slette oplæg den vurderer ikke lever op til dette krav.**
7. Vigtige oplysninger fra Grundejer- og beboerforeningen
 - 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 GBFs arealer 2026

Grundejer- og beboerforeningen ejer og har ansvar for pasning 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. 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.

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 Tyingevej	<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.	<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	<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.	<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> udtynes, selvsåede ahorn/ær og elm fjernes hvert 2. år i lige år. 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 Tyingevej 2B/2A afgrænset af Tyingevej og kratskoven v BSV 77/79. (ca 400 m ²)	<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: 'Parken' 12.200 m ²	Området mellem BSV og Tyingevej i syd og Hallen samt FRB skovbørnehave i nord. OBS: bøgehæk ind mod BSV 75 (Fredb. Inst.) er BSV 75' hæk, som de skal klippe på begge sider	<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>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. <u>“Halvøen”</u> ved stiens ophør ud fra BSV 59 - Rhododendron klippes så sti ligger frit + almindelig tilsyn
matr.nr. 1as Delområde: ’Det sydlige engareal’ 19.200 m²	Område, som strækker sig fra Ebberøds sydligste hjørne, langs skovbrynet op til BSV og begrænses af SMV mod nord	<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 hvert 2-3 år i vinterhalvåret, dvs. fra oktober til februar af hensyn til padder i søen. <u>Græsabat langs SMV</u> (ca 150 m²) - Klippes som øvrige græsrabatter (se ovenfor)
’ matr.nr. 1as Delområde: Trapperne’ 1.850 m² Dertil 400 m² Engareal (lodrette sider)	Området mellem SMV mod syd, og overlægeboligen.	<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 ca hvert 2. år i lige år eller efter behov. Enkelte grene kan efterlades af hensyn til dyrelivet.
matr.nr. 1af 4633 m²	Æblehaven Hele arealet består af en græsklædt skråning med fritstående træer, hovedsagelig æbletræer	<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. Beskæring af vandris på stammer hvert 2. år i ulige år. Pleje og beskæring af beskadigede træer og grene efter behov
Matr.nr 1ab 2117 m²	Skråning foran BSV 52 Hele arealet består af en græsplæne med spredte træer og buske	<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. Beskæring af vandris på stammer, selvsåede træer i buske fjernes hvert 2. år i ulige år.
Matr.nr. 1æ 2286 m²	Den centrale plads (“Torvet”) Består af parkeringsplads langs kanterne og en græsplæne omkranset af bøgehæk i midten. Parkeringsplads ca. 1650 m² Græsplæne ca. 550 m² Bøgehæk ca. 265 m	<u>Plænen</u> er ikke udsat for stort slid og klippes 22-26 gange årligt. Græsset må ikke være højere end 8 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm. <u>Bøgehækken</u> klippes 1 gang eller 2 gange årligt. Hækken luges 1 gang årligt. Selvsåede træer i hækken fjernes samtidig med lugning. Parkeringsplads langs hækken luges og fejes 1 gang årligt.
Matr.nr. 1s 1452 m²	Søen ved Krummediget Sø og brink på søens østside (søbrinker mod vest ligger på private matrikler) Længde af brink ca. 55 m Græsareal ca. 275 m²	<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. år i ulige år.

		<u>Plænen</u> er ikke udsat for stort slid og klippes 22-26 gange årligt. Græsset må ikke være højere end 8 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm.
Matr.nr. 1o 6313 m²	Mellem fodboldbanen og BSV 62 Engareal på ca. 3000 m² Skovareal på ca. 2600 m² Birkelund på ca. 700 m²	<u>Engarealet</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>Birkelunden</u> - Ryddes for opvækst af uønskede træer efter behov. <u>Skovarealet</u> – fældning og beskæring af risikotræer efter behov
Matr.nr. 1i 7403 m²	Ved havehusene Blandet areal med parkeringsplads, levende hegn, havehuse, våd eng, græsplæne og anlæg ved Kobberlunden Parkeringsplads på ca. 700 m² Fugtig eng mellem p-plads og havehusene på ca. 700 m² Græsplæne på ca. 1800 m² Græsabat/plæne ca. 300 m² Bøgehæk ca. 45 m Hæk ved Kobberlund ca. 20 m Busket ved Kobberlund ca. 260 m²	<u>Bøgehækken</u> klippes 1 gang eller årligt. Hækken luges 1 gang årligt. Selvsåede træer i hækken fjernes samtidig med lugning. Parkeringsplads langs hækken luges og fejes 1 gang årligt. <u>Den fugtige eng</u> slås 1 gang om året i oktober, for at hindre vækst af træer og buske. Klippehøjde 6-10 cm. <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>Græsrabatten</u> er ikke udsat for stort slid og kan klippes lidt sjældnere, 22-26 gange årligt. Græsset må ikke være højere end 8 cm og slås med en klippehøjde på 4 cm. <u>Hæk ved Kobberlunden</u> klippes 1 gang årligt. Selvsåede træer i hækken fjernes samtidig med lugning. <u>Busket ved Kobberlund</u> beskæres 1 gang årligt i efteråret <u>Det levende hegn mod havehuse og åbent land</u> udtyndes, selvsåede ahorn/ær og elm fjernes hvert 2. år i lige år. Enkelte grene kan efterlades af hensyn til dyrelivet. <u>Den store syren</u> – selvsåede træer i syrenen fjernes hvert 2. år i ulige år
		Som forsøg i 2026 vil engarealerne blive slået og det afskårne græs fjernet 2 gang årligt - i marts og aug/sept.

Bilag 5: - Private fællesveje / Stier "Vedligeholdelsesplan"

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

Grøn markering = arbejdet er udført

Nr	Vej/stistykke	Aktuel status	Reparation - budgetår	Anslået omkostning	Bemærkninger
1	BSV – fra Kastaniebakken til 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 vejkrøds BSV/SMV	B/C	2025/26	20-30.000	Asfalt generelt udmærket. Revner i asfalt på Vejstykket repareret med flydende asfalt i 2025
4.	BSV – vejstykket mellem TV og BSV – langs Frederiksberg ejendom og TV 1a og 1b	B		250.000 kr i ren asfaltering	OK stand
5.	SMV – fra vejkrøds 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 vejkrøds 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
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 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 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. Revurderes i 2026
9a	Krummediget / asfaltstykket forbi BSV 58/KD 1a og 1b	B			OK stand
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 "Ebleplantagen" og ned til SMV ved "Piberødhus"	D			Stien er afrenset i 2025. Stien er stort set i OK stand. Reparation af kanter sker i 2026
12	Fortov langs SMV	D		160.000	Fliser slidte. Lunker opstår ved regnvejr. Fliser nylagt i 2025
13	Parkeringsarealet ud for havehusene ("Hullet")	B/C	??	50.000	Revneforsøgning bør overvejes inden for en årrække
14	Parkeringsarealet på "Torvet"	B/C	2025/2026	70.000	Revneforsøgning krævet - gennemført i 2025
15	Vejstykket fra BSV og op til skel ved BSV 52		2026	160.000	brostenskant opsættes i begge vejsider