

**Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling,
klokken 20, onsdag den 5/5 2004, Bredesvinget 30.****Dagsorden:**

1. Kontingentet foreslås ændret til 700 kr om året, hvilket er en stigning på 100 kr.

Baggrund:

På den ordinære generalforsamling 23/3-04 skete der beklageligvis en procedurefejl. Det blev foreslået fra salen at kontingentet blev fastsat til 700 kr, i stedet for 600 kr som foreslået af bestyrelsen i indkaldelsen.

Forslaget var begrundet i at foreningens formue ellers vil være opbrugt med udgangen af 2004, idet der i flere år er brugt ca. 10.000 kr mere om året end der er indtægter til. En stigning på 100 kr vil stort set modsvare dette.

Forslaget blev vedtaget, men dette er senere blevet konstateret at være i konflikt med vedtægternes paragraf 4, der bl.a. siger : "Regnskabsåret er kalenderåret. Kontingentet fastsættes for det løbende regnskabsår ved hvert års generalforsamling, men kan ikke overstige det i generalforsamlingsindkaldelsen fremsatte forslag." Vedtagelsen af forslaget er således ugyldig.

For at få formalia i orden indkalder bestyrelsen hermed til en ekstraordinær generalforsamling, med dette ene punkt. Vi beklager naturligvis at vi ikke var opmærksomme på punktet.

Referat af ordinær generalforsamling, den 23/3-04, Brede Spisehus.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Kassereren fremlægger revideret regnskab
4. Fastsættelse af kontingent for 2004
5. Lokalplanen
6. Trafikforhold
7. Grundejerforeningens 50 års jubilæum
8. Hjemmeside
9. De grønne områder
10. Indkomne forslag
11. Valg af bestyrelse, revisor, suppleanter
12. 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.

Carsten Lauridsen, Bredesvinget 30, fortalte at bestyrelsen finder at det har været et produktivt år. Der er fundet en løsning med kommunen om lokalplanen, samt herunder specifikt vedrørende tolkningen om havedøre og trapper. Der er fundet en løsning på parkeringsforholdene på Bredesvinget ved IRMA. Der er igangsat arbejde med at påvirke kommunen til at prioritere trafikregulering i vores område generelt. Der er lagt planer for en sommerfest og et festskrift i forbindelse med foreningens 50 års jubilæum til sommer. Der er blevet lavet en hjemmeside for foreningen. Endelig er der blevet gjort en del ved de grønne områder, herunder opstilling af et skur til fælles udstyr. Mere om disse emner senere.

Med hensyn til grusning skete der desværre det at kommunen sendte besked til den afgående formand, Mark Shedel, om betaling til den eksisterende ordning med grusning i vinterhalvåret. Mark var flyttet, og bestyrelsen fik derfor ikke besked. Det betød at vi ikke fik gruset da der var behov for det. Vi er nu tilmeldt ordningen igen.

Ad 3.

Kassereren fremlagde det reviderede regnskab. Ole Lemvig, Bredevej 19, konstaterede at foreningens økonomi grundlæggende er sund. Flere af de store poster er ikke på hvert år, fx gartner til beskæring af frugttræer. Ligeledes er der i 2003 afholdt 20.000 kr til opsætning af skur på det østlige område, og det skal vi naturligvis ikke gøre igen lige med det samme. Af andre poster kan nævnes at vi har valgt at forsikre de medhjælpende børn fra bebyggelsen, som slår græsset. Regnskabet for 2003 blev godkendt.

Med hensyn til budgettet for 2004 bemærkede Ole Lemvig, at bestyrelsen planlagde at spare på de almindelige omkostninger, således at det er muligt at finansiere festen med ca. 20.000 kr og et festskrift med ca. 10.000 kr.

Møller Jensen, Bredesvinget 17, foreslog at pkt 7 om jubilæumsfesten blev behandlet før budgettet kom til afstemning. Dette var der bred enighed om.

ad 7.

Jette Søe, Uglevangen 44, og Hanne Kjeldgaard Christensen, Bredesvinget 6, fremlagde bestyrelsens planer for jubilæumsfesten, 14/8-04. Det er målet at så mange som muligt af beboerne deltager, og at festen bliver et socialt arrangement hvor man lærer andre at kende. Der er kommet mange nye de sidste år. Det er tanken at holde festen på det østlige område, og at leje overdækning, borde og bænke. Maden bestilles udefra, og foreningen giver et tilskud til det. Der bliver en egenbetaling på omkring 50 kr/voksen og 25 kr/barn. Det er aftalt med et lokalt band (med rødder i bebyggelsen) at de kommer og spiller, og der vil blive arrangeret underholdning for mindre børn. Bestyrelsen forventer at det kan holdes for omkring 20.000 kr. Jette og Hanne vil meget gerne høre fra beboere der har lyst til at hjælpe med til at arrangere.

Ole Lemvig fremlagde bestyrelsens planer for et jubilæumsskrift. Det er hensigten at samle historiske billeder fra bebyggelsen og området, lave interviews med folk der har boet her siden 1954, og fortælle historier om og fra foreningen. Skriftet skal omdeles til alle husstande, og fremover gives til nye beboere når de flytter ind. Hvis det skal se ordentligt ud skal det trykkes, og så kommer det til at koste omkring 10.000 kr. Ole vil meget gerne høre fra beboere der har lyst til at skrive eller være med i redaktionen.

Der var en del debat om hvorvidt det er rigtigt at holde en jubilæumsfest og lave et skrift. Der blev dels givet udtryk for at begge dele var tant og fjas, og at foreningen ikke burde give tilskud til forplejning. Der var på den anden side også stærk opbakning til bestyrelsens planer og at når der er en anledning så er det godt at markere det, og gøre det i en god kvalitet.

Møller Jensen, Bredesvinget 17, og Fredborg, Bredesvinget 23, foreslog at bestyrelsen blev pålagt højst at bruge 10.000 kr på en fest, hhv højst at bruge 5.000 kr til et festskrift.

Begge forslag blev forkastet med hhv 3 for, 15 imod, 2 undlod at stemme og 2 for, 15 imod, 3 undlod at stemme.

Dermed var budgettet for 2004 vedtaget i den form bestyrelsen havde fremlagt det.

Fredborg spurgte om der er afsat penge til vedligeholdelse af de private fællesveje. Det er der ikke, og det er et punkt som bestyrelsen vil overveje, selvom det ikke er sandsynligt at der bliver udgifter hertil de første 10-20 år.

ad 4.

Bestyrelsen foreslog at kontingentet uændret blev fastsat til 600 kr.

Lauridsen, Uglevangen 46, bemærkede at det er bekymrende at formuen formentlig vil blive opbrugt i år, hvis udviklingen de sidste par år fortsættes, og foreslog en kontingentforhøjelse til 700 kr, så der er noget at stå imod med til uforudsete udgifter.

Dette blev vedtaget med 14 stemmer for, 1 imod, og 5 undlod at stemme.

Bemærk : Denne beslutning er, som beskrevet i indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling, i strid med vedtægterne.

ad 5.

Lars Ole Simonsen, Æblekrogen 6, orienterede om bestyrelsens dialog med kommunen om lokalplanen. Orienteringen er vedhæftet som et særligt bilag.

Der er sket det at kommunen er blevet underkendt af Naturklagenævnet, og derfor har måttet opgive at forfølge de ca. 46 sager som kommunen havde udsendt påbud om. Bestyrelsen har modtaget besked fra Teknisk Forvaltning om at sagerne på nedenstående adresser er frafaldet:

- Bredevej 3,5,11,15,19,23,25,33,35,37,43A,43D,45A,47A
- Bredesvinget 6,17,18,19,20,21,24,27,29,31,36
- Fyrrevang 12,
- Uglevangen 15,21,32,
- Æblekrogen 1,7,9,10

Det blev understreget at det er vigtigt at overholde lokalplanen fremover. For skodderne gælder det at de skal sættes op, hvis de er nede til reparation. Kommunen vil ikke acceptere at de er nede i længere tid.

Som en første prøve på hvordan lokalplanen vil blive administreret har bestyrelsen diskuteret havedøre og trapper hertil med kommunen, i forbindelse med en ansøgning fra Bredesvinget 13 om tilladelse til at isætte havedør og trappe jvf lokalplanens punkt 7.

Meget overraskende blev dette pure afvist, og bestyrelsen havde efterfølgende møde med Byplanudvalgets formand. Det er lykkedes at få overbevist Teknisk Forvaltning og Byplanudvalget om at det er i overensstemmelse med lokalplanen, og der vil blive udarbejdet et tillæg til lokalplanen baseret på bestyrelsens oplæg.

ad 6.

Beboerne ved IRMA har i flere år søgt at mindske generne fra parkerede biler, ved at udlægge hvide sten på fortovs-kanten. Kommunen modtog i sommeren 2003 en klage til borgmesteren, og meddelte efterfølgende at stenene skulle fjernes. Et par beboere tog initiativ til en dialog med kommunen og IRMA, og bestyrelsen deltog i arbejdet som repræsentant for foreningen.

Det lykkedes at blive enige beboerne imellem på hele det nord-syd gående stykke af Bredesvinget, om et oplæg til permanente løsninger på parkeringsforholdene. Kommunen accepterede forslaget og har igangsat projektering, der dog tilsyneladende ligger stille nu. Forslaget indebærer at stenene erstattes af steler – den slags sorte søjler som bl.a. står på hjørnet af Bredevej og Bredesvinget, og at de eksisterende pladser ved IRMA males op, samt at der etableres bump midt på bakken og hjaltænder nederst så hastigheden kan holdes nede.

Finansieringen udestår, og kommunen understreger at det i princippet er beboerne der skal betale, men at man har noteret sig at kommunen har en interesse i at lokalcenteret og kommunens kontor for ældreplejen fungerer.

Vi afventer kommunens udspil.

Med hensyn til trafikregulering i lokalområdet som helhed, har bestyrelsen som vedtaget på generalforsamlingen 2003, taget kontakt til andre grundejerforeninger i området, med det formål at

fremme en lukning af Bredesvinget og/eller Fyrrevang. Tanken er at få skabt bred opbakning til en løsning med disse elementer, og fremlægge dette for kommunen. Det er også af interesse for mange at trafikken på Bredevej bliver dæmpet.

Foreløbig er der udarbejdet et første forslag, der er diskuteret med Erling Mønster i Planafdelingen. Forslaget går bl.a. på at Bredevej ændres til 40km zone (i overensstemmelse med kommunens strategiplan), at der etableres bump med portvirkning i begge ender af Bredevej, at chikanen på Bredevej ved Lindevangens udmunding ændres, at der lukkes for indkørsel til Fyrrevang fra Lindevangen, og at Bredesvinget lukkes på midten.

Erling Mønster var positiv overfor vores initiativ, men oplyste at det kan have lange udsigter, idet der i 2004 laves forsøg med inddragelse af beboerne i Hjortekær nord, som forsøgsområde. Dernæst bliver der taget stilling til videreførelse, og hele kommunens tidsplan er frem til 2012.

ad 7.

Behandlet tidligere.

ad 8.

Der er blevet etableret en hjemmeside for foreningen, www.virumhaveby.dk. Den er allerede i funktion, og indeholder oplysninger om foreningen, referater og dagsordener, oversigt over udstyr som kan bruges af medlemmerne, links til lokalplan osv.

Hjemmesiden vil blive brugt af bestyrelsen til at informere om det der sker i området, som fx hvis der sker noget nyt med lokalplanen, eller trafikforholdene. Det er dyrt og omstændeligt at husstandsomdele breve, så det er vi tilbageholdende med.

Alle er velkomne til at sende bidrag til formanden.

ad. 9

Ole Lemvig orienterede om det udførte arbejde med vedligehold og forbedring af de grønne områder.

Den største post har været opsætningen af et skur på det østlige område, i buskadset ud for enden af garagerne. Det er et solidt skur, som er aflåst med en kodelås. Hvis man vil bruge noget af det fælles udstyr som opbevares i skuret, kan man få koden oplyst af bestyrelsen.

Der er opsat et bord med bænke på hvert af de to områder, så det er muligt at sidde ved petanque-banen hhv den kommende grill-plads. Sandkasserne vil blive tømt, og lavet om. Børnene bruger dem ikke meget, og de er vist mest til glæde for områdets katte.

Der er indkøbt en grensaks. Denne og den tidligere indkøbte kompostkværn (se evt på hjemmesiden) er meget populære.

Vedligeholdelsen af frugttræerne er dyr, men de bidrager væsentligt til de grønne områders karakter. Der er foretaget en meget omfattende beskæring af det vildtvoksende busket på vestområdet – flere vognlæs er kørt bort.

Vig, Bredesvinget 40, fortalte at det ligner en losseplads ved den sydlige ende af garagerne på Bredesvinget. Der ligger blandt andet en masse dele til bygningsstilladser. Bestyrelsen blev bedt om at kontakte de beboere der evt ejer materialerne.

Henrik Bo Larsen, Fyrrevang 12, sagde at de små fodboldmål på det vestlige område er defekte, og tilbød at flytte det ene mål fra det østlige område til de vestlige.

ad 10.

Rene Bamberger, Æblekrogen 3, havde foreslået at der blev indkøbt en fejmaskine til snerydning. Det er specielt på Æblekrogen et problem idet der ikke er noget fortov, og derfor ingen steder at gå når vejen er glat. Den ville koste omkring 10.000 kr, og kunne opbevares i Bambergers skur. Efter en del debat blev forslaget sat til afstemning, men ikke vedtaget. 3 stemte for, 6 imod og 11 undlod at stemme.

ad 11.

Medlemmerne i den afgående bestyrelse stillede alle op til genvalg og blev valgt. Det samme gjaldt suppleanter og revisorer.

Bestyrelsen består herefter af: Hanne Kjeldgaard 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

Bilag vedr. pkt. 5 – lokalplanen.

Lokalplan 162 for Virum Haveby blev udsendt i offentlig høring den 14. november 2000 og herefter vedtaget af Byplanudvalget og af Kommunalbestyrelsen, med gyldighed fra 22. november 2002.

Implementeringen af lokalplanen har desværre givet anledning til en del indkørings-vanskeligheder. På grundlag af en fotoregistrering foretaget i november 1999 og maj 2000 havde Bygningsafdelingen registreret en række forhold, som var i strid med den tidligere gældende "facadedeklaration" og med den nu gældende lokalplan. Kommunen udstedte herefter mere end 40 påbud om lovliggørelse af disse forhold.

Kommunens påbud blev imidlertid i en klagesag ophævet af Naturklagenævnet på et rent juridisk grundlag. Det viste sig, at Kommunen ved en "juridisk fodfejl" havde ophævet de tidligere gældende servitutter før lokalplanens ikrafttræden, og derved afskar man sig nu fra at kræve lovliggørelse af disse forhold. Kommunen valgte på dette grundlag at ophæve alle de tidligere udstedte påbud. Der resterer dog muligvis en enkelt sag, hvor det ikke drejer sig om servitutterne, men om en overtrædelse af byggelovgivningen, en sag som er indklaget til Statsamtet. Og i en enkelt sag, hvor der var indsat for store vinduer i tagfladen på et tidspunkt som lå klart efter at lokalplanen var trådt i kraft, har Kommunen krævet forholdene lovliggjort senest ved førstkommende ejerskifte.

Kommunen har således *de facto accepteret status quo for alle eksisterende forhold ved lokalplanens ikrafttræden*. På den anden side er man indstillet på at lokalplanen *fremover* skal overholdes nøje.

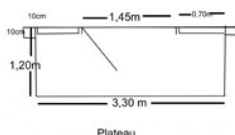
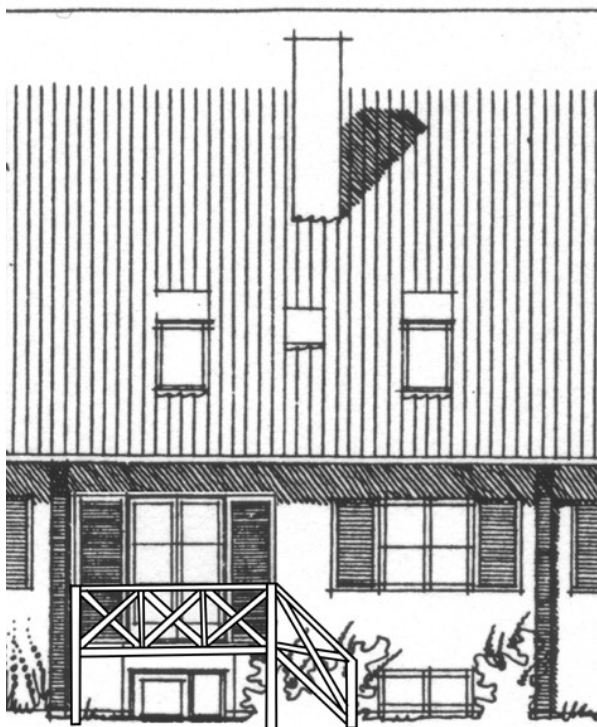
Kommunen mener at have gået bebyggelsen "efter med en tættekam". Hvis der senere konstateres afvigelser fra lokalplanen vil man derfor som udgangspunkt gå ud fra, at forholdene må være etableret *efter* lokalplanens ikrafttræden. På den anden side driver Kommunen ikke opsøgende virksomhed, og forventer heller ikke at grundejerforeningen påtager sig en sådan opgave. De sager der måtte dukke op, fx i forbindelse med ejerskifte, må afklares med Kommunen. Det er muligt at få registreret evt oversete ændringer hos Kommunen; skure, hegn osv, som burde være inkluderet i kommunens amnesti for ældre ændringer, hvis man vil sikre sig mod diskussioner senere.

Kommunen har oplyst at følgende regler vil gælde for fremtidige bygningsændringer:

- Tilbygninger (6.2) kræver byggetilladelse
- Terrasseoverdækninger og markise (6.3) skal anmeldes
- Carporte (6.4) skal anmeldes
- Småbygninger (6.5) kræver hverken byggetilladelse eller anmeldelse
- Udskiftning af vinduer med dobbelte havedøre (7.1.2) og opsætning af nye tagvinduer i tagflade (7.1.5) kræver hverken byggetilladelse eller anmeldelse

- Anmeldelse skal ske *før* arbejderne igangsættes, hvorefter Kommunen inden for en frist på 14 dage har mulighed for at gøre indsigelse såfremt forholdene ikke følger lokalplanen.
- Lokalplanen overflødiggør naboerklæringer, med undtagelse af fx opførelse af trappe ved havedør, idet et hævet areal kræver dispensation fra Byggeloven hvis det er tæt på skel.
- Forhold som ikke umiddelbart er i overensstemmelse med lokalplanen, kræver en begrundet ansøgning om dispensation som bør ledsages af en udtalelse fra grundejerforeningens bestyrelse.

Vedr. de manglende skodder er det Kommunens opfattelse at de er taget ned for reparation, og man forventer derfor at de kommer op igen. Bestyrelsen er af samme opfattelse, og har indhentet tilbud fra en snedker på fremstilling af nye skodder med samme udformning som de oprindelige.



Længde af trappe afhængig af havens niveau ved 45 grader

Rækværk i åben konstruktion, hvidmalet.
Dæk Træfarvet eller grå som sokkel.

I en enkelt sag har Kommunen med bestyrelsens anbefaling givet dispensation til opførelse af en *carport med udhus med en lidt ændret placering i forhold til lokalplanen*, idet terrænforholdene gjorde det umuligt helt at fælg lokalplanen.

I en anden sag hvor der var søgt om tilladelse om etablering af en *dobbelt havedør i hustype A med trappenedgang til baghave*, gav kommunen først afslag. Det viste sig at årsagen er at beskrivelsen af trapperne er gledet ud af lokalplanen ved en fejl i høringsfasen. Efter en række forhandlinger har Byplanudvalget dog nu accepteret et forslag fra Grundejerforeningen, hvorefter et tillæg til lokalplanen vil gøre det muligt at etablere en sådan trappenedgang med repos efter nærmere angivne retningslinier. Forslaget er udformet således at det formentlig vil lovliggøre alle de eksisterende trappenedgange. Når den endelige tekst er klar bliver den sat på hjemmesiden.

Note : Tegningen til venstre er en foreløbig principskitse.