

Endelig dagsorden for ordinær Generalforsamling 28. april 2015 i Nybringe Grundejerforening Kaningården kl. 20

I henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent
 2. Formandens beretning
 3. Det reviderede regnskab for det foregående regnskabsår fremlægges til godkendelse
 4. Forslag til budget og kontingent for det kommende Regnskabsår
 5. Valg af formand
 6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
 7. Valg af 3 suppleanter
 8. Valg af 2 revisorer
 9. Valg af 1 revisorsuppleant
 9. Indkomne forslag
 10. Eventuelt
- Genvalg kan finde sted.

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt være indgivet til bestyrelsen senest 14 dage forud for generalforsamlingen for at emnet kan optages på dagsordenen for generalforsamlingen – altså d. 14/4-15

Valg af dirigent

Bestyrelsen indstiller Ole Holleufer, BT 5

Formandens beretning

Kaningården

Driftsudgifterne Der er fortsat brug for at begrænse driftsudgifterne til fælleshuset selvom udgifterne til strøm og reparationer er for nedadgående.

Regler for udlejning Bestyrelsen har besluttet at gennemgå reglerne for udlejning af huset. Dette med henblik på at lette de administrative arbejdsgange til gavn for medlemmer såvel som bestyrelse. Medlemmer, der er interesseret i at deltage i revision af udlejningsreglerne er velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen.

Maskinudvalg/ Udlejning:

Der er foretaget revision af behov for vedligehold og brændstof. Revisionen indgår i forslag til budget 2016.

Fællesarealerne

Partshøring Bestyrelsen modtog kort efter generalforsamlingen 2014 brev om partshøring i en sag rejst af BB52. Sagens dokumenter og svar fra bestyrelsen er vedhæftet denne beretning. Sagens udfald har ingen umiddelbare konsekvenser for medlemmerne af Ny Bringe Grundejerforening.

Påkørsel af skilte Der er en tendens til at lastbiler påkører skilte ved indgangsvejene til nærområderne. En enkelt sag har trukket ekstra langt ud, men har nu fundet en løsning. Det er en stor hjælp, at der bliver taget billeder af nummerplader på de køretøjer, der pådrager skilteskaden.

Fjernsyn

Igen år (2014), har vi i fem måneder efter budgetlægningen i april modtaget information fra You-See om takststigninger for 2015.

Traditioner

I lighed med de øvrige år har der også været afholdt tøndeslagning. Der blev af forskellige grunde ikke holdt Skt. Hans. Dette har efterfølgende været efterlyst af flere.

Snerydning

2014 var forholdsvis mild. Men det frivillige snerydderhold består fortsat.

Trafik på Perimetervej

Med henblik på, at tilgodese de interesser Nybringe har som berørt forening har Bestyrelsen taget initiativ til undersøgelse

af om, der var opbakning i Ny Bringe Grundejerforening til at nedenstående ønsker blev indarbejdet i lokalplanlægning for området, der dækker seminariegrunden, området omkring Søndervagten til Flyvestation Værløse og indkørslen til Jonstrup:

- at Seminariets parklignende omgivelser med store grønne plæner omkranset af høje træer bevares som de er, og ikke anvendes som indkørsel til nyt boligområde.
 - at støjhegn langs Jonstrupvangvej og stikvejen til Perimetervej udgår af lokalplanen, så de lange kik ind over Flyvestation Værløse fra syd og fra øst jf. Masterplanskiten 2007 bevares.
 - at indtrykket af landsby, med dertilhørende nærhed til varieret natur bevares og lokalområdets tradition for at bære den kuperede landskabsstruktur videre i ny bebyggelse følges
 - at offentlig stiadgang til Flyvestation Værløse gennem Søndervagten i Jonstrup sikres
 - at områderne i NBGF, der er omfattet af bevarings og beskyttelsesinteresser efter naturbeskyttelseslovens § 3 værnes mod afledte effekter fra fremtidige ændringer i vandaflledning i lokalplanområde 119.
 - at Perimetervej først åbnes for biltrafik når nyt boligområde i vest ved filmbyen er etableret.
 - at Perimetervej anlægges og indrettes med fartdæmpere svarende til 30 km/t, når den åbnes for biltrafik til nyt boligområde i vest ved filmbyen.
- For at tilkendegive din tilslutning til ovenstående ønsker kan du bruge nedenstående link. Sæt kryds i "ja" og skriv navn og adresse i kommentarfeltet.

Undersøgelsen viste, at der var bred opbakning til ovenstående. Bestyrelsen har sendt synspunkterne til Jonstrup 89, der har indarbejdet dem i deres høringssvar.

Fremlæggelse af regnskab 2014

Regnskabet foreligger i revideret stand. Det bemærkes at der endnu ikke er købt projektor som besluttet på sidste generalforsamling. Dette skyldes, at bestyrelsen fortsat afsøger den bedste løsning.

Selve fremlæggelsen af regnskabet sker ved kassereren på generalforsamlingen. Men det kan allerede nu oplyses, at der er væsentlige kontingentrestancer. Medlemmerne opfordres til at sørge for, at betale kontingent og medvirke til at kontingentbetaling fortsætter ved ejerskifte, idet der henvises til vedtægternes krav om anmeldelsespligt fra såvel køber som sælger. Bestyrelsen er i gang med en revision af hjemmesiden mhp at indskærpe denne del af vedtægterne.

Forslag til budget 2016

Forslag fra bestyrelsen:

- Samme kontingent, som budgetteret med i 2015, altså **3900kr/år..**
- Der oprettes en konto til hensættelser, så der er midler at tage af ved pludseligt opstået behov for større genopretningsopgaver og at overskud fra genopretningspulje indgår som startkapital til denne konto.
- Udgifter til vedligehold af maskiner tilpasses således, at der kun foretages serviceeftersyn af græsslåmaskiner hvert andet år.

Valg

Formand

3 bestyrelsesmedlemmer: Rasmus Bogø og Bo Løve Vilhelmsen er på valg og modtager genvalg. Malik Nielsen er inde som suppleant.

Bestyrelsen indstiller genvalg til Rasmus Bogø og Bo Løve Vilhelmsen og valg af Malik Nielsen

3 suppleanter for 1 år.

Susanne Hvergel (BB 72) (1), Jens Dyregaard (BK 9) (2), Rhino Hansen (BB14) (3) er på valg. Susanne Hvergel og Rhino Hansen ønsker ikke at genopstille.

2 revisorer: Bo Søgaard BB 20 og Steen Damsgaard BK 62 er på valg og modtager genvalg. Bestyrelsen indstiller genvalg. Revisorsuppleant. Lars Nielsen BK 64 er på valg og modtager genvalg.

Bestyrelsen indstiller genvalg.

Alle, som gerne vil præge området og ønsker at gøre en forskel opfordres til at stille op.

Indkomne forslag

Forvalteren af udlånsordningen Kristian U. Jensen, BT61 har indsendt 1 forslag:

Til udskiftning af slidte udlånsstole og foreslås indkøb af 50 stk til en pris mellem 70 - 150 kr. pr. stk. skal I nok regne med.

Geo Bjerregaard, BB 47 har indsendt 7 forslag:

1. Udskiftning af beplantning rundt om foreningens fodboldbane

For at øge brugervenligheden på foreningen fodboldbane foreslås det at al beplantning med torne rundt om banen udskiftes med beplantning uden torne.

Da hele fodboldsbanen er omringet af tjørnebuske og træer, med store torne, er levetiden for fodbolde meget lille for brugerne, hvilket medfører at banen ikke bliver brugt i særlig høj grad. Jeg vil gerne foreslå at alle tjørnebuske/træer omkring fodboldsbanen bliver fældet og der plantes nye træer og buske uden torne.

Det kan evt. være frugtbuske/træer, til glæde for områdets børn og voksne.

2. Kaningården

Kaningården desværre bruges desværre kun i begrænset omfang og da lejeindtægten er relativ lille 9.750,00 kr mod det faktiske omkostninger 45.000,00 kr foreslår jeg at lejen for Kaningården sættes ned til det halve eller helt afskaffes, eller kun lejen kun betales på dage med stor efterspørgsel.

Håbet er at Kaningården som vi alle betaler til derefter vil blive benyttet af flere og oftere og flere vil have glæde af vores fælles hus.

3. Arrangementsudvalg

Antallet af sociale arrangementer i foreningen synes dette år at være ikke eksisterende, på trods af at der i årsberetningen skrives at der er afholdt fastelavn er dette forbigået både vores og andre børnefamiliers opmærksomhed, på trods af at vi har kigget efter dette arrangement.

For at lette bestyrelsens arbejde og for fortsat at sikre at der er sociale arrangementer i Nybringe Grundejerforening for foreningens medlemmer foreslås det, at der nedsættes et arrangementsudvalg, der fx kan stå for Sankt Hans og Fastelavn.

Det foreslås videre at udvalget får et budget/ en ramme, som de kan arbejde med.

4. Dele af nærområder konverteres til privatejendom

Da der er flere, der allerede er begyndt at inddrage nærområderne til privat formål/udvidelse af have, foreslås det at muligheden for at konvertere dele af nærområderne til privatejendom undersøges, således at de matrikler, der ligger ud til nærområder og hvor der er mulighed for det, som fx Bringekrogen, Bringebakken ud til søen og til fælles arealer, samt Bringetoften får mulighed for at købe noget af foreningens jord og derved udvide deres matrikler.

Dette vil give foreningen flere penge til at udvikle vores fællesområder samt igangsætte nye tiltag, som fx en tennisbane, pool eller andet.

5. Brug af sprøjtegift

Det er min opfattelse at områderne omkring fællesarealernes buske og træer sprøjtes en eller anden form for sprøjtegift. Jeg stiller forslag om at vi for miljøets skyld ophører med at bruge alle former for sprøjtegift på vores fælles arealer. Jeg synes det er en unødvendig miljøbelastning, sprøjtegifte ender i vores grundvand og er efter min mening helt unødvendig og utilstedelig.

6. Fælles arbejdsdage i nærområderne

For at styrke sammenholdet i foreningen og det gode naboskab foreslås det at det gøres obligatorisk at deltage i en fælles arbejdsdag i nærområdet om året. Dette til glæde for vores fælles områder og vedligeholdelse heraf. Det foreslås at der opkræves et par hundrede kroner mere i kontingent om året og at disse penge returneres, hvis man deltager i den fælles arbejdsdag. De penge der er til overs, fra medlemmer der ikke

deltager bruges til forplejning på dagen og general
forskønnelse af vores fælles områder. Dog forslås det at fx
pensionister undtages.

7. Løse hunde

Der ønskes en drøftelse af, hvad vi som forening kan gøre for
at imødekomme problemet med løse hunde og hundenes
efterladenskaber på vores fællesarealer. Endvidere udgør de
løse hunde et problem for områdets fugle, specielt gæs i
ynglesæsoner, hvor de små gæslinger bliver jagtet af løse
hunde

Kombinationen mellem løse hunde og små gæslinger er
desværre ikke særlig god og flere gæslinger har måtte lade
livet, hvilket er totalt utilfredsstillende. Hvad skal vi gøre?

Eventuelt:

Med venlig hilsen
for Bestyrelsen for Ny Bringe Grundejerforening
Heidi Storck, formand

Ny Bringe Grundejerforening



Årsregnskab for 2014

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

	NOTE	REGNSKAB 2014	REGNSKAB 2013
AKTIVER			
Likvide midler			
Højrente konti		7.023	878.938
BRFbank - Driftskonto		957.888	533.878
Likvide midler i alt		964.911	1.412.816
Værdi af Kanningaarden		0	0
Andre tilgodehavender		45.466	19.039
AKTIVER I ALT	9	1.010.377	1.431.855
PASSIVER			
Kreditorer		90.050	690.948
Deposita Kanningaarden		13.000	9.000
Hensættelser:			
SF-sten			
Saldo 1. januar 2014	109.836		
Henlæggelse 2014	0		
Forbrug 2014	0	109.836	109.836
Maskinpark			
Saldo 1. januar 2014	18.000		
Henlæggelse 2014	6.000		
Forbrug 2014	0	24.000	18.000
Traktor			
Saldo 1. januar 2014	135.000		
Henlæggelse 2014	50.000		
Forbrug 2014	0	185.000	135.000
Nærområderne	8		
Saldo 1. januar 2014	80.973		
Henlæggelse 2014	9.350		
Forbrug 2014	-4.517	85.806	80.973
Egenkapital			
Saldo 1. januar 2014	388.099		
Årets resultat overført til næste år	112.882	500.981	392.450
PASSIVER I ALT		1.008.673	1.436.207

Jonstrup april 2015


Malik Nielsen, kasserer

Fra afstemning af konti og stikprøvevis kontrol af bilag og posteringer er det vores overbevisning, at ovenstående regnskab med tilhørende noter 1-10 giver et retvisende billede af foreningens drift.

Det fremgår endvidere, at foreningen har store kontingentrestancer fra 2013 og 2014, som vi skal opfordre til at søge inddrevet snarest.

Jonstrup d. 6/4 2015


Steen Damsgaard, revisor


Bo Søgaard, revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	NOTE	REGNSKAB 2014	BUDGET 2014	REGNSKAB 2013
<u>Indtægter:</u>				
Kontingent		748.800	748.800	672.000
Lejeindtægter Kanningaarden		9.750	14.000	9.000
Udlånsgebyr		1.696	2.000	2.569
Diverse gebyrerindtægter		75	0	842
Renteindtægter		58	0	3.410
Indtægter i alt		760.379	764.800	687.821
<u>Fællesarealer:</u>				
Vedligehold fællesarealer	1	180.787	207.500	172.285
Sand til sandkasser		16.638	13.000	0
Græsslåning		17.618	20.360	18.595
Snerydning		3.200	20.360	7.800
Erhvervsforsikring & sociale omk.		5.651	1.500	1.467
Genopretning		0	0	619.363
Særlig oprydning		8.378		
		232.271	262.720	819.510
<u>Maskiner:</u>				
Drift & vedligehold maskiner	2	26.588	38.684	32.591
Forsikringer & vægtafgift		8.349	10.312	8.246
Udlån: Indkøb og drift		0	7.635	592
		34.937	56.631	41.429
<u>Hensættelser:</u>				
SF-sten		0	0	0
Nærområderne	8	9.350	9.350	23.115
Maskiner		6.000	6.000	6.000
Traktor		50.000	50.000	50.000
		65.350	65.350	79.115
Fællesarealer/maskiner i alt		332.558	384.701	940.053
<u>Kabel-tv:</u>				
Signalforsyning		249.057	251.110	228.553
<u>Kanningaarden:</u>				
Driftsomkostninger	3	40.868	67.410	42.874
Administration	4	3.231	3.060	3.167
Anskaffelser	5	0	6.020	50
Kanningaarden i alt		44.099	76.490	46.091
<u>Administration mm:</u>				
Fællesarrangementer & generalforsamling	6	504	4.580	1.187
Kontorhold, honorarer, bestyrelsesomk.		21.280	37.200	25.558
Administration i alt		21.784	41.780	26.746
Udgifter i alt		647.498	754.081	1.241.443
Nettoresultat	10	112.882	10.719	-553.622

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET 2014

	Regnskab 2014	Regnskab 2013
NOTE 1 - Vedligeholdelse af fællesarealer		
Beskæring & fældning	0	0
Vækst & Miljø	177.125	169.313
Nyindkøb	457	0
Øvrig vedligeholdelse	3.204	2.973
	<u>180.787</u>	<u>172.285</u>

NOTE 2 - Drift og vedligeholdelse af maskiner		
Service og vedligeholdelse af traktor	18.488	5.128
Reparation og service øvrige redskaber	7.732	14.888
Mindre nyindkøb	369	0
Olie og benzin	0	12.575
	<u>26.588</u>	<u>32.591</u>

NOTE 3 - Driftsomkostninger Kanningaarden		
Elektricitet	3.333	3.224
Gas	11.648	12.119
Vandafg., renovation mv.	1.078	968
Forbrugsartikler	0	75
Reparation og vedligeholdelse	1.500	0
Ejendomsskat mv.	15.632	14.867
Forsikring	7.677	11.620
	<u>40.868</u>	<u>42.874</u>

NOTE 4 - Administration Kanningaarden		
Honorar vedr booking	2.500	2.500
Telefonomk. vedr booking	433	433
Øvrig administration	298	234
	<u>3.231</u>	<u>3.167</u>

NOTE 5 - Anskaffelser Kanningaarden		
Nyt inventar	0	0
Øvrige anskaffelser	0	50
	<u>0</u>	<u>50</u>

NOTE 6 - Fællesarrangementer & gen.forsamling		
Generalforsamlinger	504	1.091
Øvrige fællesaktiviteter	0	97
	<u>504</u>	<u>1.187</u>

NOTE 7 - Løn og kontingentrefusion		
Kontingent refusion	30.968	27.895
Løn inkl feriepenge	0	0
	<u>30.968</u>	<u>27.895</u>

NOTE 8 - Nærområderne

BRINGETOFTEN NORD		
Saldo 1. januar 2014	9.058	
Årets henlæggelse	1.200	
Årets forbrug	-3.900	6.358

BRINGETOFTEN SYD		
Saldo 1. januar 2014	16.109	
Årets henlæggelse	1.000	
Årets forbrug	0	17.109

BRINGEBAKKEN NORD		
Saldo 1. januar 2014	21.090	
Årets henlæggelse	1.300	
Årets forbrug	0	22.390

BRINGEBAKKEN SYD		
Saldo 1. januar 2014	14.482	
Årets henlæggelse	2.250	
Årets forbrug	0	16.732

BRINGEKROGEN NORD		
Saldo 1. januar 2014	-13.767	
Nulstilling af underskud	13.767	
Årets henlæggelse	1.300	
Årets forbrug	0	1.300

BRINGEKROGEN SYD		
Saldo 1. januar 2014	14.783	
Årets henlæggelse	1.950	
Årets forbrug	-617	16.116

BRINGEVEJ		
Saldo 1. januar 2014	620	
Årets henlæggelse	350	
Årets forbrug	0	970

I alt hensat vedr nærområderne		80.975
--------------------------------	--	--------

NOTE 9 - Øvrige aktiver

Af øvrige anlægsaktiver, som ikke fremgår af foreningens balance, er en traktor med diverse tilbehør, en del genstande til udlån samt inventar i Kanningaarden. Værdien af disse aktiver er anslået til kr. 522.803

Budgetforslag 2016

	BUDGET FORSLAG 2016	BUDGET 2015	REGNSKAB 2014	BUDGET 2014
<u>Indtægter:</u>				
Kontingent	748.800	748.800	748.800	748.800
Lejeindtægter Kanningaarden	14.000	14.000	9.750	14.000
Udlånsgebyr	2.000	2.000	1.696	2.000
Diverse gebyrerindtægter	0	0	75	0
Renteindtægter	0	0	58	0
Indtægter i alt	764.800	764.800	760.379	764.800
<u>Fællesarealer:</u>				
Vedligehold fællesarealer	213.550	217.500	180.787	207.500
Sand til sandkasser	0	13.000	16.638	13.000
Græsslåning	20.000	20.360	17.618	20.360
Snerydning	20.000	20.360	3.200	20.360
Erhvervsforsikring & sociale omk.	1.500	1.500	5.651	1.500
	255.050	272.720	223.893	262.720
<u>Maskiner:</u>				
Drift & vedligehold maskiner	30.000	38.700	26.588	38.684
Forsikringer & vægtafgift	8.400	10.300	8.349	10.312
Udlån: Indkøb og drift	8.100	7.600	0	7.635
	46.500	56.600	34.937	56.631
<u>Hensættelser:</u>				
SF-sten	20.000	0	0	0
Nærområderne	9.350	9.350	9.350	9.350
Maskiner	6.000	6.000	6.000	6.000
Traktor	50.000	50.000	50.000	50.000
	85.350	65.350	65.350	65.350
Fællesarealer/maskiner i alt	386.900	394.670	324.180	384.701
<u>Kabel-tv:</u>				
Signalforsyning & el omk	260.000	251.110	249.057	251.110
<u>Kanningaarden:</u>				
Driftsomkostninger	45.000	54.180	25.236	54.180
Ejendomsskat	16.200	13.230	15.632	13.230
Administration	3.500	3.060	3.231	3.060
Anskaffelser	1.000	6.020	0	6.020
Kanningaarden i alt	65.700	76.490	44.099	76.490
<u>Administration mm:</u>				
Fællesarrangementer & generalforsamling	15.000	4.580	504	4.580
Kontorhold, honorarer, bestyrelsesomk.	37.200	37.200	21.280	37.200
Administration i alt	52.200	41.780	21.784	41.780
Udgifter i alt	764.800	764.050	639.120	754.081
Nettoresultat, ()=underskud	0	750	121.260	10.719

28. maj 2014

Byggesagsbehandler
Marie Louise Davidsen
Stiager 2
3500 Værløse

**Vedr. sagsnr. 2014-142, dateret 2. april 2014 med Journalnr. 190-2014-9166, Matr.nr. gz Bringe By,
Ejendomsnr.: 5188**

På vegne af Ny Bringe Grundejerforening fremsendes hermed bemærkninger, kommentarer og udtalelser på foranledning af opringning til undertegnede og efterfølgende mail til undertegnede indeholdende følgende dokumenter:

190_2014_52598_Partshøring.pdf
Bilag_1_til_partshøring.635351604828856960.pdf
Bilag_2_til_partshøring.635351604873233380.pdf
190_2014_69179_Orienteringsbrev_vedr._frist_på_partshøring.pdf

hvoraf det fremgår, at Ny Bringe Grundejerforening har lejlighed til i forbindelse med en Partshøring at komme med en udtalelse i anledning af medlem af grundejerforeningen – ejer af Bringebakken 52 - har rettet henvendelse til jer med påstand om, at ejer har fået fugtproblemer pga. jordpåfyld langs facademuren mod øst.

Som det fremgår af dokumenterne er kommunens brev om Partshøring dateret d. 2. april 2014. Undertegnede fik et opkald d. 8. maj 2014 med forespørgsel om Ny Bringe Grundejerforening havde nogle bemærkninger til brevet. Undertegnede oplyste, at brevet ikke var modtaget. Af telefonsamtalen fremgik, at brevet var sendt via CVR. Grundejerforeningens bemærkning hertil er, at vi undrer os over, at det kan lade sig gøre. En grundejerforening er ikke en virksomhed og er ikke pligtig til at indkøbe systemer, der gør det muligt at korrespondere via CVR. Grundejerforeningen drives af frivillige kræfter.

Derudover ønsker Ny Bringe Grundejerforening at komme med følgende udtalelser:

- **Der er ikke sket terrænregulering eller jordpåfyldning siden bebyggelsen blev opført. Denne terrænregulering blev udført af entreprenørerne under bygherres ansvar og under kommunalt tilsyn**
- Anlæggelse af gulvhøjde i Bringebakken 52, såvel som i andre huse anses som værende et bygherre- og ejer ansvar – under kommunalt tilsyn.
- Vedligeholdelse af facaderne indgår i lokalplanens § 7.3 og anses som værende ejers ansvar.
- Fællesområderne plejes i henhold til den lokalplanpligtige plejeplan.
- Bestyrelsen er bekendt med, at Bringebakken 52 blev solgt på auktion og at ejer købte huset d. 1. maj 2012.

Derudover har Ny Bringe Grundejerforening to bemærkninger:

Den første bemærkning angår Bilag 1 til Partshøringen, hvor ejer citeres for følgende:

"Jeg har siden jeg overtog ejendommen 1. maj 2012 forsøgt at få grundejerforeningen til at løse problemet, men forgæves"

Ny Bringe grundejerforening har særligt hæftet sig ved dette citat af to grunde.

For det første, fremgår det af ois.dk, at Bringebakken sidst er solgt på auktion. En ejendom solgt på auktion købes som bekendt som den er og forefindes på auktionsdagen uden mulighed for at få udarbejdet en tilstandsrapport, evt. fejl og mangler ved ejendommen herunder planløsningen samt bygningens indretning og placering på grunden påhviler således køberen og køberen alene.

For det andet er Ny Bringe Grundejerforening bekendt med, at ejeren af ejendommen allerede inden købet var blevet rådet til at få gravet fri langs soklen af huset og få lagt dræn, idet ejeren dagen inden købet rettede henvendelse med en forespørgsel om en sådan udgravning hørte til grundejerforeningens opgaver.

Ny Bringe Grundejerforenings bemærkning til det fremhævede citat er således følgende:

- At holde sit fundament friskt og fint påhviler den enkelte boligejer og henhører ikke til grundejerforeningens formål, som er at varetage medlemmernes tarv i alle spørgsmål af fælles interesse jf. Vedtægternes § 3 stk. 1.

Den anden bemærkning angår også et citat fra ejer i Bilag 1 til Partshøringen. Her citeres ejer for følgende:

"Ved henvendelse til generalforsamlingen sidste år fik jeg blot dette svar:"

Ny Bringe Grundejerforening modtog et forslag til dagsordenen for Generalforsamlingen i 2013 fra Bringebakken 52. Forslaget bestod af et spørgsmål.

Ny Bringe Grundejerforenings bemærkning til det fremhævede citat er således følgende:

- Ejeren af Bringebakken 52 var ikke til stede på generalforsamlingen 2013 til at forklare, hvad det var ejeren ønskede at Generalforsamlingen skulle træffe beslutning om.

Med venlig hilsen
På vegne af Ny Bringe Grundejerforening
Heidi Storck, Formand
formand@nybringe.dk



Ny Bringe Grundejerforening

Heidi Storck
Bringstoften 18
Jonstrup
3500 Værløse

Sokkelhøjde og terrænforhold på Bringebakken 52, 3500 Værløse

Forvaltningen har den 17. marts 2014 modtaget en henvendelse fra ejer på Bringebakken 52, 3500 Værløse vedr. fugtproblemer langs soklen fra fællesareal ved husets øst-facade. Se vedlagte kopi af ejernes henvendelse og billeder.

I henhold til ejers henvendelse til Furesø Kommune d. 17. marts 2014, fremgår det at ejerne af Bringebakken 52 har fået fugtproblemer, herunder skimmel-svamp, pga. jordopfyld langs facademuren mod øst.

Jf. byggelovens § 13 kan kommunalbestyrelsen i bebyggede områder påbyde ændring af en foretagen regulering af en grunds naturlige terræn ved afgravning, påfyldning eller på anden måde, såfremt terrænreguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omliggende grunde. Dette gælder, uanset om lovens bestemmelser i øvrigt kommer til anvendelse ved det pågældende arbejde.

Ejer af Bringebakken har fået udarbejdet en syn- og skønsrapport, hvor det fremgår at terrænet er målt til at ligge ca. 8 cm over overkant gulv i beboelsesrummene.

Jf. BR10 kap 3.3.1 stk. 6 må gulv i beboelsesrum og køkken ikke ligge lavere end terrænet udenfor.

Derudover har ejer været i kontakt med Snorre Buur fra Vækst og Miljø, som er det firma der vedligeholder fællesarealerne i området. De anslår at den omkringliggende jord er mere end 20 cm for høj.

Furesø Kommune har d. 28. marts 2014 været på tilsyn på grunden for at besigtige arealet ved facaden mod øst. Som det fremgår af de fremsendte billeder ligger fællesarealet ved husets øst-facade højere end facademuren.

Frist for bemærkninger

I har lejlighed til af komme med en udtalelse. Jeres eventuelle kommentar og bemærkninger, skal I sende til forvaltningen, så vi har dem inden **onsdag den 23. april 2014**, hvor vi agter at foretage vores vurdering af sagen.

Oplysninger i øvrigt

Denne partshøring er sendt til Ny Bringe Grundejerforening med kopi til ejer af Bringebakken 52.

Dato: 2. april 2014

Sagsnr.: 2014-142
Journalnr. 190-2014-9166
Matr.nr. 3 gz Bringe By
Ejendomsnr.: 5188

By, Miljø og Erhverv

Stiager 2
3500 værløse
Tlf.: 7235 5420
furesoe@furesoe.dk
www.furesoe.dk

Sagsbehandler:

Marie Louise Davidsen
E-mail: bme@furesoe.dk
Tlf.: 72355467

**Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk**

Abningstider:

Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag dog kl. 10-18

Venlig hilsen

Marie Louise Davidsen
Byggesagsbehandler

Else Marie (Rie) Madsen

Fra: Jane Ellegaard <jane.ellegaard@mail.dk>
Sendt: 17. marts 2014 13:03
Til: Center for By Miljø og Erhverv - sikker postkasse
Emne: Fw: Bringebakken 52
Vedhæftede filer: Re_Vedr._syn og skøn, bringebakken, fugt.eml

Hej Torben Høj

Som aftalt ved behagelig telefonsamtale fremsender jeg dig hermed den syns- og skønsrapport, som jeg har fået udarbejdet af Fruergaard Larsen Bygningsrådgivning og desuden også en mail fra Snorre Buur fra Vækst & Miljø, som er det firma, der vedligeholder fællesarealerne i området.

Jeg har siden jeg overtog ejendommen 1. maj 2012 forsøgt at få grundejerforeningen til at løse problemet, men forgæves. Ved henvendelse til generalforsamlingen sidste år fik jeg blot det svar, "[Generalforsamlingen afviser at gøre yderligere i sagen om jord/træflis over sokkel ved. BB 52.](#)" (de har aldrig gjort noget!) og har i en tidligere mail blot fået det svar, at "at grundejerforeningen alene varetager sager af fælles interesse jf. Vedtægternes formålsparagraf"

"Stk. 1. Foreningens formål er at varetage medlemmernes tarv, såvel over for det offentlige som over for private i alle spørgsmål af fælles interesse, herunder f.eks. anlæg, vedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og fællesarealer samt forsyningsledninger." Fint nok med formålet, men det fritager vel ikke foreningen for ansvar?

Da det åbenbart ikke er muligt at få problemet løst via en god dialog med grundejerforeningen, håber jeg, at kommunen kan og vil hjælpe mig, så mine børnebørn ikke skal vokse op i et hus med skimmelsvamp.

Jeg vil også være meget glad for, om du - via tegninger eller andet - kan se hvor langt nede på huset soklen sidder.

På forhånd tak og med venlig hilsen

Jane Ellegaard
Chr. Sonnes Vej 39
5230 Odense M.
Telefon 66141105

Udskrift fra syn og skøn:

Lovgrundlag.

Iflg. BR77(daværende bygningsreglement) kapitel 4.3.3 under bygningers indretning, Beboelsesrum og køkkener, hedder det under stykke 1:

Beboelsesrum og køkkener må ikke have gulvet beliggende under terræn. Under særlige tærrenforhold kan dette krav fraviges, hvis gulvet er beliggende over terræn langs mindst en vinduesvæg.

Det beror på kommunens/kommunalbestyrelsens afgørelse om hvorvidt gældende krav i denne konkrete sag kan fraviges, men det er ikke sandsynligt at en gradvis forøgelse af terrænhøjden, der samtidig skader både konstruktioner og indeklima kan godkendes. Terrænet er målt til at ligge ca. 8cm over overkant gulv i beboelsesrummene.

Mail fra Snorre Buur Vækst & Miljø

----- Original Message -----

From: Snorre Buur

To: 'jane.ellegaard@mail.dk'

Sent: Friday, June 08, 2012 9:57 AM

Subject: Bringebakken 52

Hej Jane

Jeg har besigtiget dit hus på Bringebakken 52, Værløse vedrørende fugtproblem langs soklen.

Problemet er opstået ved at den omkringliggende jord er mere end 20 cm for høj. Den ligger op ad murstenene og skråner ned mod bygningen

Vi kan løse det ved at etablere en kantsen med en ralkasse på 300 mm med en drænslange tilsluttet en faskine, derefter udkradse hver 4. studsfuge i nederste skift.

Du skal påregne ca. 17.000 kr. + moms alt inkl.

Derudover har du et problem i din atriumgård. Belægningen ligger for højt og der ingen afløb. Alt efter hvor vi kan tilslutte et afløb skal du påregne 15-25 timer af 375 kr. + moms samt 3.000 kr. til materialer.

Jeg håber du kan få det til at passe i budgettet og evt. lave en aftale med G/F, det er jo deres afvanding der giver dig det ene problem. Jeg ser frem til at høre fra dig.



Snorre Buur

Tlf. 58 50 40 52

Mob. 21 67 97 76

Byggeteknisk notat

Vedr.:	Besigtigelse af problemstilling i forbindelse med højtliggende terræn ved ydervæg.	
Adresse:	Bringebakken 52 3500 Værløse	
Rekvirent:	Jane Ellegaard	Sags nr.: 8482
Besigtigelsesdato:	4. juni 2013	
Deltagere ved besigtigelsen	Søren Ellegaard Peter Kiowsky	Lejer af ejendommen Fruergaard Larsen A/S

Forhistorie:

Nærværende notat er udarbejdet på foranledning af Jane Ellegaard, ejer af ovennævnte bolig. Formålet er at beskrive og registrere problemstillingen omkring jordopfyld mod facade, eventuelle byggetekniske fejl, følgevirkninger og forhold der bør afklares eller undersøges nærmere.

Besigtigelse:

Huset er et etplans klyngehus opført i 1977, i gule teglsten, med indeliggende gårdhave og built up tag. Huset ligger således at det har en fri facade mod øst, som samtidig er bebyggelsens ydergrænse mod vej, Bringebakken. Vejen er svagt skrånende opad mod nord således at der ud for facaden nr. 52 ses et hævet terræn mellem hus og vej på ca. 80cm. En mindre del af denne terræn-forhøjelse ses at ligge direkte opad facademuren. Terrænet vurderes at skråne 10 – 15 grader, mod huset.

Ved nedgravning er det konstateret at husets udvendige fundament-del er udført i gule tegl. Der er således ingen sokkelkant som ville kunne indikerer den korrekte terrænhøjden.

Terrænet er målt til at ligge ca. 8cm over overkant gulv i beboelsesrummene.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning*

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

*info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk*

CVR-nr. 25 49 71 20

Teglstensoverfladen ses at være misfarvet af grålige skjolder og plamager på ca. halvdelen af den samlede facade mod øst, inklusive muren mellem vej og gårdhave.

Der ses ingen tegn på at der skulle være omfangsdræn langs muren, og det kan ikke afgøres om et evt. dræn er tilstoppet, eller på anden vis ufunktionsdygtigt.

Der ses ingen tegn på at facaden specifikt skulle være opbygget til at modstå påvirkninger fra højtliggende jord eller lign.

Murens indvendige side består af pudset murværk med væv og plastmaling. Flere steder ses kraftige misfarvninger af ca. i alt 1m² mod gulv og ca. 25cm op.

Fugtmålinger på vægoverfladen, og i fodpanelet viser markant og kraftig fugtforøgelse ved de misfarvede områder og ved fodpanel ud for samme områder. Øvrige vægoverflader, og i en højde af ca. 1,5m og derover, viser til sammenligning kun et normal fugtniveau.

Trægulv sammesteds ses ikke at være opfugtet eller misfarvet, og terrændækket under ses heller ikke umiddelbart at være opfugtet.

Rummene ses ikke umiddelbart at have været udsat for indefra kommende vandskade, eller i øvrigt at bære præg af usædvanlig brug. Der opleves ingen usædvanlig lugt.

Konklusion:

Beskrevne mørke plamager på rummenes ydervægge er skimmelsvamp-angreb forårsaget af for stor fugtophobning i ydervæggen. Årsagen kan være både det højtliggende terræn og det skrånende terræn der leder overfladevand direkte mod muren, og det kan være en kombination af begge. Det højtliggende terræn, både tilfører væggen forøget fugt, og forhindre væggen i at tørre ud i perioder hvor dette ellers ville kunne lade sig gøre.

Lovgrundlag.

Iflg. BR77(daværende bygningsreglement) kapitel 4.3.3 under bygningers indretning, *Fruergaard Larsen A/S*
Beboelsesrum og køkkener, hedder det under stykke 1: *Bygningsrådgivning*

Beboelsesrum og køkkener må ikke have gulvet beliggende under terræn. Under særlige tærrenforhold kan dette krav fraviges, hvis gulvet er beliggende over terræn langs mindst en vinduesvæg.

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

*info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk*

CVR-nr. 25 49 71 20

Det beror på kommunens/kommunalbestyrelsens afgørelse om hvorvidt gældende krav i denne konkrete sag kan fraviges, men det er ikke sandsynligt at en gradvis forøgelse af terrænhøjden, der samtidig skader både konstruktioner og indeklima kan godkendes.

Det lader sig ikke, ved denne besigtigelse afgøre, om væggen evt. har byggetekniske fejl, så som manglende fugtstandsende lag, eller om væggens isoleringsmateriale er opfugtet, med deraf betydelig reduceret isoleringsværdi til følge. Hvis væggens isoleringsværdi er reduceret vil dette være yderligere årsag til fugtdannelse på væggens inderside. Dels i form af naturlig kondens fra rummets indeluft, og dels i form af simpel vandgennemtrængen udefra.

Det bør undersøges hvorvidt der er et helt eller delvis fungerende omfangsdræn på stedet.

Udbedring:

Indvendigt

Al væv, plastmaling, vævlim og fodpanel bør fjerne fra de berørte indervægsoverflader. Den rå vægoverflade bør derefter tørres af specialfirma, og senere behandles mod skimmel, og slutteligt malerbehandles som eksisterende.

Udvendigt

Overskydende jord og plantemateriale bør fjernes, og området holdes rent, således at ny korrekt terrænhøjde kan opnås og bibeholdes, ca. 10-15 cm under overkant gulvhøjde, svarende til i alt 3 skifter. Det bør derudover sikres at større mængder overfladevand kan bortledes så tilstrækkeligt hurtigt at skader på muren ikke kan opstå. Dette evt. ved etablering af dræn, og/eller ved etablering af fald væk fra facaden. Alternativt kan det foreslås at etablere en form for vandstop på den del af facaden der ligger lavest, eller afvanding med afløbsriste eller stenkiste langs sokkel.

Disse former for løsninger bør etableres sideløbende og koordineres med, reetableringen på indvendige side af muren, og kræver en detailundersøgelse og projektering af specialfirma.

Peter Kiowsky 10. juli 2013

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning*

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

*info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk*

CVR-nr. 25 49 71 20



Oversigtsfoto af facaden set mod nord.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning*

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

*info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk*

CVR-nr. 25 49 71 20



Teglsten ses i en dybde af minimum 40cm under terræn.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning*

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

*info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk*

CVR-nr. 25 49 71 20



Skimmelaftægning på ydervæg i værelse mod nord.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning*

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk

CVR-nr. 25 49 71 20



Fugtmåling i værelse mod nord viser fuldt udslag, svarende til kraftig opfugtning.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning*

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

*info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk*

CVR-nr. 25 49 71 20



Skimmelfæstelse på ydervæg i værelse mod syd. Fodpanel opfugtet til niveau som maksimalt-vådt konstruktionstræ.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning*

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

*info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk*

CVR-nr. 25 49 71 20



Fugtmåling i værelse mod syd i ca. 1,5m's højde. Niveau som normal ydervæg.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning*

*Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*Tlf. 4824 1298
Fax 4824 6298*

*info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk*

CVR-nr. 25 49 71 20



1:500

Furesø Kommune

UDSKREVET 02-04-2014 AF

Bringebakken 52

2019-04-29



Bringebakken 52

52 nordlyngveg



Bringebakken 52



5th edition 1917, 1





Ny Bringe Grundejerforening

Heidi Storck

Sokkelhøjde og terrænforhold på Bringebakken 52, 3500 Værløse

Vedr. partshøring dateret d. 1. april 2014 genfremsendt d. 8. maj 2014, kan det hermed oplyses at fristen for kommentar og bemærkninger til sagen skal være fremsendt til forvaltningen, så vi har dem **inden torsdag d. 29. maj 2014**, hvor vi agter at foretage vores vurdering af sagen.

Venlig hilsen

Marie Louise Davidsen
Byggesagsbehandler

Dato: 8. maj 2014

Sagsnr.: 2014-142
Journalnr. 190-2014-9166
Matr.nr. 3 gz Bringe By
Ejendomsnr.: 5188

By, Miljø og Erhverv

Stiager 2
3500 Værløse
Tlf.: 7235 5420
www.furesoe.dk

Sagsbehandler:

Marie Louise Davidsen
E-mail: bme@furesoe.dk
Tlf.: 72355467

**Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk**

Åbningstider:

Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag dog kl. 10-18