



Grundejer- og beboerforeningen Ebberød

Generalforsamlingen 2025 - Bestyrelsens beretning med bilag

Bestyrelsesarbejdet internt - Bestyrelsen har i 2024 bestået af forperson Keld Stattau (BSV 66), Tove Andersen (BSV 67), Alexander Barlow (BSV 58), Lotte Dueholm (BSV 77-79) og Lisbeth Rask (BSV 58). Der er afholdt 5 bestyrelsesmøder i perioden. Herudover samarbejdes der over mail mellem møderne i forhold til at løse de nødvendige løbende opgaver. Beslutninger, der træffes over mail, 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.

Honoreringen af arbejdsopgaverne i bestyrelsen er fra 1. maj 2024 fordelt på Keld Stattau og Lisbeth Rask inden for den økonomiske ramme (72.000,- årligt), der blev vedtaget af generalforsamlingen i 2023 og ud fra intern plan for varetagelse af arbejdsopgaver vedtaget i bestyrelsen.

Administrationsforhold - Samarbejdet med administrationselskabet "Vores forening" er generelt fint og kører videre. Desværre har indbetalinger fra enkelte af vores offentlige institutioner via det såkaldte EAN system givet udfordringer i 2024 - til stor frustration for økonomimedarbejdere hos disse medlemmer. I 2025 skulle der blive bedre styr på det - er vi blevet lovet.

Aftale med administrationselskabet om, at vores forsikringer i 2024 ville blive vurderet af "Willies" i forhold til pris og dækningsgrad, er skubbet p.g.a. den vedtagne sammenlægning af Grundejerforeningen og Fælleshusforeningen, der blev besluttet i 2024. Udbud af ny samlet forsikring igangsat november 2024. Indtil afklaring heraf kører nuværende forsikring videre. Samarbejdet med revisionsfirmaet "Beierholm" fortsætter ligeledes.

Flere ejerforeninger har oprettet en særlig ejerforeningsmailadresse i stedet for, at kontaktemailen er formandens private 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 en gang ugentlig er ønskeligt.

Sammenlægning af Fælleshusforeningen og Grundejerforeningen - I starten af 2024 kontaktede bestyrelsen i Fælleshusforeningen grundejerforeningens bestyrelse med oplæg til at lægge de to foreninger sammen. GF bestyrelsen var åben for en sådan sammenlægning og modellen blev at søge opbakning hos de to foreningers

medlemmer til, at FHF's opgaver, matrikler, styrket beboerinddragelse, m.v. blev indarbejdet i nye vedtægter for en "Grundejer- og beboerforening" og hvori stemmefordeling, -regler, m.v. blev videreført uændret fra Grundejerforeningens hidtidige vedtægter. Nye vedtægter, der byggede på dette grundlag, blev herefter fremlagt og efterfølgende vedtaget med overvældende tilslutning på begge besluttende generalforsamlinger i foråret. Efterfølgende er de nye vedtægter og afmelding af Fælleshusforeningen tinglyst, og bestyrelsen kunne færdiggøre de mere konkrete dele af sammenlægningen. Udestående ved udgangen af 2024 er den endelige tilskødning af FHF matriklerne til den nye forening.

Sammenlægningen indebærer, at der fra og med 2025 ikke længere skal betales kontingent til Fælleshusforeningen - mens kontingentet til "Grundejer- og beboerforeningen" i 2025 vil blive videreført uændret fra 2024, jf. generalforsamlingsbeslutning i 2024 - altså samme betaling som til Grundejerforeningen. Fælleshusforeningens formue vil blive overført til "Grundejer- og beboerforeningen".

Alle medlemmer har fået tilsendt de reviderede og tinglyste vedtægter som bilag til referatet af bestyrelsesmøde nr 3/nov. 24. Bestyrelsen har sendt særligt notat til alle ejerforeninger med påpegning af de dele af de ændrede vedtægter, som ejerforeninger bør være særlig opmærksom på i forhold til tilrettelæggelse af egne møde, m.v. i forhold til GBF's generalforsamlinger.

Budget- og regnskabsforhold

Bestyrelsen fremlægger regnskab med et mindre overskud. Budgetforslag for 2025 bygger på uændret kontingent, som det blev forudsat i sammenlægningsbeslutningen. Dvs. et budgettal baseret på 19,48 kr pr. registreret fordelingstal jf. vedtægterne, som opkræves kvartalsvis. I 2024 valgte bestyrelsen at binde en million af foreningens formue i et år og dermed opnå en bedre forrentning af pengene (2½ %)

Beboermøde - Et af elementerne i de reviderede vedtægter er at foreningen vil holde et til to møder for alle beboere i Ebberød - med mulighed for at udveksle ideer, tanker, ris og ros i forhold til GBF-arbejdet i Ebberød. I oktober afholdt vi første beboermøde, hvorfra der blev udsendt en kort opsamling på de emner, der blev drøftet på mødet. I foråret 2025 er afholdt et nyt beboermøde med oplægsholder om temaet "biodiversitet i Ebberød". Vi håber, at beboermøder kan blive inspirerende for det kommende foreningsarbejde.

Nye ejendomsvurderinger - Ved udgangen af 2024 venter alle fortsat på den endelige 2024 vurdering. Den er varslet til at skulle komme i løbet af 2025. Vær opmærksom på at GBF bestyrelsen ikke kan indsende fælles klage over vurderinger i området. Det er den enkelte ejer, der skal klage, hvis man finder vurderingen uholdbar. Bestyrelsen følger dog sagen tæt.

Der er varslet, at det på senere tidspunkt, iflg. lovgivningen, også vil blive pålagt en afgift/skat på såkaldte "Frie fællesarealer". Dette kan jo med vores ret store fællesarealer få betydelige konsekvenser. Bestyrelsen kender dog p.t. ikke den faktiske omkostning for en sådan kommende grundskat.

Grøn vedligehold - Bestyrelsen har besluttet at fortsætte samarbejdet med "BS-Landskabspleje", så de tager sig af den løbende græsslåning, og den årlige klipning af foreningens hække, samt det årlige høslet (marts måned). Bestyrelsen er tilfreds med aftalen og samarbejdet med BS - Landskabspleje.

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 eksterne entreprenører. Bestyrelsen orienterer

jævnligt på områdets hjemmeside og Facebookside om de arbejder, der udføres på de grønne områder.

I 2024 lykkedes det at få opsat de 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.. Tak til holdet fra "Værkstederne", som har sat skiltene op - og til vores træknyndige "Peter Hoffmann", for at have sat navne på træerne. I foråret 2025 vil bestyrelsen arrangere en rundtur i parken med Peter, som vil introducere og fortælle om træerne.

Processen med at fremme en øget biodiversitet på de grønne områder fortsætter. Det handler fx. om at plante flere frugttræer- og buske på egnede områder - ligesom der i 2024 er etableret "vild med vilje blomsterbede" tre steder i området.

Grønne områder - områdets søer - Der er etableret nyt afløb fra søen i Parken, ligesom tilløbsledninger er rensset op, så der nu skulle være stabil vandhøjde i søen. Bestyrelsen fik samtidig taget prøver af bundsedimentet, med henblik på evt oprensning af søen. Omkostningerne herved, som blev anslået til 300-400.000 kr og da vores rådgiver ikke vurderede, at oprensning ville være hverken påkrævet eller bydende nødvendig - fandt bestyrelsen ikke at en oprensning ville stå mål med omkostningen.

Bestyrelsen har været i dialog med kommunen i forsøg på, at de på samme måde sikrede til- og afløb fra søen på engen nord for Ebberød, som ligger på Kommunens matrikel, men støder op til GBF matriklen. Træerne omkring søen stod under vand i 6-7 måneder, så de fleste er nu gået ud. Til gengæld var diverse andefugle glade for den voldsomme oversvømmelse af områderne omkring søen. Kommunen har meddelt, at de ikke vil gøre noget ved de udgåede træer - men lade vind og vejr klare nedbrydning på stedet. Og måske vil det klima/miljømæssigt være bedst om engområdet nord for Ebberød blot fik lov at udvikle sig til et større vådområde, end det er nu. Bestyrelsen fortsætter sin dialog med kommunen herom.

Kontaktråd i Ebberød - Bestyrelsen har også i 2024 indbudt lederne fra de kommunale bo-, pleje, børnehuse, væresteder og KUC til 2 årlige møder - dels for at drøfte emner af fælles interesse for Ebberødområdet, men også for at bevare den udmærkede kontakt, der blev etableret i de seneste år.

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.

Vi har endvidere optaget kontakt med kommunen med henblik på, at det tidligere børnehus "Svanen" på SMV kunne overgå til at blive et "samlingshus" i området som base for alle beboere med tilknytning til Grundejer- og beboerforening - herunder, at huset evt. også vil kunne udvikles til at rumme aktiviteter for beboere og pårørende i områdets plejecenter.

Ebberød - en del af Rudersdal "Kulturslange" og nyt infoskilt på "Torvet" - I foråret fik Grundejer- og beboerforeningen en invitation til at være med i forberedelsen af udarbejdelsen af en "Ebberødtur" som ny del af kommunens "Kulturslange". Samtidig dukkede den messingplakette, som fulgte med daværende Birkerød Kommunes præmiering i 2004 af hele Svaneparkens ombygning fra forsorgsområde til boligområde, op i gemmerne på en tidligere formands loft. Vi endte i bestyrelsen med at få udformet et "infoskilt", med en kort beskrivelse af historien bag vores fine boligområde, oplysning og QR kode til den nye "Ebberødtur" og så blev der også plads til den fine plakette fra 2004. Se selv det fine skilt ud for Hovedbygningen på "Torvet".

Fællesarrangementer (Sankt Hans, Fællesspisninger, æblemosedag, m.m.) - Fællesarrangementer

I årets løb har der været afholdt 8 fællesspisninger, hvor alle Ebberøds beboere er velkomne. Man medbringer selv sin mad og spiser sammen med de andre, der dukker op. Der skal lyde en stor tak til Maja Nielsson for at få det til at fungere og for hver måned at indkalde til arrangementet på facebook og på vores hjemmeside: ebberød.dk.

Den 23. juni blev der traditionen tro afholdt Skt. Hans i parken, hvor Grundejer- og beboerforeningen bød på et glas bobler og jordbær. Mange mødte op og præsten i Høsterkøb sogn holdt atter båletalen for os. Tak til Ellen for at stå for kontakten til Anne Mette Norsker.

Den 15. sep. blev der taget spontant initiativ til at moste områdets æbler. Mange fik flere liter lækker most med hjem til køleskabet og både store som små, nye som gamle beboere mødte op. Der skal lyde en stor tak til Christina, Anna og Marianne for initiativet.

Den 29. sep. blev årets svampejagt udvidet med hygge og bålsnak. Naturvejleder Keld Hauge havde medbragt ingredienser, så vi kunne få tilberedt en lækker svampesuppe over bål. Det var et hit og bliver gentaget næste år den 28. september, så sæt allerede kryds i kalenderen.

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.

I 2024 er den anden halvdel af flisestien gennem parken blevet nylagt med nye fliser. Stien er dermed nu også farbar i regnvejr - uden de store vandflader, som har præget stien tidligere. Vejstykket fra varmecentralen og om til krydset ud for BSV 58 og 61 er blevet revneforsikret og streger/vejsymboler opdateret.

I efteråret 2024 var der opsat trafikmåling på vejene til/fra forskellige steder i Ebberød. Målingerne viser, at trafikmønstre (antal køretøjer, fartniveauer, m.v.) er stort set uændret over de seneste 10 år. Langt den største del af trafikken til bosteder, plejehjem og værkstederne som ønsket kører ad Tyringevej - dvs. uden om det centrale Ebberød.

Bestyrelsen har dog sendt ønske til forvaltningen om, at der på tre steder i vejforløbet opsættes yderligere trafiksikring af hensyn til områdets svage trafikanter - børn og handicappede. Dels i svinget hvor Tyringevej starter, dels i krydset Tyringevej, Biskop Svanes Vej og Sophie Magdalenes Vej og endelig ud for busstoppestedet i Ebberød.

Endelig har bestyrelsen taget initiativ til at få "ryddet op" i skilteskoven - særlig på vejstrækningen hen mod børnehuset "Kastaniebakken". Dette har været et tilbagevendende ønske fra beboerne på diverse møder, men om det lykkes at få vejmyndigheden med på ideen er uvis.

Snerydning - Bestyrelsen fortsætter samarbejdet med "Dalgas" (tidligere HedeDanmark), om snerydningsopgaven, som vi vurderer til at fungere 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.

Ladestationer / elbiler - Der er fortsat 8 aktive ladestander henholdsvis ud for nr. 61 og 77. Pr. 1. juni skiftede vi fra Andel Energi til Zapp Energy. Zapp er også vores serviceleverandør i forhold til standerne og ved at skifte til deres elselskab kunne vi sikre os en højere refusion pr. Kwh. Vores abonnement blev med den nye aftale ændret til en fast udgift pr. stander og dermed en smule dyrere, men da der bliver ladet mere og mere på standerne, så har den faste betaling været en god aftale for os. I slutningen af året fandt vi ud af, at de

havde glemt at give os fuld refusion, men det er blevet bragt i orden og de sidste 6 måneder har givet et samlet overskud på 1600 kr. om måneden. Fortjeneste på hvert Kwh er 43 øre og hertil kommer så 89,5 øre i refusion. Det giver ialt 1,32 i indtægt pr ladet Kwh. Samlet for alle standere en årlig indtægt på ca 16.000 kr

Beboernes adgang idrætshallen - Den 29. februar modtog vi en mail, hvor KUC opsagde vores samarbejde om hallen pr. 1. marts. Efter flere forsøg lykkedes det os at få et møde med KUC, der oplyste, at udlejningen/lånet til beboerne var i strid med reglerne for bevillingen til KUC givet på Finansloven. KUC var enige med os i, at samarbejdet ikke havde givet anledning til problemer, men at de var blevet gjort opmærksom på den ulovlige praksis og derfor ønskede at få den rettet. Vi har efterfølgende skrevet til flere ministerier, der har sendt vores forespørgsel til Kriminalforsorgen, og vi afventer fortsat et skriftligt svar på, hvori det ulovlige består.

Bestyrelsen har parallelt hermed haft kontakt med ejerne af bygningerne med henblik på, at hvis bygningerne på et tidspunkt skal udlejes til andre end KUC, så vil GBF gerne inddrages og evt. have mulighed for at få brugsmuligheden tilbage - eller måske selv kunne leje idrætssalen.

Ukrainske flygtninge i Piberødhus

Piberødhus bebos fortsat af ukrainske flygtninge. Flygtningene er en almindelig del af Ebberøds dagligliv. Hvor længe Piberødhus skal anvendes til dette formål, er imidlertid fortsat uvist. Opsætning af juletræ ved Piberødhus er blevet til fast tradition - til glæde for ikke bare beboerne her, men jo generelt for denne del af Ebberød.

Støjgener fra Norfors varmecentral - Bestyrelsen har i årrække søgt at opretholde en mindelig dialog med Norfors for at få afdækket og fundet løsninger til at dæmpe de støjgener, de nærmeste naboer oplever fra varmecentralens turbiner. Denne dialog har imidlertid været meget hullet og uden synlig engagement fra Norfors side for at afdække problemet og pege på løsninger. Bestyrelsen tabte derfor tålmodigheden med Norfors og valgte derfor i 2024, at bede Rudersdal Kommune, som er tilsynsmyndighed, hvad angår støjforurening, om at overtage den videre dialog med Norfors om at søge problemet afdækket og finde løsninger, der kan tilfredsstille beboerne i Ebberød. Vi følger sagen ind i 2025.

Mobilforhold

I 2024 lykkedes det så (endelig) med hjælp fra Rudersdal Kommune at få selskaberne bag mobilsenderne til at opstille afskærmning ved anlægget. Bestyrelsens vurdering er, at afskærmningen giver en acceptabel virkning både for at tage de visuelle og lyd-mæssige gener fra anlægget.

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 Grundejer- og beboerforeningens arbejdsområder i mere generel og beskrivende form, end det vil fremgå af foreningens vedtægter. Grundlagspapiret er ikke vedhæftet beretningen, som bilag til den årlige beretning, men vil blive uploadet på foreningens hjemmeside. Fra 2025 nu i en udgave, hvor den nye samlede "Grundejer- og beboerforenings" arbejdsområder fremgår.

Vedtaget på bestyrelsesmøde onsdag den 25. marts 2025

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 Stattau

Bilag 2 - Medlemsoversigt

Grundejer- og beboerforeningen Ebberød - pr 1. januar 2025

Bilaget skal informere om ejerstrukturen i Grundejer- og beboerforeningen Ebberød.

De institutionelle ejere er "farvemarkeret". 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	Boliger	
Biskop Svanes Vej				
Anne Pia og Ole Bjerg Overbeck	Biskop Svanes Vej 52	1ab	330	1
Majken Østergaard Lyngø	Biskop Svanes Vej 54 B	1ac	147	1
Ann Kjær Sørensen Lars Stjernstrøm	Biskop Svanes Vej 56	1ad	233	1
E/F Biskop Svanes Vej 58 v/Svend Henningsen (17 lejligheder)	Biskop Svanes Vej 58 E	1aa	1823	17
E/F BSV 59 v/ Formand Peter Francati (8 lejligheder)	Biskop Svanes Vej 59 C	1x	927	8
Emilie og Søren Belling	Biskop Svanes Vej 60	1p	271	
PKA	Biskop Svanes Vej 61	1ø	1130	12
E/F Biskop Svanes Vej 62 v/ Pia Mondrup (9 lejligheder)	Biskop Svanes Vej 62 C, st. mf.	1n	1278	9
Rudersdal Kommune - Bosted	Biskop Svanes Vej 63	1am	1130	
KUC ("Kollegiet")	Biskop Svanes Vej 64	1m	1068	
KS Biskop Svanes Vej 65 v/Frank Petersen (7 lejligheder)	Biskop Svanes Vej 65 A, st.	1z	1127	7
E/F Biskop Svanes Vej 66 v/ Rasmus Foldbjerg (lejligheder)	Biskop Svanes Vej 66 D	1k	1145	10
E/F Biskop Svanes Vej 67 v/ Merita Bergien (8 lejligheder)	Biskop Svanes Vej 67 B, st.	1y	1130	8
Pia og Sten Jesper Madsen	Biskop Svanes Vej 68 A st.	1l	185	1
Bjarne Rom og Lotte Roerup	Biskop Svanes Vej 68 A, 1. sal	1l	185	1
KUC (Kursuslokaler, administration)	Biskop Svanes Vej 69	1v	1991	
I/S Norfors (varmecentral) BSV 71A	Biskop Svanes Vej	1u	328	
PKA - Biskop Svanes Vej 71B-H	Biskop Svanes Vej	1t	760	8
KUC (Hallen + tilhørende bygning)	Biskop Svanes Vej	1v	2497	
v/Frederiksberg Kommune	Biskop Svanes Vej 75	1d	1439	
G/F Biskop Svanes Vej 77-79 v/Anette McAllan (36 lejligheder)	Biskop Svanes Vej 77	1f	4404	36
Rudersdal Kommune - Børnehuset Kastaniebakken	Biskop Svanes Vej 83	1e	1012	
Krummediget				
Søren Juel Hansen	Krummediget 1 A	1q	97	1
Anne Kathrine Zahle	Krummediget 1 B	1r	107	1
Anna Lilje Flyvholm Nordgren og Jens Peter Thomsen	Krummediget 4,	1c	201	1

Sophie Magdalenes Vej

A/B Sophie Magdalenes vej 1 ABC v/Bo Weymann (12 lejligheder)	Sofie Magdalenes Vej 1	1ag	1233	12
(Piberødhus) - Rudersdal Ejendomme	Sophie Magdalenesvej 2H	1au	2735	
PKA - udlejning (2B-G)	Sophie Magdalenes Vej	1ai	2250	14
PKA - udlejning (3A-F)	Sophie Magdalenes Vej	1ah	2326	27
Børnehus ("Lysthuset") - Botilbud Ebberød(Annette Schubert)	Sophie Magdalenes Vej 4	1at	442	
	Sophie Magdalenesvej 6	1al	891	
Værkstederne ved Rude Skov (Jens Sorning)	Sophie Magdalenesvej 7	1al	1470	
Botilbud Ebberød,	Sophie Magdalenesvej 8	1al	891	
Værkstederne ved Rude Skov (Jens Sorning)	Sophie Magdalenesvej 9	1al	1290	
Botilbud Ebberød (Anette Schubert)	Sophie Magdalenesvej 10	1al	1562	
	Sophie Magdalenesvej 11	1al	1470	
Plejecenter Ebberød (bygning 12 + 14)	Sophie Magdalenesvej 12	1al	2212	
Værkstederne ved Rude Skov (Jens Sorning)	Sophie Magdalenesvej 13	1al	140	
Plejecenter Ebberød	Sophie Magdalenesvej 14			
Ebberød Kapel	Sophie Magdalenes Vej 16	1al	80	

Tyringevej

Nina og Peter Schnach Hansen	Tyringevej 2A	1g	125	1
Lise og Said Wilkinson Dardari	Tyringevej 2 B	1h	136	1

TOTAL

44198 Boliger: **178**

Samlet på ejergrupperinger:

Rudersdal Kommune(Rudersdal Ejendomme)	15325	35 %
Ejer-/andelsforeninger / selvstændige huse/matrikler	15084	34 %
PKA (Kontakt Sisse Veje)	6466	15 %
KUC/krim.fors. (Kontakt: Rubik/Peter Kjærsgaard	5556	13 %
Frederiksberg Kommune (Frederiksberg Ejendomme)	1439	3 %
Norfors (Varmecentralen)	328	1 %
Subtotal	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 2025

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 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.	<p><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</p> <p>Området huser områdets fælles legeplads, som ejes af "Fælleshusforeningen" med støtte fra Grundejerforeningen.</p> <p><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.</p>
matr.nr. 1ak Delområde: Græsrabatter	<ol style="list-style-type: none"> 1. fra SMV 3 ned til BSV56 (ca 200 m²) 2. Græsarealet (hjørnet) over for Tyringevej 2B/2A afgrænset af Tyringevej og kratskoven v BSV 77/79. (ca 400 m²) 	<p><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.</p>
matr.nr. 1ak Delområde: 'Parken' 12.200 m ²	<p>Området mellem BSV og Tyringevej i syd og Hallen 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><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</p> <p><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</p> <p><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.</p>

		<p><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.</p> <p><u>Beskæring</u> af vandris på stammer hvert 2. år .</p> <p>Pleje og beskæring af beskadigede træer og grene efter behov.</p> <p><u>“Halvøen”</u> 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 m ²	Område, som strækker sig fra Ebberøds sydligste hjørne, langs skovbrynet op til BSV og begrænses af SMV mod nord	<p><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.</p> <p>Klippehøjde 6-10 cm.</p> <p><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)</p>
' matr.nr. 1as Delområde: Trapperne' 1.850 m ² Dertil 400 m ² Engareal (lodrette sider)	Området mellem SMV mod syd, og overlægeboligen.	<p><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.</p> <p><u>Skråninger</u> med græsvækst slås efter behov - i reglen een gang årligt</p> <p><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.</p>
matr.nr. 1af 4633 m ²	Æblehaven Hele arealet består af en græsklædt skråning med fritstående træer, hovedsagelig æbletræer	<p><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.</p> <p>Beskæring af vandris på stammer hvert 2. år i ulige år.</p> <p>Pleje og beskæring af beskadigede træer og grene efter behov</p>
Matr.nr 1ab 2117 m ²	Skråning foran BSV 52 Hele arealet består af en græsplæne med spredte træer og buske	<p><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.</p> <p>Beskæring af vandris på stammer, selvsåede træer i buske fjernes hvert 2. år i ulige år.</p>
Matr.nr. 1æ 2286 m ²	Den centrale plads ("Torvet") Består af parkeringsplads langs kanterne og en græsplæne omkranset af bøgehæk i midten. Parkeringsplads ca. 1650 m ² Græsplæne ca. 550 m ² Bøgehæk ca. 265 m	<p><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.</p> <p><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.</p>
Matr.nr. 1s 1452 m ²	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 m ²	<p><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.</p>

		<p><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.</p>
<p>Matr.nr. 1o 6313 m²</p>	<p>Mellem fodboldbanen og BSV 62</p> <p>Engareal på ca. 3000 m² Skovareal på ca. 2600 m² Birkelund på ca. 700 m²</p>	<p><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.</p> <p><u>Birkelunden</u> - Ryddes for opvækst af uønskede træer efter behov.</p> <p><u>Skovarealet</u> – fældning og beskæring af risikotræer efter behov</p>
<p>Matr.nr. 1i 7403 m²</p>	<p>Ved havehusene</p> <p>Blandet areal med parkeringsplads, levende hegn, havehuse, våd eng, græsplæne og anlæg ved Kobberlunden</p> <p>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</p>	<p><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.</p> <p><u>Den fugtige eng</u> slås 1 gang om året i oktober, for at hindre vækst af træer og buske. Klippehøjde 6-10 cm.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><u>Hæk ved Kobberlunden</u> klippes 1 gang årligt. Selvsåede træer i hækken fjernes samtidig med lugning.</p> <p><u>Busket ved Kobberlund</u> beskæres 1 gang årligt i efteråret</p> <p><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.</p> <p><u>Den store syren</u> – selvsåede træer i syrenen fjernes hvert 2. år i ulige år</p>

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	Udskiftning /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 vejkryds 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
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
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
13	Parkeringsarealet ud for havehusene ("Hullet")	B/C	2025	20.000	Revneforsøgling krævet
14	Parkeringsarealet på "Torvet"	B/C	2025/2026	20.000	Revneforsøgling krævet