

## VIRUM HAVEBYS GRUNDEJERFORENING

A) Referat fra generalforsamlingen torsdag d. 13/3 2003 (s. 1-4) + særligt bilag om pkt. 5 (s. 4-5)

B) Orientering om bestyrelsens konstituering (s. 6)

C) Orientering om særlige udvalg og om foreningens redskaber (s. 6)

### Ad A) Referat fra den ordinære generalforsamling

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Kassereren fremlægger revideret regnskab
4. Fastsættelse af kontingent for 2003
5. Lokalplanen
6. Trafikforhold
7. Grundejerforeningens 50 års jubilæum
8. Indkomne forslag
9. Valg af bestyrelse, revisor og suppleanter
10. Eventuelt

#### Ad. 1:

Til dirigent valgtes Niels Nørbæk, Bredesvinget 4. Efter at have konstateret at generalforsamlingen var lovligt indkaldt overgav dirigenten ordet til formanden.

#### Ad. 2:

Mark Shedel delte i sin beretning bestyrelsens arbejde op i områder:

##### Det østlige grønne område

I de seneste år er blevet lavet mest forskønnelse på det vestlige grønne område (fliselægning, boulebane mv.). Bestyrelsen har derfor iværksat en oprydning på det østlige område, hvor det gamle kompostområde beliggende op ad garagerne er blevet ryddet. Samtidig er der på området etableret bålplads i den tidligere betonsandkasse – en sandkasse, som ingen længere benyttede. Desuden er der lagt fliser mellem bålpladsen og gyngerne. Endelig er der som erstatning af de gamle træmål indkøbt to nye vedligeholdelsesfrie mål, som efterfølgende vil blive delt mellem de to grønne områder. På det ryddede område er det tanken, at opføre et skur til foreningens haveredskaber. Dette er der hjemtaget tilbud på og skuret skulle meget gerne sættes op i løbet af foråret. Skuret vil blive placeret således, at det ikke visuelt er til gene for beboere.

##### Trafikforhold

Kommunen har i indeværende år påbegyndt en ny trafikplan for hele kommunen, hvor de enkelte grundejerforeninger har været indbudt til at deltage i arbejdet. Arbejdet har været på et meget overordnet niveau. Punktet er sat på dagsordenen som et selvstændigt punkt (pkt. 6).

Trafikforholdene vil endvidere blive diskuteret under punktet indkomne forslag (pkt. (8)).

##### Lokalplanen

Kommunen har efter lokalplanens vedtagelse registreret de ulovlige forhold, der måtte være på de enkelte ejendomme samt - givet i meget barske vendinger - pålæg om, at disse forhold bringes i orden inden for visse stramme tidsfrister. Dette har skabt en del røre i grundejerforeningen og bestyrelsen har i den anledning taget kontakt til kommunen for at få en redegørelse for de principper og retningslinier, som er lagt til grund for påbudene. Der har været afholdt to møder med kommunen omkring dette, og vi vil vende tilbage til dette punkt særskilt (pkt. 5). Bestyrelsen havde bedt om, at en repræsentant for kommunen kunne deltage på generalforsamlingen. Dette er ikke blevet imødekommet.

##### Andet

Der har været afholdt en sommerfest. Invitationerne kom ud noget sent. Den fortsættende del af bestyrelsen har indikeret, at de fremover vil være tidligere ude med annonceringen.

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse vedrørende initiativerne på det østlige grønne område. Der bør - når der laves relativt store ændringer - gives besked inden. Bestyrelsen tager dette til efterretning og vil fremover at være mere informerende.

Bestyrelsen har diskuteret mulighederne for, at grundejerforeningen fik egen hjemmeside. Arbejdet hermed er ikke kommet i gang endnu. Formanden sluttede af med at opfordre interesserede i at melde sig.

Efter en række korte kommentarer blev til formandens beretning vedtaget.

### Ad. 3

Kassereren fremlagde det reviderede regnskab.

Ole Lemvig indledte med at fastslå, at foreningens økonomi er sund. Herefter blev der redegjort for de enkelte poster i årets regnskab og for næste års budget. Kassereren knyttede kommentarer til regnskabets store poster: Gartner 13.987,50 er gået til anlægsarbejdet på østområdet, anskaffelse og reparationer 8.375,16 dækkede indkøb af ny plæneklipper og ny hækklipper, håndboldmål 9.876,25 er indkøb af to nye mål, der skal erstatte de eksisterende gamle mål af træ. Budgettallet for 2003 – de 20.000 kr. til diverse – skal bruges til det skur, der blev nævnt i formandens beretning.

Den efterfølgende debat fokuserede på posten Grusning 2.636,01. Nogle medlemmer mente, at kommunen slet ikke havde foretaget nogen form for grusning. Hanne Kjelgaard Christensen, der er ansvarlig for kontakten til vejafdelingen, anførte, at i dagene med det store snefald havde grusning måtte opgives på grund af manglende snefyndning. Herefter var der en debat om, hvem der er ansvarlig for snefyndning på de private veje. Svaret var, at grundejeren er pligtig til at rydde ud til midten af vejen. Det gælder også for virksomhederne på Bredesvinget (Nissanforhandleren og Irma).

For at sikre en bedre grusning blev det besluttet, at beboerne skal kunne henvende sig til bestyrelsens kontaktperson til vejafdelingen. Når bestyrelsen har konstitueret sig, skal det tydeligt fremgå, hvem der er kontaktperson. Der blev stillet forslag om grusdepoter forskellige steder i bebyggelsen – gerne i form af trækasser. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.

Der var ros til bestyrelsen for istandsættelsen af østområdet - det havde længe trængt til en kærlig hånd mente en beboer, der efterfølgende foreslog, at der blev indkøbt et bord med bænke til placering på det nyanlagte fliseareal. Der var bred opbakning til forslaget.

En beboer spurgte om der i år ville blive klippet æbletræer på de grønne områder. Kassereren svarede, at gartneren var bestilt. Arbejdet er lovet påbegyndt om ca. 14 dage.

Der blev stillet spørgsmål om, der stadig er penge (5.000 kr.) til udbedring af legepladser mv. Dette gav kassereren tilsagn om.

### Ad. 4

Kontingentet for 2003 blev fastsat til 600 kroner, hvilket er uændret.

### Ad 5

Lars Ole Simonsen orienterede om bestyrelsens møde med byplanudvalget og bygningsafdelingen. Orienteringen er vedhæftet som et særligt bilag.

I den efterfølgende debat udtrykte flere medlemmer forundring over kommunens breve til beboerne. Dels selve tonen, dels indholdet. Flere beboere havde fået fejlagtige påtaler, herunder påtale om ikke-eksisterende forhold – det blev tolket som en meget tilfældig administration. Det blev slået fast, at kommunen burde behandle alle lige, men at det ville være en meget dårlig idé, hvis beboerne begyndte at "angive" hinanden.

Bestyrelsen bakkede kritikken op, og generalforsamlingen pålagde bestyrelsen over for kommunen at udtrykke medlemmernes utilfredshed med kommunens sagsbehandling ved opfølgningen af lokalplanen.

Der var tilslutning til at bestyrelsen over for Byplanudvalget skulle:

- *ansøge om en generel udsættelse af tidsfristen for reablering af manglende skodder og maling i lokalplanens farver til 1. oktober 2003,*
- *henstille, at man på ny overvejede at give dispensation i de tilfælde, hvor en småbygning eller terrasseoverdækning var overtaget fra en tidligere ejer og ved købet af ejendommen fremgik af Bygnings- og boligregistret,*
- *henstille, at man de øvrige tilfælde, hvor småbygningen er af nyere dato, giver mulighed for, at lovliggørelse mht. skelafstand, såfremt det ønskes af den enkelte grundejer, kan udskydes til senest ved ejerskifte.*

Bestyrelsen påtog sig at undersøge muligheden for at opnå en besparelse ved at finde en samlet løsning for interesserede grundejere på fremstilling af manglende skodder.

Bestyrelsen påtog sig endvidere at gennemgå sit "arkiv" over tidligere byggesager, med henblik på om kommunen i nogle af de tilfælde hvor der var udstedt påbud om lovliggørelse, skulle have overset at der faktisk forelå en byggetilladelse.

Medlemmerne opfordres til at informere bestyrelsen, hvis man mener sig udsat for klare urimeligheder i sagsbehandlingen, herunder at kommunen har påklaget bygningsændringer, hvor der reelt forelå en byggetilladelse.

Ved fremtidig *begrundet* ansøgning til Byplanudvalget fra den enkelte grundejer om dispensation fra lokalplanens bestemmelser (fx mht. placering af carport og skur) bør bestyrelsen orienteres og gives lejlighed til at udtale sig.

#### Ad. 6

Mark Shedel orienterede om kommunens trafikvision. Målsætningen er, at alle kan færdes trygt, at gennemkørende trafik skal væk, og at bymidten og boligområderne skal fredeliggøres.

Vejene er blevet inddelt i fire kategorier:

Fjertrafikveje (fx Kongevejen), primære trafikveje (fx Skodsborgvej), sekundære trafikveje (fx Bredevej) og lokale veje (fx Fyrrevang). For lokale veje og de sekundære trafikveje ønskes en fredeliggørelse gennem fartdæmpende foranstaltninger (Bredevej 40 km/t, lokalvejene 30-40 km/t). Der bliver en offentlig høring i sommerperioden. Hanne Kjelgaard Christensen og Carsten Lauridsen har på forskellig vis deltaget i det indledende arbejde. Carsten Lauridsen vil på baggrund orientere om sit arbejde (se pkt. 8)

#### Ad. 7

Bestyrelsens forslag til en markering af foreningens 50 årsdag i 2004 blev godt modtaget. Det blev vedtaget at nedsætte et festudvalg. De beboere, der skulle ønske at være med til at planlægge jubilæet skal henvende sig til bestyrelsen.

#### Ad. 8

Der var indkommet to forslag. Det første drejede til om trafikforhold. Carsten Lauridsen, Bredesvinget 30, der havde deltaget i den under punkt 6 nævnte arbejdsgruppe stillede følgende forslag:

*Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at arbejde for den bedst mulige samlede trafikløsning inden for området defineret af Bredevej, Kongevejen og Skodsborgvej, som sikrer at gennemkørende trafik begrænses mest muligt. En del af denne løsning skal være en lukning af Fyrrevang og Bredesvinget.*

Mht. Bredesvinget foreslog Carsten Lauridsen dernæst en foranstaltning, der forhindrede gennemkørende trafik ved at lukke vejen midt på ved garagerne, hvorved der etableres vendepladser på begge sider af lukningen. Konkret foreslås det, at der opstilles en plantekasse á 2-3 meters bredde midt på vejen ud for midten af garagerne. Pladsen foran garagerne spærres med en kæde, der fastgøres på stolper, således at den kan fjernes, når det er nødvendigt.

Forslagsstilleren motiverede lukningen på følgende måde:

Bredesvinget er meget dårligt egnet til gennemkørende trafik fordi

- det er en meget smal vej,
- der er parkeret mange biler på vejen
- der er meget dårlig oversigt i svingene, som er 90° sving
- der er mange børn der leger på pladsen ved garagerne.

I den efterfølgende diskussion var der flere indlæg der påpegede, at forslaget blot flyttede trafikken, således at beboerne på Bredesvinget (nr. 2 til 14) ville få mere trafik.

Der var også indlæg, der advokerede for kommunens overordnede vision om at den gennemkørende trafik skal begrænses - en fredeliggørelse af lokalvejene må ikke føre til, at der blev givet køb på planerne om hastighedsdæmpende foranstaltninger på Bredevej.

Debatten bevirkede at forslaget blev blødt lidt op. Den sidste sætning: *En del af denne løsning skal være en lukning af Fyrrevang og Bredesvinget* blev ændret til *En del af denne løsning kunne være en lukning af Fyrrevang og Bredesvinget*.

En afstemning om det nye forslag fik følgende resultat: For stemte 19, ingen stemte imod, 8 stemte ikke.

Det andet forslag stillet af Henrik Bo Larsen, Fyrrevang 12 drejede sig om fodboldmålene. De to nyindkøbte mål bør fordeles mellem de to områder og de to små mål bør repareres. Bestyrelsen svarede, at de indkøbte mål ved en fejltagelse af leverandøren var blevet læsset af på østområdet. Det ene mål vil snarest blive flyttet. Ole Lemvig vil påtage sig at reparere de små mål på vestområdet. En beboer mente dog, at det måtte være en opgave for aktivitetsudvalget. Der blev stillet forslag om at indkøbe to sæt nye småmål. Kassereren mente, at det i første omgang var fornuftigst med en reparation.

## Ad. 9

Mark Shedel ønskede ikke genvalg – Carsten Lauridsen blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af: Hanne Kjølgaard Christensen, Carsten Lauridsen, Ole Lemvig, Lars Ole Simonsen og Jette Søe.

Til suppleanter blev følgende valgt: Klaus Petersen, Bredesvinget 20, Søren Funch; Bredevej 45D

Som revisor blev valgt: Søren Rahbek, Æblekrogen 7

## Ad. 10

Intet under eventuelt.

*Referenter: Ole Lemvig og Jette Søe*

## Bilag til punkt 5

### Lokalplanen

Lokalplan 162 for Virum Haveby er som bekendt vedtaget af Byplanudvalget og af Kommunalbestyrelsen, og har været gældende fra 22. november 2001. Lokalplanforslaget var forinden udsendt i offentlig høring den 14. november 2000.

Som opfølgning af arbejdet med lokalplanen har Byplanudvalget bedt bygningsafdelingen gennemgå bebyggelsen. Ved gennemgangen har man kunnet støtte sig til en fotoregistrering af bebyggelsen foretaget november 1999 og maj 2000. I forbindelse hermed har man registreret en række bygningsændringer, som ikke fremgår af kommunens bygningsarkiv, og som ikke efterfølgende er blevet lovliggjort af lokalplanen med de lempelser, som den indeholder i forhold til den tidligere gældende facadedeklaration. Kommunalbestyrelsen er (i flg. byggelovens § 16) forpligtet til at lovliggøre disse forhold, fordi de strider mod regler som er fastsat med lovhjælp.

Bygningsafdelingen har herefter i oktober 2002 udsendt en række breve, hvor man varsler påbud om lovliggørelse af forholdene, med henvisning til planlovens § 51. Brevene indeholdt nogle ret knubbede formuleringer, men varslingsbrevene var formuleret i overensstemmelse med Planstyrelsens vejledning af 1991 om fremgangsmåden i sager om håndhævelse af plan- og bygge Lovgivningen.

Der blev udsendt varslingsbreve til 52 grundejere. Det viste sig imidlertid efterfølgende, at nogle af brevene var fejlbehæftede på forskellig vis, hvilket bygningsafdelingen beklager, og det endte så med registrering af 41 ejendomme med et eller flere ulovlige/ikke godkendte forhold på den enkelte ejendom.

På baggrund af det store antal breve, som gav anledning til en del uro blandt medlemmerne, henvendte bestyrelsen sig til kommunen og bad om et møde mhp. en orientering om antallet af sager, de forskellige typer af sager, og de synspunkter og retningslinier man fra kommunens side havde lagt til grund i disse sager.

Vi har så fra bestyrelsen været til møde med:

- Lis Kjærulff, som nu er formand for Byplanudvalget,
- Kjeld Sørensen – bygningsinspektør
- Jørgen Olsen – afdelingsarkitekt,

På mødet fik vi en generel drøftelse af problemerne. Man pegede her fra kommunens side på:

- at det klart fremgik af lokalplanforslaget, som var udsendt til alle grundejerforeningens medlemmer oktober 2000, at kommunen, når lokalplanen var vedtaget, ville kontakte de grundejere, hvor man havde registreret bygningsændringer, som fortsat var ulovlige/ikke godkendte,
- at man i Byplanudvalget lagde megen vægt på en bevarelse af bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg og grønne karakter, og
- at man som udgangspunkt mente at have været meget store i behandlingen af de enkelte sager.

På et efterfølgende møde med Kjeld Sørensen og en af hans medarbejdere drøftede vi de enkelte typer af sager nærmere, og blev orienteret om de beslutninger som i disse sager var truffet af Byplanudvalget.

Med bygningsafdelingens opdeling af sagerne kan man give flg. oversigt over sagernes art og antal:

1. Carporte placeret i byggefelter godkendes i det konstaterede omfang.
2. Carporte placeret uden for byggefelter godkendes bibeholdt indtil ejerskifte. Forudsætningen tinglyses iht. byggelovens § 27. (0 sager)
3. Vinduer i afvigende format og antal i tagflade godkendes bibeholdt indtil ejerskifte. Forudsætningen tinglyses iht. byggelovens § 27. (5 sager)  
Vinduer opsat i afvigende format og antal efter lokalplanens udsendelse i høring den 14. november 2000 kræves lovliggjort inden den 31. maj 2003. (2 sager)  
Vinduer uden sprosser forsynes med sprosser (evt. uden på vindue) inden den 31. maj 2003. (3 sager)  
Vinduer skal være hvidmalede inden den 1. september 2003.
4. Faste hegn mod vej og sti kræves ændret til levende hegn eller overgroet hegn inden den 1. november 2003, idet udvalget lægger vægt på, at det grønne hovedtræk langs vejene bibeholdes. (8 sager)
5. Manglende skodder skal reetableres inden den 31. maj 2003. (8 sager)  
Skodder i afvigende farve ændres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om farvesætning (pkt. 7.1.9) inden den 1. september 2003. (3 sager)
6. Paraboler kræves ændret iht. lokalplanen inden den 31. maj 2003. (3 sager)
7. Solfangere kræves fjernet senest ved ejerskifte. Betingelsen tinglyses iht. byggelovens § 27. (1 sag)
8. Eksisterende skure skal lovliggøres iht. lokalplanen inden den 31. maj 2003. (9 sager)
9. Terrasser opført uden godkendelse og i strid med lokalplanen lovliggøres inden den 31. maj 2003. (2 sager)

Af disse påbud er 3 påklaget til Naturklagenævnet og 1 påbud til statsamtet.

Endvidere foreligger 3 dispensationsansøgninger til behandling i Byplanudvalget.

Ved møderne gav man fra kommunens side udtryk for at:

- Vi kan ikke opnå en generel lempelse af påbuddene eller en generel udskydelse af tidsfristerne.
- Vi kan ikke påberåbe os, at eventuelle ulovlige/ikke godkendte bygningsændringer m.v. er foretaget for år tilbage og evt. af en tidligere ejer, ligesom vi ikke kan påberåbe os "præcedens" eller "god tro". Ulovlighederne bliver ikke lovlige, blot fordi tiden går, og man kan ikke vinde hævd på ulovligheder.
- Vi kunne derimod nok efter ansøgning fra bestyrelsen til Byplanudvalget opnå en generel udsættelse af tidsfristen mht. skodderne, fx til 1. oktober, således at vi havde sommerperioden med til at få reetableret skodderne, især hvis vi pegede på, at vi arbejdede på at finde en samlet løsning mht. reetablering af manglende skodder.
- Vi kunne muligvis efter ansøgning fra bestyrelsen til Byplanudvalget opnå mulighed for en udsættelse af tidsfristen for lovliggørelse af småbygninger m.v., således at lovliggørelsen eventuelt efter ønske kunne udskydes til senest ved ejerskifte, mod tinglysning herom.
- Man må søge Byplanudvalget om dispensation, hvis man mener at særlige forhold gør sig gældende vedrørende det enkelte påbud.
- Man kan (inden udløb af klagefristen) indsende en foreløbig klage og skrive, at man forbeholder sig senere at indsende en endelig klage; det er den eneste måde, hvorpå man kan holde klagemuligheden åben.
- Ved planlægning af fremtidige bygningsændringer, som ikke følger lokalplanen, kan man altid fremsende en *begrundet* ansøgning om dispensation til Byplanudvalget.

## Ad B) Konstituering

Bestyrelsen har på et møde den 18. marts 2003 konstitueret sig på følgende måde:

Hanne Kjelgaard Christensen, Bredesvinget 6  
Telefon og e-mail: 45830125 / [handske@adr.dk](mailto:handske@adr.dk)

Grusning – kontakt til teknisk afdeling  
Koordinator - sommerfest

Carsten Lauridsen, Bredesvinget 30  
Telefon og e-mail: 45831985 / [clau@novozymes.com](mailto:clau@novozymes.com)

Formand – sager vedr. trafikregulering

Ole Lemvig, Bredevej 19  
Telefon og e-mail: 45830343 / [lemvig@post6.tele.dk](mailto:lemvig@post6.tele.dk)

Kasserer – sager vedr. de grønne områder

Lars Ole Simonsen, Æblekrogen 6  
Telefon og e-mail: 45854499 / [losimonsen@aki.ku.dk](mailto:losimonsen@aki.ku.dk)

Lokalplanen – kontakt til planafdelingen

Jette Søe, Uglevangen 44  
Telefon: 45857574

Sekretær

## Ad C)

### Særlige udvalg

Bestyrelsen vil endnu engang opfordre interesserede medlemmer til at melde sig til aktivitetsudvalget – et udvalg der bl.a. arrangerer sommerfest og tager initiativer til forbedringer på de grønne områder.

Legepladsudvalg - Christian Hansen, Bredesvinget 19

Vi efterlyser også deltagelse i det tidligere nævnte festudvalg (foreningens 50 års jubilæum). Kontakt bestyrelsen, hvis du har gode forslag samt idéer.

### Foreningens redskaber

#### Stige:

Karen Konow  
Bredesvinget 11, 45852540

#### Trillebør og havetromle\*):

Ole Lemvig  
Bredevej 19, 45830343

#### Stige:

Bjarne Stoklund  
Uglevangen 13, 45854095

#### Fliseskærer:

Ole Lemvig  
Bredevej 19, 45830343

#### Kloakrensere, 3 meter - stor grab \*):

Ole Lemvig  
Bredevej 19, 45830343

#### Kompostkværn:

Ole Lemvig  
Bredevej 19, 45830343

\*) midlertidig opbevaring – vil blive placeret i foreningens redskabsskur på det østlige grønne område.