

GRUNDEJEREN.DK

MAGASINET FRA FÆLLESFORENINGEN AF GRUNDEJERFORENINGER I KØBENHAVN

Skal parcelhuskvartererne udvikles eller afvikles?

Velkommen til Amager

Skal der bygges mere i forhaverne?

Hvad gemmer der sig under de knækkede fliser?

Er affaldssorteringspunkterne endt i skraldespanden?

Er risikoen for oversvømmelser blevet større?

Nytter klager over naboens byggeprojekt?

Skal din forening have et cvr-nummer?

Hvad sker der ude i foreningerne?



**SEND
BLADET
VIDERE TIL
MEDLEMMERNE
I DIN FORENING**



NR 60 · APRIL 2025



GRUNDEJEREN.DK · NR 60 · APRIL 2025

INDHOLD

Velkommen til SGF
side 3

Håndværkerfradraget er tilbage
side 4

Vil du mindske dit affald når du flytter?
side 5

**Skal du med på en vild havedag?
Hvem rydder sneen næste vinter?
Velkommen til nye medlemmer**
side 6

Skal din forening have et cvr-nummer?
side 7

Ender affaldssorteringsanlæggene i skraldespanden?
side 8

Skal parcelhuskvartererne udvikles eller afvikles?
side 10

Skal der bygges mere i forhaverne?
side 12

Hvad gemmer der sig under de knækkede fliser?
side 15

Er risikoen for oversvømmelser øget?
side 21

Klimatilpasning på private fællesveje fortsætter
side 23

Du kan klage over naboens byggeprojekt. Men..
side 24

Medlemsundersøgelsen gør os klogere
side 26

Q&A
side 28

GRUNDEJEREN.DK

Magasinet fra fællesforeningen af
grundejerforeninger i København

Udgiver
Grundejerforeningen

Redaktion
Jacob Gorm Larsen (ansvarshavende)
formand@grundejerforeningen.dk
Michael Mossefin,
sekretariat@grundejerforeningen.dk

Annoncer
Jørgen Vinding
jv@grundejerforeningen.dk

Layout
Paramedia.dk 13376

ISSN
22449035

Bemærk Holdninger og meninger
der kommer til udtryk i artikler og
indlæg i medlemsmagasinet for
Grundejerforeningen repræsenterer ikke
nødvendigtvis Grundejerforeningen's
egne meninger og holdninger.

Fornyset fokus på udviklingen i villakvartererne

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

Som det fremgår af indlæg i bladet, er der fra politisk side fornyet fokus på udviklingen af villakvartererne og administration af villaservitutterne. Teknik- og Miljøudvalget har som beskrevet i denne udgave af bladet, haft en drøftelse om praksis for administration af servitutter vedrørende sekundært byggeri. Derudover skal udvalget have en generel drøftelse om hvorvidt man i fremtiden skal tillade øget fortætning i villakvartererne.

Forvaltningen blev i den forbindelse opfordret til at tage en dialog med Grundejerforeningen. Formålet var at give politikerne mulighed for at vores synspunkter også blev hørt. På vores møde med forvaltningen fremlagde vi vores holdning til ønsket om øget fortætning. Vi gjorde opmærksom på vores bekymring for, at man vil tillade byggeri uden den begrænsning som villaservitutterne regulerer i dag. Efterfølgende har vi udarbejdet et notat, som gengives på side 10, og som også vil blive delt med politikerne i Borgerrepræsentationen.

Grundejerforeningen mener vi at villakvartererne skal udvikles. Men ikke afvikles. Villakvartererne repræsenterer unikke kulturhistoriske værdier og tilfører byen værdi, blandt andet i forhold til biodiversitet og klimasikring. Det er værdier som man bør tænke ind i den langsigtede udvikling af byen. Det kan virke som et "quick fix" at tillade generel dispensation fra servitutterne. Men risikoen er, at man for altid ødelægger unikke værdier og reducerer muligheder for eksempel øget biodiversitet, hvis man bare giver los og tillader mere byggeri i villakvartererne i København. Derfor hviler der et stort ansvar på byens politikere for at tage de rigtige beslutninger.

Grundejerforeningen mener at beboere og borgere bør inddrages i seriøs dialog med kommunens repræsentanter før der tages drastiske beslutninger om villakvarterernes fremtid. Når det er sagt, så peger vores notat også på forskellige muligheder for udvikling og fortætning i villakvartererne. Vel og mærke på en måde der sikrer demokratisk kontrol med udviklingen.

Som det fremgår af næste side er vi glade for at have indgået aftale med Sundbyernes Grundejerfællesskab (SGF), som er vores søsterforening på Amager. Aftalen betyder at vores blad nu også vil blive distribueret til SGF's medlemmer. Vi har mange sammenfaldende interesser med SGF, så vi er glade for at det nu er lykkedes at etablere samarbejde omkring bladet. Vi håber at det kan være første skridt i forhold til at udvikle samarbejdet med SGF.

Velkommen til SGF – vi ser frem til samarbejdet.



Lad os dele viden, information og inspiration

På mange områder er det positivt at kunne samarbejde omkring ting og sager. Det gælder også for de to paraplyorganisationer for grundejere i Københavns Kommune.

AF ERHARDT FRANZEN · FORMAND · SUNDBYERNES GRUNDEJERFÆLLESSKAB

Grundejeren.dk er paraplyorganisationen der fortrinsvis har medlemmer i området vest for havneløbet. Sundbyernes Grundejerfællesskab (SGF), har sin medlemskreds blandt grundejer- og boligforeninger mv. i Københavns Kommunes del af Amager.

Et langt stykke henad vejen har de to paraplyorganisationer samme overordnede formål. Nemlig at varetage grundejerforeningernes og grundejernes fælles interesser.

Omkring dette arbejde er der allerede et afstemt interessefællesskab

mellem de to organisationer.

Det sker bl.a. gennem fælles dialogmøder med kommunens teknik- og Miljøforvaltning og ved fælles møder med udveksling af erfaringer og holdninger, fx i forbindelse med de mange private fællesveje, som det er grundejerforeningernes opgave at tilse og vedligeholde.

Interessefællesskabet omhandler også villa- og parcelhusområdernes unikke karakter og udstrækning som anerkendt og foretrukket beboelsesområde for mange familier i København.

Set i lyset af disse overordnede formål, som de to paraplyorganisationer – med respekt for lokale islet og særkende – allerede samarbejder om, har SGF og Grundejeren.dk nu aftalt at prøvekøre et samarbejde omkring deling af den viden for grundejere, der samles og udgives i form af Grundejeren.dk's magasin "Grundejeren.dk" og som fra og med denne udgave, sendes pr. mail til alle medlemmer af SGF.

Vi håber I vil tage godt imod dette initiativ som følges op af udsendelse af yderligere to udgaver af magasinet i løbet af 2025. Sideløbende vil SGF udsende aktuel og lokalt orienterede Nyhedsmail som hidtil. ■

Historien om SGF

Den 23. juni 1882 mødtes en kreds af grundejere på Røde Kro for at stifte Sundbyernes Grundejerforening. Medlemskontingentet blev fastsat til 5 kr. om året.

Man var fra starten aktiv for at få nye medlemmer, så allerede i 1883 behandlede man på et bestyrelsesmøde optagelse af 78 medlemmer, så medlemstallet ville komme op på 100.

1. januar 1902 blev man indlemmet i Københavns kommune.

I 2003 er flere end 50 grundejerforeninger tilsluttet det fælles samarbejde gennem Sundbyernes Grundejerforening. I kraft af at så mange stod sammen, kunne foreningen opnå gode aftaler til gavn for alle de tilsluttede grundejere.

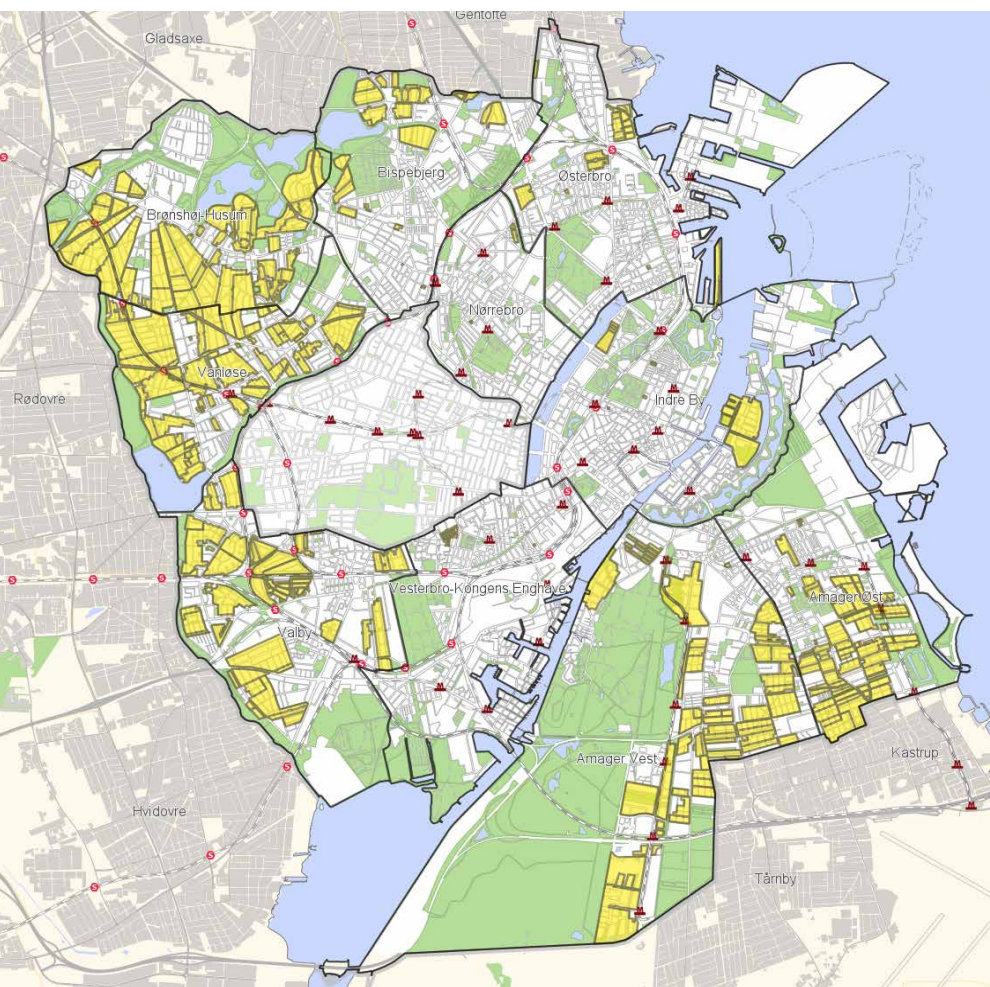
Derudover afholdtes der fællesmøder hvor der kunne udveksles erfaringer og informeres om nyt eller andet som har indflydelse på det at eje fast ejendom.

I år 2005 skifter foreningen navn til Sundbyernes Grundejerfællesskab, da 'fællesskab' syntes at være et mere dækkende navn for foreningens virke.

I 2011 opsigde Københavns Kommune alt samarbejde om vejvedligeholdelse og overgiver denne opgave til grundejerne selv. Det medvirkede til at SGF fik nye opgaver og endnu større betydning for medlemmerne

I dag har SGF omkring 100 foreningsmedlemmer der repræsenterer mere end 5.000 husstande.

På kortet er grundejerforeningerne i Københavns Kommunes markeret med gult.
© kbhkort.kk.dk



SKAT

Håndværkerfradraget er tilbage

I år er det atter muligt få fradrag for udvalgte håndværksydelser i dit hjem eller fritidsbolig.

Fra 1. januar 2025 er håndværkerfradraget genindført. Denne gang i en grønnere version, som en del af regeringens seneste finanslovsaftale. Håndværkerfradraget, også kendt som BoligJobordningen, giver boligejere mulighed for at trække udgifter til visse typer håndværksarbejde fra i skat.

Grønne istandsættelser

Frdraget fokuserer på grønne istandsættelser som for eksempel energibesparende forbedringer, energiforsyning og klimasikring af hjemmet eller sommerhuset, eksempelvis isolering, udskiftning af vinduer og installation af varmepumper.

Du kan også få tilskud til afmontering eller ændring af skorstenshøjde for gamle brændeovne.

Beløbsgrænsen for fradraget er fastsat til 8.600 kr. pr. person pr. år, enten for hjemmet eller sommerhuset.

Håndværkerfradragets værdi udgør ca. 26 %. Hvis du har betalt 3.000 kr. for en håndværksydelse, sparer du dermed ca. 780 kr. i skat.

Du kan dog kun få fradrag for arbejdslønnen – ikke for materialer.

Og du skal betale for dine ydelser hos håndværkeren med enten dankort, MobilePay eller netbank. Du må ikke betale med kontanter. Husk også at gemme dokumentationen for det udførte arbejde. ■

Se mere her:

<https://skat.dk/borger/fradrag/servicefradrag/haandvaerkerfradrag>



Servicefradraget udvides

Servicefradraget, som også er en del af BoligJobordningen, er blevet opjusteret til 17.500 kr. pr. person pr. år.

Udvidelsen betyder, at servicefradraget nu også omfatter opgaver som træfældning, havearbejde, rensning af tagrender og installation af tyverialarmer. Desuden kan man få fradrag for reparation af hårde hvidevarer.

Husk at gemme kvitteringer og dokumentation for det udførte arbejde, da det skal bruges til indberetning på selvangivelsen.

Se mere her:

<https://skat.dk/borger/fradrag/servicefradrag/servicefradrag>

Undgå tvivl og tvist. Spørg en jurist.

Hos BuusMark har vi stor erfaring indenfor rådgivning af grundejerforeninger og vejlaug. Som husadvokater for Grundejeren.dk har vi hjulpet mange foreninger og vejlaug i Københavnsområdet.

Vi hjælper når det handler om om medlemspligt, servitutfortolkning, vejforhold og lignende, så I kan undgå tvivl og tvister i jeres forening.

Buus | Mark
advokatfirma

Tlf 4630 2030 · post@buusmark.dk · www.buusmark.dk

Ri - specialister i rådgivning og revision til fonde og foreninger

Ri kan også hjælpe din forening. Blandt andet med:

- regnskab
- revision
- budget
- opkrævning
- bogføring
- regnskabssystem
- rådgivning
- kurser

Få mere at vide hos
Lars Rasmussen
på telefon: 3038 2108
og på e-mail: lr@ri.dk



Statsaut. Revisorer
www.ri.dk

KOMMUNALT

Vil du mindske dit affald når du flytter?

Hvert år flytter 90.000 husstande i Københavns Kommune og det skaber en del usorteret affald. Derfor vil kommunen i en periode forsøgsvis give et flyttekit til københavnere, der står overfor en flytning, så det bliver nemmere at organisere flytningen og få sorteret affaldet i processen.

I efteråret igangsatte Københavns Kommune et nyt forsøg, hvor man i første omgang vil sende 5000 flyttekits ud til københavnere, der står overfor en snarlig flytning.

Flyttekittet består af poser til sortering af de forskellige typer affald som plast, papir og pap, en flyttekalender, klistermærker til inddeling af kategorier som "sælg", "Giv videre" og et lille midlertidigt sorteringssystem til køkkenet i det nye hjem.

Flyttekittet skal gøre det nemmere for københavnere, der står overfor en

flytning at få pakket og sorteret, så affald sorteres rigtigt og flere møbler mv. sendes til genbrug.

Flytning skaber affald

Teknik- og Miljøforvaltningen har undersøgt borgernes sorteringsadfærd i forbindelse med flytninger. Under en flytning sker der tit en større oprydning, og der generes derfor en del affald, som i mange tilfælde bliver stillet i affaldssække eller blot efterlades.

På den måde ender store mængder af affald og gode genbrugsmøbler som restaffald og stort indbo, der brændes.

Teknik- og miljøforvaltningen estimerer, at hver flytning genererer ca. 60 kg affald, som kunne have været genbrugt eller sorteret til genanvendelse. Det svarer til 5.500 tons affald om året, hvoraf ca 25 % kan genbruges.

Behold de gode vaner

Københavns Kommune håber også på, at flyttekittet kan hjælpe de gode vaner på vej, når man flytter ind et nyt sted. Flyttekittet skal hjælpe med at fastholde den gode sorteringspraksis hos dem, der sorterede inden flytning og hjælpe de husstande i gang med at



sortere, der ikke affaldssorterede inden deres flytning.

Bestil på nettet

Alle københavnere, der står overfor en flytning inden for det kommende måneder, kan bestille et flyttekit.

Når man bestiller et flyttekit, så tilmelder man sig forsøget og siger ja til at få tilsendt spørgeskemaer – et skema før og et skema efter flytningen.

Flyttekittet kan bestilles her:
<https://affald.kk.dk/flyttekit>

Flyttekittet gennemføres som et pilotprojekt. Det vil være færdigt i september 2025, derefter vil Teknik- og Miljøforvaltningen evaluere forsøget. ■

Kilde: <https://via.ritzau.dk/pressemeldelse/14043373/kobenhavns-kommune-vil-mindske-affald-ved-flytninger?publisherId=13560117&lang=da>

E N T R E P R E N Ø R

M. Juel Larsen ApS

W W W . J U E L L A R S E N . D K

Tlf: 276 276 15

Vi har 25 grundejerforeninger som kunder



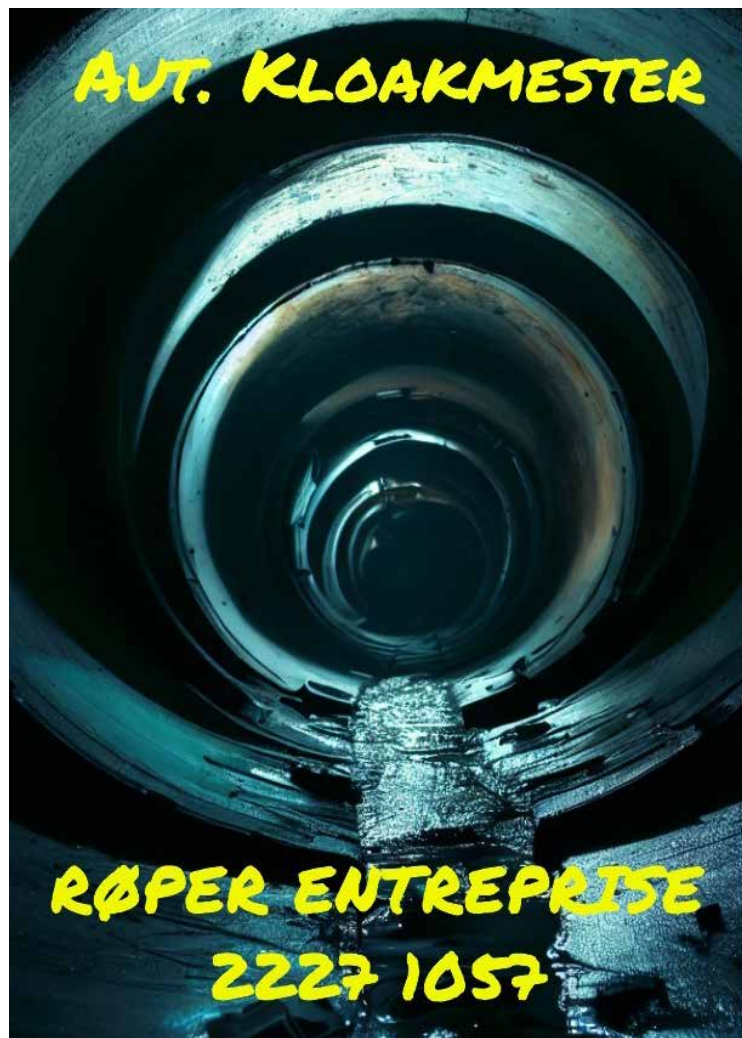
Vejbump Fra 1990.- + moms



**Ny Vejrist Fra 3900.-
+ moms inkl. alt**

**Nyt Fortov fra 1950.- pr. lm
inkl. alt**

**Vi tilbyder også grusning af veje om vinteren
samt Vejreparationer til billige priser.**



AUT. KLOAKMESTER

RØPER ENTREPRISE

2227 1057

BIODIVERSITET

Vil du med på en vild havedag?

Efter en vidunderlig *Vild Havedag* i 2024 gentager foreningen 'Vild med vilje' succesen og indbyder alle haveejere til at deltage i årets *Vild Havedag* arrangement

Vild Havedag er en anledning til at invitere gæster indenfor i din vilde have, eller besøge en vild have og få en snak, gode råd, møde nye mennesker og dele glæden ved naturen.

Formålet er at få udbredt og formidlet alt det vilde, der til hverdag er gemt bag hække, hegn og plankeværker i haver og på private grunde. Formidling og vidensdeling er nemlig et helt centralt element i at være en del af 'Vild Med Vilje'.

Årets *Vild Havedag* er planlagt til at finde sted den 15. juni.

Sådan gør du

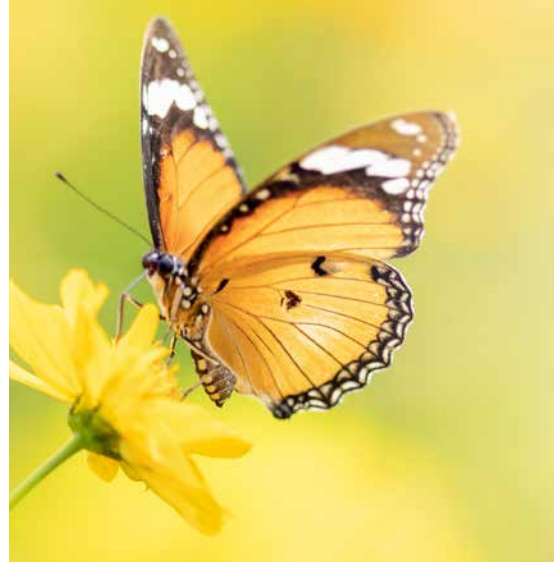
Hvis du ønsker at lade andre besøge din vilde have kan du invitere indenfor og vise rundt i din vilde have. Gå ind på <https://www.vildmedvilje.dk/vild-havedag> og tilmeld din have.

Her kan du også se hvor der er vilde haver i nærheden af dig som du kan besøge.

Hvem står bag

Vild Havedag arrangeres af foreningen 'Vild med Vilje'. Målet med foreningens arbejde er at få vildhed og natur ind der, hvor mennesker bor, arbejder og leger. 'Vild Med Vilje' ønsker at skabe flere levesteder for planter, svampe og dyr, samt at øge vores fælles kendskab til naturen. 'Vild Med Vilje' indgår partnerskaber med virksomheder, kommuner, foreninger og institutioner.

Som haveejere kan du hente masser af inspiration til at gøre din have mere vild på foreningens hjemmeside <https://www.vildmedvilje.dk>



Her konstateres det, at biodiversiteten er under et enormt pres, og at du kan give den en tiltrængt håndsrækning ved at invitere naturen indenfor på netop din matrikel.

På hjemmesiden får du blandt andet en quick-guide til hvordan du som haveejere kan gøre din have mere vild.

Du kan også bestille foredrag til din forening og så kan du naturligvis vælge at blive medlem og støtte foreningen 'Vild Med Vilje'. ■

NYT FRA GRUNDEJEREN.DK

GADE OG VEJ

Hvem rydder sneen næste vinter?

Det seneste årti har muligvis frembragt en fornemmelse af at vinteren er blevet mildere og mindre krævende. Ikke desto mindre er sne og is en stadig en tilbagevendende udfordring på vores veje og fortove i vintermånederne.

Når der åbenbart ikke længere – så ofte som tidligere – kommer sne og is på vores veje og fortove, kan det give anledning til fornyet overvejelse om hvad man gør i forhold til at sørge for snerydning og afisning på de private fællesveje.

Der er dog ingen tvivl om hvem der har ansvaret.

Det er grundejeren der skal sørge for, at egen vej og eget fortove er sikkert at færdes på. Hvis uheldet er ude og nogen falder og slår sig, fordi der ikke er sneryddet eller tilstrækkeligt saltet, så er det grundejeren der kan risikere et erstatningskrav.



I mange grundejerforeninger og vejlaug har man dog valgt at aflaste den enkelte grundejer for masen med at rydde sne og salte vejen.

Set i relation til de seneste års milde vintre er det derfor forståeligt at flere af vores medlemmer spørger:

- Har vi en fornuftig ordning med et snerydningsfirma?
- Betaler vi en fair pris i forhold til den service vi får?
- Får vi en tilfredsstillende service når sneen falder, og vej og fortove snør og iser til?

For at kunne hjælpe med at svare på disse spørgsmål opfordrer vi hermed alle der har en kollektiv aftale om snerydning og saltning med en ekstern leverandør til, at dele de gode eller dårlige erfaringer med os.

Skriv om det til sekretariat@grundejeren.dk så kan vi videregive jeres erfaringer til alle medlemmer af Grundejeren.dk. ■

MEDLEMMER

Velkommen til nye medlemmer

Grundejeren.dk har gennemført en kampagne der havde til formål at udvide medlemskredsen. Det har givet resultat.

Velkommen til:

Slotlsruens Vænge Grundejerforening

Foreningen har 142 husstande som medlemmer der er beliggende i området nord for Slotsherrensvej fra Åvænget til Dyssevænget

Quinto Grundejerforening

Her er 179 husstande medlemmer i området der er beliggende i området omkring Hvalsøvej i Brønshøj.

Vanløsehøjs Vejlaug

48 husstande er medlemmer af vejlaug som dækker området omkring Slotsherrensvej blandt andet dele af Lindeborgvej, Holsteinborg og Dragsholm. ■



Skal din forening have et CVR-nummer?



Et fællesareal i en grundejerforening kan være en legeplads eller et grønt areal. Det bliver nu beskattet. Og det kræver et CVR-nummer.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

På vurderingsportalen.dk slår man fast, at som udgangspunkt vurderes grundejerforeningers fællesarealer som et areal til rekreative formål, der ikke må bebygges med andet end småbygninger. Altså ingen boliger eller egentligt erhverv.

De rekreative arealer bliver derfor vurderet som henhørende under ejendoms-kategorien "erhvervsejendomme og øvrige ejendomme".

Højeste værdi er grundværdi

Det betyder at når grundværdien for et rekreativt areal fastsættes, tager vurderingsstyrelsen udgangspunkt i metoden til vurdering af parcel- og rækkehuse og nedjusterer herefter kvadratmeterprisen til en tiendedel af kvadratmeterprisen for parcel- og rækkehuse.

Hvis det ifølge plangrundlaget er muligt at bruge arealet til andet end rekreative formål, fastsætter vurderingsstyrelsen også en grundværdi ud fra den type anvendelse.

Vurderingsstyrelsen vælger herefter den højeste værdi som grundværdi. Enten værdien af den faktiske eller mulige anvendelse.

Fællesarealets sammensætning, ejerforhold og tidspunktet for, hvornår den samlede ejendom er opstået, har også betydning for beskattningen.

Opkrævning af grundskyld

Fællesarealer beskattes derfor, som regel ud fra de samme regler som øvrige erhvervsejendomme. Det betyder, at

Vurderingsstyrelsen opkræver grundskyld, men ikke ejendomsværdiskat.

Opkrævningen sendes til hovedejeren. Hvilket typisk er grundejerforeningen.

I følge de nye regler, har grundejerforeninger, der ejer et fællesareal, derfor nu pligt til at have et CVR-nummer. ■

Se mere her:

<https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/vurdering/saadan-vurderer-vi/grundejerforeningers-faellesarealer-vurdering-og-beskatning/>

Hvordan får I et CVR-nummer?

I følge virk.dk skal du gøre sådan hvis din forening ønsker et CVR-nummer:

Foreninger kan tilknytte en person, som derefter kan repræsentere foreningen digitalt med sit private MitID.

Den registrerede repræsentant kan med sit private MitID se foreningens digitale postkasse og bruge diverse digitale selvbetjeninger på foreningens vegne. Mange foreninger vil på denne måde kunne slippe for at administrere MitID Erhverv.

Det er frivilligt at registrere en repræsentant, og repræsentanten kan altid fratræde eller udskiftes. Personens navn og adresse vil fremgå af det Centrale Virksomhedsregister også efter fratrædelse.

Gode grunde til at få CVR-nummer

Selv om din forening ikke har fællesarealer der kræver oprettelse af CVR-nummer kan det være en god ide at gøre det alligevel.

Her hos Grundejeren.dk er det ofte en udfordring at fastholde kontakten med vores medlemsforeninger.

Det skyldes at foreningernes kontaktpunkter ofte blot er baseret på de data vi har på jeres formand og/eller kasserer.

Når foreningens formand og/eller kasserer – over tid – bliver udskiftet, risikere vi derfor at miste kontakten med din forening.

Det oplever vi, når vi for eksempel udsender invitationer til medlemsmøder og repræsentantskabsmøder. Og når vi udsender vores digitale magasin til din forening og dermed medlemmerne i din forening. Eller når vi forsøger at kontakte din forening i forbindelse med vores medlemsundersøgelser.

Derfor opfordrer vi til at din forening får et CVR-nummer.

Når din forening har et CVR-nummer giver det Grundejeren.dk bedre mulighed for at finde eller holde kontakten med din forening. Og dermed give din forening mere og bedre information og service.





Ender affaldssorteringsanlæg på private fællesveje i skraldespanden?

Kommunens planer om etablering af sorteringspunkter for affald på private fællesveje ser ud til at blive nedskaleret.

AF JENS BALSLEV · BESTYRELSESMEDLEM · GRUNDEJEREN.DK

Københavns Kommune besluttede i 2018 at etablere op mod 750 "sorteringspunkter" på vejene i kommunen som et supplement til de mange affaldscontainere, der allerede står i baggårde, indkørsler og forhaver omkring etageboligerne og villaerne i kommunen.

Tanken bag sorteringspunkterne er at give borgerne mulighed for at komme af med bl.a. eventuelt kildesorteret plastaffald, der ikke er plads til i husstandens egen beholder, og ikke mindst det tekstilaffald, som kommunen har pligt til at indsamle, men som jo ikke er en af de mange affaldsfraktioner, der har fået sit eget rum i en af affaldbeholderne foran villaerne.

I 2023 blev planerne konkretiseret, idet Københavns Kommune satte adresse på 530 planlagte sorteringspunkter, heraf 122 på private fællesveje.

Ganske nydelige

Det sidste års tid har man næppe kunnet undgå at lægge mærke til de nyanlagte affaldssorteringsanlæg på vejene rundt omkring i København. De fleste ses at være delvis nedgravede og ganske nydelige – i modsætning til f.eks. visse af de gamle velkendte, men ikke særligt æstetiske flaskecontainere.

Etableringen af sorteringspunkterne er imidlertid blevet væsentligt dyrere end forventet, hvilket er grunden til, at Borgerrepræsentationen den 6. marts 2025 har besluttet at reducere det samlede antal sorteringspunkter til 362.

Ud over de 272 sorteringspunkter, der allerede er anlagt, vil der derfor kun blive etableret yderligere 90, der alle vil ligge på offentlig vej. Det fremgår af forvaltningens indstilling, at etablering af sorteringspunkter på private fællesveje kræver accept fra lodsejeren,

hvorfor det derfor i forvejen har været uvist, hvor stor en del af de 122 sorteringspunkter, der faktisk ville kunne realiseres.

Containere på hjul

Så vidt Grundejeren.dk har kunnet vurdere, var ambitionsniveauet for de planlagte sorteringspunkter på de private fællesveje noget lavere end for tilsvarende anlæg på offentlig vej. I stedet for nedgravede beholdere ville der have været tale om almindelige containere på hjul, mere eller mindre skjult bag et hegn eller buske.

Grundejeren.dk er ikke bekendt med, om Københavns Kommune faktisk nåede at etablere et eller flere sorteringspunkter på private fællesveje, før planerne blev opgivet. Skulle dette være tilfældet, hører vi meget gerne de berørte medlemsforeningers erfaringer.

Uddeling af særlige poser

I øvrigt forventes genanvendelsen af tekstilaffald fra villaområderne i kommunen fremover at kunne sikres ved uddeling af særlige poser, som borgerne fire gange årligt kan stille ud til vejen til afhentning. Denne ganske lavteknologiske løsning bruges – oplyses det i indstillingen til Borgerrepræsentationen – i de fleste andre kommuner.

Herudover kan man selvfølgelig aflevere tekstilaffald på genbrugspladserne og i de sorteringspunkter, der allerede er blevet etableret. ■

Du kan få en oversigt over de mulige sorteringspunkter her:

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/klima-miljoe-og-natur/sorteringspunkter-til-affald>





TRÆT AF PARKEREDE BILER FORAN HOVEDDØREN?

- få parkeringskontrol på jeres private fællesvej



Kontakt os for grundig vejledning og den helt rigtige løsning.
Se www.q-park.dk/privat, ring på 7025 7212, eller scan
QR-koden

Skal parcelhuskvartererne udvikles eller afvikles?

Lige nu er der stor interesse for byens udvikling. Det gælder også udviklingen af villa- og parcelhuskvartererne, der repræsenterer mange unikke værdier. Det bør derfor kræve omtanke før der træffes beslutninger om udviklingen, da villa- og parcelhuskvartererne ikke er omfattet af eller beskyttet af lokalplaner. I den anledning har Grundejeren.dk udarbejdet dette notat i forbindelse med et møde vi har haft med forvaltningen om udviklingen i villaområderne. Notatet vil også blive delt med politikerne i Teknik og -Miljøudvalget i forbindelse med den drøftelse de skal have om udviklingen i villaområderne.

AF JACOB GORM LARSEN • FORMAND • GRUNDEJEREN.DK

Teknik og Miljøudvalget i Københavns Kommune skal have en drøftelse om fremtiden for villaområderne i København og har i den forbindelse bedt forvaltningen om at indhente bidrag fra Grundejeren.dk som repræsenterer knap hundrede grundejerforeninger i Københavns kommune, der har samlet mere end 9.000 husstande som medlemmer.

Som repræsentant for de mange borgere i villaområderne, er det vores holdning at villaområderne skal udvikles, men ikke afvikles. Områderne tilfører byen en række værdier, som kommunen kan miste, hvis byggeriet reguleres lempeligere. Omvendt er der på visse områder muligheder for at udvikle områderne og derigennem skabe flere boliger.

Unikke værdier i villaområderne

Villaområderne repræsenterer en række værdier og muligheder for København som by, blandt andet:

- **Kulturhistoriske og arkitektoniske værdier** – mange af områderne er udlagt efter forskellige helhedsplaner som del af byens udvikling over de seneste +100 år og er opført i forskellige stilarter og i overensstemmelse med Bedre Byggeskik. Det er attraktive boligområder, som det er afgørende at beholde som del af byens sjæl.

- **Grønne boligområder** – villaområderne ligger som en "grøn lunge" omkring den indre bykerne og udgør ikke blot boligområder, der har et stort grønt præg. De udgør også en ressource der i årene fremover kan hjælpe med at klimasikre København som by.



- **Biodiversitet i fremtidens storby** – villaområderne spiller en vigtig rolle i at sikre biodiversiteten i København, hvilket også er blevet anerkendt i byens nylige biodiversitetsstrategi. En generel yderligere fortætning af villaområderne vil reducere biodiversiteten imod hensigten med biodiversitetsstrategien.

- **Bæredygtige boliger** – Der er stor værdi i at bevare og sætte boliger i stand, fremfor at rive dem ned og opføre nyt byggeri, som det ofte er tilfældet når boligspekulanter "udvikler" nye boliger i villaområderne. Områderne mister deres sjæl og hele byen giver køb på principperne for bæredygtighed.

- **Friarealer med livskvalitet** – Når villaområderne fortættes, reduceres friarealerne og der er kun plads til affaldsbeholdere, cykelskure, parkering, etc. og ikke de primært grønne udendørs arealer, der sikrer en høj livskvalitet for områdets beboere.

Øget spekulationsbyggeri

Hvis man generelt løsner op for øget fortætning i villaområderne, vil kommunen give køb på ovenstående unikke værdier i villaområderne og i stedet give plads til øget spekulationsbyggeri og udslettelse af områdernes historiske værdi, samt et øget konfliktniveau i områderne. ►



Det var netop den acceleration af spekulationsbyggeri i årene op til 2017, der førte til at et politisk flertal slog bremsen i for at begrænse den form for spekulation og udnyttelse. Det samme vil ske igen hvis man løsner op og giver los for spekulationsbyggeri.

Udvikling uden afvikling

Der er visse muligheder for udvikling af de eksisterende villaområder og vi vil i den forbindelse pege på tre konkrete eksempler:

1. Randbebyggelse mod større veje er i nogle tilfælde bebygget med parcelhuse, der ligger imellem primært etagebyggeri. Vi vurderer, at man i overensstemmelse med gældende servitutter, uden at sætte områderne karakter og værdi over styr, kan tillade at "huller" fyldes ud med etagebyggeri i samme højde som randbebyggelsen i øvrigt, som dermed skaber flere boliger, men samtidig bevarer områderne intakte og grønne.

2. Lokal fortætning via lokalplaner – For udvalgte områder kan det give mening at tillade øget fortætning og byggeri af forskellige årsager. Vi ser en mulighed i at tillade en sådan fortætning lokalt via udarbejdelse af en lokalplan, der fastlægger omfanget og områdets afgrænsning, uden at man af den grund generelt giver frit løb for spekulationsbyggeri. Denne tilgang vil også sikre en høj grad af demokratisk kontrol, eftersom der i hvert tilfælde vil blive udarbejdet en lokalplan med høring etc. af både beboere og andre interessenter.



3. Udnyttelse af eksisterende muligheder – de rammer som villaservitutterne opstiller giver til en vis grad allerede mulighed for at bygge en ekstra etage på et enfamiliehus og dermed bygge, så f.eks. to generationer kan bo sammen hvis grunden er stor nok.

Vision for villaområderne

Vores anbefaling til bestemmelser for fremtidig udvikling af villaområderne er dermed, at man langsigtet udarbejder en vision for villaområderne, der inkluderer en principbeslutning om udarbejdelse af lokalplaner for byens villaområder. Helt konkret anbefaler vi Teknik og miljøudvalget at tage følgende beslutninger:

- Fortsat håndhævelse af alle villaservitutter for at beskytte områdernes unikke karakter – servitutterne tillader i et vist omfang allerede opførelse af ekstra boliger, og der er fortsat behov for faste regler så man undgår dispensationssager og de medfølgende konflikter
- For de områder/tilfælde, hvor det giver mening at tillade øget byggeri ud over det som villaservitutterne for området giver mulighed for, udarbejdes en lokalplan – for at sikre demokratisk kontrol og involvering i områdernes udvikling.
- Vi mener ikke fortætning af villaområderne løser fremtidens boligudfordringer, og kommunen bør sætte konkrete tal på, hvad der ønskes, så det er gennemsigtigt for alle, hvad der er målsætningen omkring flere boliger igennem fortætning.
- Forud for, at kommunen træffer beslutninger, der påvirker livsvilkårene for en stor gruppe borgere og en vigtig del af byen, bør der gennemføres en grundig offentlig debat om, hvilken by København skal være i fremtiden – dette kan f.eks. være ifm den kommende valgkamp, så borgerne inddrages i så væsentlige beslutninger.

Som repræsentant for mere end 9.000 husstande i villaområderne i København står Grundejeren.dk klar med yderligere bidrag og dialog omkring udviklingen af villaområderne i København. ■





Skal der bygges mere i forhaverne?

Et forslag fra Teknik- og Miljøforvaltningen om lempelser af villaservitutterne er foreløbig skudt til hjørne. Grundejeren.dk kan forventes inddraget, inden sagen næste gang skal drøftes politisk.

AF JENS BALSLEV · BESTYRELSESMEDELM · GRUNDEJEREN.DK

En stor del af villaerne i København ligger på grunde, hvor der ikke må bygges tættere på vejens midte end 9,415 meter. De såkaldte vejudlægslinjer er blevet tinglyst på ejendommene i Københavns Kommunes villakvarterer for over 100 år siden – og de gælder stadig.

Kommunen har praksis for at give dispensation til opførelse af op til 4 meter brede carporte i en "åben og let konstruktion" i vejudlægsarealet, men ikke til andre bygninger – f.eks. garager, redskabsskure og drivhuse.

Vi kunne i septembernummeret af Grundejeren (nr. 58, 2024) fortælle, at borgmester Line Barfod (EL) havde besluttet, at kommunens teknik- og miljøudvalg skulle have en drøftelse af behovet for justeringer i forvaltningens administration af villaservitutter, når forvaltningen havde fået kortlagt

mulighederne for – og konsekvensen af – at ændre på den hidtidige, politisk fastsatte praksis for dispensationer.

Sagen sendt tilbage

Den første af forventeligt flere drøftelser fandt sted i Teknik- og Miljøudvalget den 27. januar 2025.

Forvaltningen havde lagt op til, at to konkrete forslag til lempelse af kommunens praksis for administrationen af servitutterne skulle sendes i høring blandt ejerne af de ca. 16.500 villaer i København, der er omfattet af sådanne servitutter.

I første omgang har udvalget imidlertid besluttet at sende sagen tilbage til forvaltningen, der skal oplyse sagen yderligere, før udvalget behandler sagen igen. Flertallet af politikerne i udvalget opfordrer i en protokolbemærkning forvaltningen til at række ud til

bl.a. Grundejeren.dk for at få bidrag fra os til den kommende drøftelse.

Første forslag

Forvaltningens ene forslag gik ud på at give en generel dispensation til opførelse af de fleste former for sekundært byggeri. Ud over carporte skulle der således også være mulighed for at opføre skure, drivhuse, udhuse, hævede terrasser og garager på den del af grunden, som ligger mellem skellet mod vejen og vejudlægslinjen. Visse typer sekundære bygninger til personophold (h.v. orangerier og kontorpavilloner) var dog ikke tænkt omfattet af lempelsen af reglerne.

Hvor kommunen efter den gældende praksis kan give konkrete dispensationer til opførelse af en åben carport på op til 20 m², ville forslaget således indebære, at villaejerne kunne opføre f.eks. skure, udhuse og garager med et samlet areal på op til 50 m² – helt ud til vejen. Og i modsætning til carportene ville disse skure, udhuse og garager kunne opføres med massive vægge og således fremstå betydeligt mere bastante i gadebilledet, end en åben carport trods alt gør.

Andet forslag

Forvaltningens andet forslag gik ud på, at villaejerne altid skal have lov at opføre op til 50 m² sekundært ►





byggeri (som iflg. Bygningsreglementet udgør den øvre grænse for, hvor meget sekundært byggeri, der må opføres uden byggetilladelse), også i tilfælde, hvor byggemulighederne på grunden i forvejen er udnyttet fuldt ud.

I dag er forvaltningen kun bemyndiget til at give dispensation til opførelse af op til 30 m² sekundært byggeri, hvis huset på grunden i forvejen dækker hele den del af grundarealet, der ifølge servitutten må bebygges (typisk mellem 25 og 33 pct.). Forvaltningens forslag indebærer, at ejerne af sådanne ejendomme fremover ville få mulighed for at opføre op til 50 m² sekundært byggeri – i lighed med naboer, som ikke i forvejen har udnyttet byggemulighederne på grunden fuldt ud.

Hvad mener Grundejeren.dk?

Vi har endnu ikke drøftet forvaltningens forslag i bestyrelsen i Grundejeren.dk. Men umiddelbart virker de foreslåede lempelser meget vidtgående.

Villakvartererne i København er født med en række servitutter, der i de sidste 100 år har fastsat byggemulighederne på grunden og sikret, at villakvartererne har bevaret et grønt og åbent præg. Hvis der generelt fremover dispenseres fra vejudlægslinjen, risikerer man, at forhaverne i de kommende år gradvist vil blive fyldt med redskabsskure og garager i stedet for blomster og buske.

Som påpeget i septembernummeret af Grundejeren er Københavns Kommune meget lang tid om at behandle klager om selv ganske åbenlyse og grove tilsidesættelser af reglerne om byggeri i vejudlægslinjen, mens kommunen samtidig af egen drift har rejst sager om f.eks. opstilling af drivhuse for tæt på vej.

Ødelægger det grønne indtryk

Vi forstår godt, at forvaltningen kan være fristet til at foreslå lempeligere regler, så kommunen ikke er nødt til at gribe ind, når en villaejer stiller et lille, nærmest gennemsigtigt drivhus op i forhaven. Det er erfaringsmæssigt en type sager, som kan være ganske svære at forklare og forsvare i pressen, selv om kommunen ret beset bare håndhæver de gældende regler.

Men det vil være trist, hvis kommunen kommer til at ødelægge det grønne aftryk, som villakvartererne igennem 100 år har sat på byen, fordi forvaltningen aktuelt mangler ressourcer til at behandle dispensationsansøgninger og til at gribe ind, hvis grundejere tager loven i egen hånd og opstiller containere eller bygger skure i deres forhave i strid med servitutterne.

I Grundejeren.dk ser vi frem til at høre fra kommunen. Vi ser frem til at bidrage både med synspunkter og eksempler, der kan udbygge det grundlag, som Teknik- og Miljøudvalget til sin tid skal drøfte sagen på, når sagen skal behandles igen. ■

KOMMUNALT

Byggesager behandles hurtigere

I følge pressemeddelelse fra Københavns Kommune, udsendt i marts konstateres det, at sagsbehandlingstiderne vedr byggetilladelse fortsat falder i København.

I pressemeddelelsen fremgår det, at Københavns Kommune til fulde overholder de nationale servicemål og at sagsbehandlingstiderne fortsat falder. Det hedder således:

"Den positive udvikling i sagsbehandlingstiderne skyldes en meget målrettet indsats over de seneste år. Der er indført mere effektive processer, men der er også tilført flere økonomiske midler til området. De er dog af midlertidig karakter, så hvis den fremtidige udvikling skal sikres, skal området fortsat prioriteres i de kommende budgetforhandlinger".

"Udviklingen er imponerende, og den viser, at det hjælper at prioritere et område politisk både med hensyn til ressourcer og nye måder at arbejde på. Men finansieringen af denne indsats er midlertidig, og derfor er det meget nødvendigt, at finansieringen gøres permanent, ellers risikerer vi, at vi igen får en sagspukkel på byggeområdet," siger Line Barfod, teknik- og miljøborgmester i Københavns Kommune.

Robotter og digitalisering

Pressemeddelelsen rundes af med at konstatere, at:

"Københavns Kommune har bl.a. udviklet robotterne Færdignan, LukkeLise og Absalon, der kan spare tid i sagsbehandlingen, og så er der etableret fast track af flere sagstyper og straksafklaring af andre. Der er også blevet oprettet et kontaktcenter, hvor byggeansøgere kan ringe ind og få en status på en aktuel byggesag, og så har forvaltningen styrket dialogen med byggeansøgerne for at minimere fejl i byggeansøgningerne

Herudover har forvaltningen udviklet den digitale løsning "Min Byggesag," hvor byggeansøgerne kan følge med i, hvor deres byggesag er i processen".



DERFOR ER DET SMART AT HAVE SOLCELLER OG AI-BATTERI

Bliv selvforsynende med solceller og AI-batteri – en investering i fremtiden

Flere og flere husejere vælger at investere i solceller og AI-batterier – og med god grund! Med stigende elpriser og øget fokus på bæredygtighed er det en smart løsning, der både gavner din økonomi og miljøet.

Som husejer har du en unik mulighed for at tage kontrol over dit eget energiforbrug og samtidig skære ned på elregningen.

Hos FairPris installerer vi solcelleanlæg og AI-batterier i hele Danmark og sørger for en løsning, der passer præcis til dit behov. Vores eksperter rådgiver dig gennem hele processen – fra første samtale til færdig installation.

Er du klar til at blive selvforsynende med grøn energi?



DINE FORDELE



Lavere elregning

Solceller producerer din egen strøm, så du sparer penge på elregningen.



Maksimal udnyttelse af din energi

Med et AI-batteri lagrer du overskydende solenergi og bruger den, når solen ikke skinner.



Mindre afhængighed af elnettet

Slut med bekymringer om svingende elpriser – du har din egen energikilde.



Fremtidssikret bolig

Grøn energi øger værdien af din bolig og gør den mere attraktiv på boligmarkedet.

4.8 ud af 5 ★ Trustpilot



TAG EN SNAK MED EN EKSPERT PÅ OMRÅDET!



(+45) 24 460 460



hej@fairpris.dk



SCAN OG LÆS MERE

FAIRPRIS



Hvad gemmer der sig under de knækkede fliser?

Når TDC, Yousee, HOFOR, Norlys og andre forsyningsselskaber graver i vores veje og fortove, efterlader det ofte mangelfulde belægninger og revnede fliser. Her er beretningen om hvor galt det kan gå, når TDC sender graverne ud.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

I gennem flere år har Grundejeren.dk kunnet følge skrækhistorierne om opgravning og mangelfuld reetablering af veje og fortove i grundejerforeningerne Vigerslev Haveforstad og Brønshøjgaards Haveby.

Beretningen er kommet tæt på, fordi de to foreninger hver har en repræsentant i bestyrelsen hos Grundejeren.dk. De to er Michael Rinder, der repræsenterer Vigerslev Haveforstad, og Jørgen Tetzschner, der repræsenterer Brønshøjgaards Haveby.

I et forsøg på at få et overblik over de problemer man har oplevet i de to foreninger, som de to har videreformidlet til den øvrige bestyrelse, har vi bragt Michael Rinder og Jørgen Tetzschner sammen, så de her kan give os et indblik i deres oplevelser.

”Kort sagt, så fik vi indtrykket af, at TDC og deres entreprenør ikke rigtig vidste hvordan de skulle gribe projektet an.

Michael Rinder, Vigerslev Haveforstad

Vidste ikke hvor der skulle graves

"Det hele startede i efteråret i 2021," fortæller Michael. "Her fik TDC åbent gravetilladelse fra kommunen. De går dog ikke umiddelbart i gang med det samme. Men med gravetilladelsen 'låser' de jo det angivne område."

"Det betyder at andre som har et behov for at grave, ikke kan foretage sig noget. For eksempel hvis der er en grundejer der har planer om ombyg-

ning, renovering, eller lignende. Eller i forhold til parkeringsforhold."

"Samtidigt er det uklart, om TDC vil lægge kabler under fortovet eller på bagkanten af fortovet, ind mod grundejerens skel." Det sidste var vigtig information for os."

"For mig og mine naboer betød det, at vi i første omgang på et tidspunkt fik et påbud fra kommunen om at grene fra hække og buske, der stak ud i området mellem fortov og skel, skulle fjernes."

"Jeg tog selv påbuddet alvorligt og gik temmelig hårdhændet til værks og fjernede alt fra skellet, der kunne genere gravearbejdet."

"Herefter fik vi så at vide, at entreprenøren ikke ville lægge kabel i i bagkanten, men i stedet ville lægge kablerne under fortovsfliserne."

"Kommunens vejinspektør blev heller ikke begejstret for denne ændring, da han jo derfor var nødsaget til at trække sit påbud tilbage, og over for grundejerne beklage, at det overhovedet var blevet meldt ud."

Michael konkluderer: "Vi fik indtrykket af, at TDC og deres entreprenør Infralink – der benyttede flere forskellige gravehold – ikke rigtig vidste, hvordan de skulle grave, hvornår de skulle grave eller hvor de skulle grave." ►



Jord og grus blandet sammen

Michael fortsætter: "Graveholdene arbejdede meget forskelligt. Nogle så ud til at fungere nogenlunde fornuftigt. Andre gravehold så ud til at fungere fuldstændigt hovedrystende."

Det betød at vi indimellem blev stærkt i tvivl om graveholdene overhovedet havde de nødvendige kompetencer og værktøjer til at løse opgaven. For eksempel i forhold til, hvordan de håndterede det opgravede materiale, før, under og efter de hældte det tilbage i hullet og lagde fliserne på plads."

"Vi så eksempler på, at jord og grus blev blandet sammen, så der var tvivl om underlaget for fliserne blev korrekt dimensioneret, og vi så eksempler på at der kun blev benyttet manuel kompimering. Altså uden at en pladevibratør blev taget i brug."

"Resultatet blev, at fliserne mange steder er blevet lagt ujævnt med for store mellemrum og med et underlag, der ikke understøtter fliserne tilstrækkeligt. Efterfølgende er vores fliser knækket i stor stil."

Samarbejde med vejinspektøren

Michael fortæller videre: "Det er kommunen, der som vejmyndighed har givet tilladelsen til gravearbejdet. Det har derfor været vigtigt for os, at vi havde et godt og tæt samarbejde med kommunens vejinspektør, der havde myndighed til at sikre at fortove blev reetableret korrekt, og give påbud til TDC, hvis der blev konstateret fejl eller mangler i forbindelse med reetableringen."

”Ved længdegravninger, såsom fibergravninger, er vejejer typisk den høringsberettigede part. Det er derfor vigtigt, at ejeroplysningerne for vejmatrিকlen er korrekt tinglyst.

Jane Snog, områdechef, Byvedlighold og Tilsyn i Københavns Kommune

"Da vi først hørte om gravetilladelsen, havde vi heldigvis to medlemmer, Erik Vinding og Bjørn Rasmussen, der påtog sig opgaven med at følge gravearbejdet fra begyndelse til ende."

"Men når Erik eller Bjørn gjorde opmærksom på, at der skete fejl i forbindelse med reetableringen af vores fortove – for eksempel når jord og grus blev blandet samme, så skete der desværre ofte intet."

"Der skulle gennemføres et vejsyn for aflevering af hver enkelt vej, hvor vi som hovedregel måtte sikre, at alle fejl og mangler blev registreret. Herefter fik entreprenøren påbud med en liste over ting, der skulle udbedres. Men mange påbud blev enten ikke udført eller udført mangelfuldt."

Manglende overlevering

Michael fortsætter: "Mens gravearbejdet var igang fik vi en ny ansvarlig vejinspektør fra kommunen. I den forbindelse fik vi opfattelsen af, at der ikke skete en tilstrækkelig overlevering af de udestående, som den forrige vejinspektør havde registreret."



Usædvanligt mange knækkede fliser

Michael fortsætter sin beretning: "Da kommunens vejinspektør gennemgik det færdige arbejde, konstaterer han, at der er omkring 60 knækkede fliser. Det sker samtidig med at vores grundejerforening gør indsigelser mod det arbejde TDC's entreprenør har afleveret."

"Vi påpeger, at der er usædvanligt mange knækkede fliser. Men også, at vi mener, at det skyldes at underlaget under fliserne er af for dårlig kvalitet. Underforstået at vi mener at det ikke er tilstrækkeligt at udskifte de beskadigede fliser. Men at der også skal gøres noget ved underlaget. Vi har nu over 100 knækkede fliser i området, og Infralink har fortsat ikke udbedret alle fejl fra første årsgennemgangen." ►



Hvad gør kommunen?

Jane Snog er områdechef for Byvedlighold og Tilsyn i Københavns Kommune. Hun siger: "Københavns Kommune er i dialog med grundejeren.dk om procedure for gravningerne på private fællesveje, så det fremadrettet bliver gennemsigtigt for grundejerne, hvad de kan forvente af kommunen i sin funktion af vejmyndighed på de private fællesveje.

Udover at kommunen giver tilladelse til ledningsejeres gravninger på de private fællesveje og fører tilsyn med gravningerne, har kommunen også fokus på, at påtænkte gravetilladelser altid sendes i høring hos de høringsberettigede parter.

Ved længdegravninger, såsom fibergravninger, er vejejer typisk den høringsberettigede part. Det er derfor vigtigt, at ejeroplysningerne for vejmatrিকlen er korrekt tinglyst."



"Samtidig må vi erkende, at selv om vi henad vejen har forsøgt at foretage en vis dokumentation af gravearbejdet, så har vi desværre ikke fået gjort det tilstrækkeligt systematisk, da vi fik at vide, at entreprenøren selv ville sikre fotodokumentation."

"Bygherre og entreprenør har løbende hævdet at de har dokumentation for det der er udført under projektet. Men da vi henviser til de mangler, som vi kender til, så får vi at vide, at bygherrens og entreprenørens dokumentation er forsvundet."

"Det betyder, at vi står i en situation, hvor der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation fra begge parter. Dermed bliver det påstand mod påstand."

"Bygherre og entreprenør benytter også argumentet om, at vores fortov var i elendig stand, før de begyndte at grave. Derfor har de bare reetableret til samme niveau som det var før."

Ingen sikkerhed for kvaliteten

Michael tilføjer som en eftertanke: "Vi kan vel konstatere, at vi ikke har nogen sikkerhed for kvaliteten af vores fortov og mulighed for at dokumentere den. Før før TDC gravede, har DONG og HOFOR jo også opgravet vores fortov. Og hvordan har de så efterladt det?"

"Før gravearbejdet gik i gang, stillede vores forening endog en pulje på 50.000 kroner til rådighed for bygherren og entreprenøren, så de havde mulighed for at udbedre de områder hvor underlaget var dårligt. Men bygherre eller entreprenør har på intet tidspunkt benyttet sig af den pulje. Det kan jo undre, når bygherre og entreprenør samtidig påstår at vores fortov var i dårlig stand før de gik i gang med gravearbejdet."

” Det virkede som om de allesammen havde meget travlt med hurtigst muligt at få hevet fliser op, lagt kabler ned og fliser ned igen. Jørgen Tetzschner, Brønshøjgaards Haveby

Dårlig reetablering er ressourcespild

Som en refleksion overvejer Michael spørgsmålet: "Skal bygherren og entreprenøren reetablere vores fortov som de var før – hvilket kan være problematisk at dokumentere. Eller skal de reetablere i en kvalitet der er standard i Københavns Kommune?"

Jørgen mener: "...at det er ressourcespild ikke at reetablere i henhold til kommunens standard. Dermed ikke sagt, at det kun er bygherren, der skal betale for det. Man burde kunne finde en måde hvor grundejerforening og bygherre kan deles om udgifterne til det."

Michael replicerer: "Helt enig – hvis en entreprenør har brug for at grave under tre fliser og konstaterer, at der ligger jord under de fliser, så må entreprenør gøre indsigelse. Men det bedste vil være, hvis der på forhånd er en dialog mellem entreprenør og grundejerforening om gennemførelsen af arbejdet, så der ikke opstår usikkerhed om kvaliteten af reetableringen undervejs."

Mange forskellige gravehold

Jørgen tager nu fat i historien fra sin forening:

"Vi skal tilbage til begyndelsen af 2020, hvor der lige pludselig dukker en masse biler op og man begyndte at grave. Anledningen var at TDC ville lægge fibernet under vores fortov."

"Jeg mener at jeg på et tidspunkt talte, at der var omkring 15 gravehold i gang på vores veje. De var alle sammen udstyret med biler fra den entreprenør der udførte gravearbejdet for TDC. Men det så dog ud som om de ikke alle var ikke ansat hos entreprenøren. Det var folk fra lokale entreprenører."

"Det virkede som om de allesammen havde meget travlt med hurtigst muligt at få hevet fliser op, lagt kabler ned og fliser ned igen. Sådan som jeg oplevede det, gjorde de forskellige hold det på forskellig måde. Samtidig havde jeg ikke opfattelsen af at der var nogen form for kvalitetssikring. Jeg synes det ville være naturligt hvis både bygherre og kommunen førte tilsyn med om det arbejde entreprenør og underentreprenører udførte, blev gjort ordentligt. Men det lod ikke til at være tilfældet."

Ingen vil tage ansvar

Jørgen fortæller videre: "Det var også en udfordring, at når vi henvendte os direkte til dem der stod for gravearbejdet, henviste de til entreprenøren som var hyret af TDC. Og vice versa. Vi fik indtrykket af at der ikke var nogen der ville tage ansvaret for arbejdets kvalitet eller mangel på samme."

"Det var også temmelig svært at komme i kontakt med kommunens vejinspektør. Det lykkedes dog til sidst at få ham ud til at kigge på forholdene." fortsætter Jørgen. "Sammen konstaterede vi, at der var en række problemer i forhold til det arbejde der blev udført af graveholdene. For eksempel blev materialer som grus og jord blandet sammen. Der blev fyldt vådt materiale i hullerne, fliser blev lagt op ad kantstene og påkørt af graveholdenes biler."

"Efterfølgende kan vi konstatere, at der er rigtig mange af vores fliser der knækker." ►



Påbud blev ikke fulgt op

Jørgen fortsætter: "I mellemtiden blev kommunens vejinspektør i vores område udskiftet. I forbindelse med første gennemgang af det færdige arbejde, konstaterede den nye vejinspektør, at de observationer som hans tidligere kollega havde gjort, ikke ville blive taget i betragtning. Han konstaterede også, at det ikke var muligt at se om grus og jord var blevet blandet sammen, fordi det nu lå under fliserne. Til gengæld kunne vejinspektøren påpege, hvor der lå løse fliser der vippede og hvor fugerne mellem fliserne ikke levede op til kravene."

"Vejinspektøren kom derfor med en række påbud til entreprenøren. Men dem er der åbenbart aldrig fulgt op på", mener Jørgen, der fortsætter:

"Det er også tankevækkende, at så vidt jeg kunne se, var graveholdene ikke nødvendigvis udstyret med en jordloppe. Altså sådan et mekanisk redskab, der benyttes til at stampe underlaget, så det bliver tilstrækkeligt komprimeret."

"Desuden kunne jeg konstatere, at fliserne også generelt var lagt for lavt. Det betyder, at der er risiko for at vandet samler sig oven på fliserne."

"Det ville jo også have været en god idé, hvis det opgravede materiale var blevet lagt på køreplader, så det kunne undgås at skade asfaltbelægningen. I den forbindelse kunne man også have ønsket sig at kommunen stillede krav om, at der blev brugt køreplader."

Ingen orientering eller partshøring

"På et tidspunkt hyrede vi en vurderingsmand fra Brolæggerlauget. Han kunne dog også kun kigge på overfladerne. Så vi fik heller ikke meget hjælp fra den kant."

Jørgen fortsætter "Det skal også tilføjes, at vi ikke blev partshørt forud for TDC's projekt blev igangsat. Hvilket bygherren jo har pligt til. Vi blev faktisk ikke engang orienteret om at arbejdet ville gå i gang."

”Vi beklager, at gravearbejdet i denne omgang ikke forløb som vi ønskede, og som vi ellers bestræber os på, samt de gener, det har medført for lokale grundejere.

Mikael Krogsgård, afdelingsleder, TDC NET driftsorganisation

"Vi fik den forklaring fra TDC, at fordi de havde skiftet navn til TDC Net, var de fritaget for at orientere grundejerne."

"Under alle omstændigheder betød det jo, at mange af grundejerne i vores forening følte at de blev udsat for et overgreb."

"I den forbindelse medførte det også tegn på en vis følelse af forståelig modløshed i bestyrelsen i vores forening. Der blev sået tvivl om hvor meget vi, som bestyrelsesmedlemmer, kunne få ud af at bruge tid og ressourcer på at kæmpe med bygherre, entreprenører og kommunen."

Ingen samlet plan

Michael tilføjer: "For godt ti år siden var det DONG, der skulle grave de gamle luftledninger ned i København, hvilket omfattede mange private fælles veje.

I den forbindelse var man bevidst om, at det var et stort projekt der ville påvirke kommunens veje og grundejere i stort omfang over en lang periode.

Det betød at projektet blev planlagt og aftalt mellem kommunen og DONG, så det kunne gennemføres på en mere afstemt og professionel måde."

"I modsætning til DONG-projektet, gik TDC i gang med fibernedlægningen drypvis rundt omkring i byens veje uden at lave en samlet plan i samarbejde med kommunen."

"Det betyder, at kommunen fra starten halter bagefter i forhold til TDC-projektet. Jeg tror faktisk ikke kommunen var klar over, at der alene var tale om hovedkabler og ikke direkte tilslutning af de enkelte husstande."

Michael fortsætter: "I forbindelse med TDC-projektet tog jeg fat i kommunens folk, med spørgsmålet om, man ikke burde have grebet TDC projektet an på sammen måde som man i sin tid havde gjort med DONG projektet? Altså burde have lavet en samlet, overordnet plan?"

"I den forbindelse fik jeg opfattelsen af, at set bakspejlet burde det være grebet anderledes an, men at man i kommunen havde været uforberedt på omfanget, og den belastning TDC's fiberudlægning påførte vejene og dermed kommunen." ►

Hvad siger TDC NET?

Vi har modtaget denne kommentar fra Mikael Krogsgård, afdelingsleder, TDC NET driftsorganisation:

"Med vores fiberudrulning sørger vi for, at Danmark er klar til fremtidens digitale behov. Det lyder måske enkelt, men er i virkeligheden en ret kompleks opgave, da mange faktorer påvirker arbejdet – f.eks. skal vi planlægge efter andet gravearbejde, og fordi fiberkablerne ofte lægges under fortove, kan vi ofte ikke undgå at være til gene for lokale beboere. Vi lægger os naturligvis i selen for at minimere ulejligheden.

Når vi graver fiberkabler ned, samarbejder vi med forskellige entreprenører, som igen ofte bruger underentreprenører. Det betyder, at mange folk hver dag er med til at lægge vores fiberkabler i jorden, og enkelte gange oplever vi, at arbejdet desværre ikke bliver af den kvalitet, som vi ønsker. Selvom vi løbende overvåger projekterne, sker det desværre, at vi oplever samarbejde, der ikke lever op til vores standarder.

Det er altid af højeste prioritet hos os at sikre en god kundeoplevelse – både for brugerne på vores digitale infrastruktur, men også for dem, som påvirkes, når vi ruller fiber ud i Danmark. Det er altid i vores interesse, at vores gravearbejde forløber så let som muligt. Vi sparer både tid og ressourcer, hvis arbejdet ikke efterfølgende skal udbedres.

Vi beklager, at gravearbejdet i denne omgang ikke forløb som vi ønskede, og som vi ellers bestræber os på, samt de gener, det har medført for lokale grundejere. Vi har fulgt op på projekterne og lavet efterfølgende prøvegravninger i Vigerslev Haveforstad, og det har gjort os opmærksomme på nogle fejl, som entreprenøren på nuværende tidspunkt er i gang med at udbedre. Hos Brønshøjgaard Haveby har vi afsluttet alle nødvendige udbedringer i forlængelse af afleveringsreferatet. Vi mener derfor, at vi har gjort vores bedste for at rette op på det mangelfulde arbejde. Vi er naturligvis lydhøre, men gennem vores løbende dialog med grundejerne, har vi fået indtryk af, at alle parter er enige om løsningen på udfordringerne."





"Samtidig fik jeg indtrykket af, at man fra kommunens side ikke havde gjort det tilstrækkeligt klart, hvilke krav der stilles overfor bygherre og entreprenør, for dokumentation af gravearbejdet før, under og efter."

"Kombinationen af, at TDC som bygherre har benyttet forskellige entreprenører, og at der ikke er sikret en klar proces for gennemførelse af projektet og dermed kravene om dokumentation for det udførte arbejde, betyder, at vi i dag ikke ved hvad der er sket, hvad der er blevet reelt er blevet lavet og hvordan kvaliteten under fliserne er blevet."

"Nu kan vi bare se på, at vores fortovsfliser efterfølgende knækker."

Svært at dokumentere fejl

Jørgen tilføjer: "Når man nogle måneder senere, efter gravearbejdet er afsluttet og fliserne ser ud til at ligge nogenlunde 'lige', så kan det jo føles som en en stakket frist i forhold til at komme med indsigelser."

"Man kan jo ikke dokumentere, at der er jordlommer under fliserne. Du kan heller ikke nødvendigvis dokumentere, hvor man observerede at gravearbejdet ikke blev gjort ordentligt."

"Samtidigt får man oplevelsen af, at entreprenøren ikke ønsker eller kan bidrage med oplysning om hvilke gravehold der har udført arbejdet i de forskellige områder. Det betyder, at man ikke kan udlede sammenhængen mellem, den store forskel der kan være mellem kvaliteten af gravearbejdet, hos de forskellige gravehold."

Uenig i gennemgangens resultat

Michael fortsætter beretningen om gravearbejdet i sin grundejerforening: "Førsteårs-gennemgangen er nu tilsyneladende afsluttet. Vi havde omkring 150 knækkede fliser. Men det var uvist i hvilket omfang fliserne bare ville blive skiftet eller om der også skulle ske en udbedring af det underlag, som formentlig ikke var korrekt reetableret i betragtning af at så mange fliser var knækket."

Michael tilføjer: "Nu tyder det på, at kommunen har taget skeen i den anden hånd, og faktisk kræver, at underlaget tjekkes i forbindelse udskiftningen af knækkede fliser. Hvis underlaget ikke er godt nok, så skal det udbedres, og det er særligt komprimeringen, som den er gal med. Herudover løftes "hele" nabofliser af for at tjekke om underlaget her er ok, og der skal udbedres og løftes sidefliser af indtil underlaget er faktisk er ok!"

Oppe imod stærkere kræfter

Når man spørger Jørgen om hans grundejerforening stadig er i gang med en proces i forhold til entreprenør og bygherre, er svaret: "Nej. De mails vi har sendt med indsigelser til kommunen, entreprenøren og TDC bliver ikke besvaret. Jeg føler at det er en kamp som kræver masser af tid, som kan være svær at finde i en travl hverdag. Hvis vi i det mindste havde en medspiller i form af Københavns Kommune, så kunne vi måske stå stærkere. Men det er ikke tilfældet. Vi står alene og er oppe imod større og stærkere kræfter. Jeg kan ikke forstå at kommunen der står for tilsyn, udsteder gravetilladelser og er vejmyndighed er så vage i deres ageren."

"Man kunne jo for eksempel forestille sig, at kommunen ikke udsteder flere gravetilladelser til samme bygherre før deres tidligere gravearbejder var afsluttet på fornuftig vis."

"Samtidig vil det jo også gøre en væsentlig forskel hvis kommunen håndhævede kravet om at bygherren skal kunne fremlægge dokumentation af de forskellige faser i graveprojektet. Dokumentation der vel og mærke også er tilgængelig for grundejerne."

"Når vi som grundejerforening ikke bliver partshørt eller får et varsel, er vi jo selv udelukket fra at lave dokumentation før et gravearbejde går i gang."

Vi kan ikke sige nej tak

Jørgen slutter af med at konstatere, at: "Som grundejere er vi reelt ikke en part i forhold til de gravearbejder der kommer udefra. Selvom det er vores veje det går ud over. Vi er tvunget til at lægge fortov og veje til graveprojekterne. Vi kan ikke sige nej tak. Vi bliver heller ikke nødvendigvis hørt, når vi siger, at arbejdet ikke bliver gjort ordentlig."

"Med de få ressourcer vi har i grundejerforeningen, og med den bevisbyrde der i givet fald skal være tilstede for at lave en sag mod bygherren, så er konklusionen at vi ikke har nogen reelle muligheder for at gøre noget som helst." ■

Hvordan kan det blive bedre i fremtiden?

Hvis man spørger Michael Rinder og Jørgen Tetzschner om hvordan de ønsker at gravearbejde i Københavns Kommune skal gennemføres fremadrettet, stiller de blandt andet disse forslag:

- Grundlæggende må vi stille krav om, at der etableres et paradigme, der sikrer, at de krav, der stilles fra kommunens side, er så klare og skarpe, at grundejerforeninger og vejlav har en rimelig mulighed for at kunne følge med i gravearbejdet og få sikkerhed for, at arbejdet bliver ordentligt udført.
- Der skal være en klar beskrivelse af hvilket ansvar, der ligger hos bygherre, entreprenør og underentreprenør.
- Grundejerforening og vejlav skal altid partshøres inden der gives tilladelse til gravearbejdet.
- Grundejerforening og vejlav skal altid orienteres om gravearbejdets omfang og tidsrammen for arbejdet. Ved større gravearbejder skal der afholdes et opstartsmøde forud for igangsættelsen af arbejdet med deltagelse af grundejerforening/vejlav.
- Grundejerforening og vejlav skal altid have mulighed for at kunne kommunikere med entreprenør og bygherre og have mulighed for at følge projektet så længe gravearbejdet står på, særligt i tilfælde af justeringer eller ændringer i den oprindelige plan/tidsplan.
- Grundejerforening og vejlav skal altid have fri adgang til den dokumentation som entreprenør og bygherre har samlet.
- Dokumentation kræver mere end blot fotografier.
- Grundejerforening og vejlav skal kunne stille krav til bygherre og entreprenør, der sikrer at det faglige niveau og kvaliteten af gravearbejde og reetablering lever op til områdets nuværende standard.

Grundejeren.dk er i dialog med kommunens forvaltning om udarbejdelse af et paradigme baseret på ovenstående principper.





Poul Erik Bech



Ring, scan koden eller
bestil et gratis salgstjek
på pebvurdering.dk

Få de bedste muligheder for et *godt* boligsalg!

Overvejer du at sælge din bolig i 2025, så tag en snak med din lokale EDC mægler. Vi kender vores lokalområde godt, både når det gælder prisudvikling og lokale tendenser. Vi er eksperter i at sælge boliger, og vi arbejder altid for at hjælpe dig trygt gennem dit boligsalg.

Købere fra hele Danmark

EDC Poul Erik Bech er landets største ejendomsmæglervirksomhed med over 80 butikker i hele landet. Med Danmarks største køberkartotek har vi adgang til flest potentielle købere - også dem, der skal findes uden for vores lokalområde. Måske har vi allerede køberen til din bolig!

Kontakt os for en *gratis vurdering* af din bolig

Vanløse
Jernbane Allé 77
Tlf.: 38 74 22 80

Valby/Sydhavnen
Ålholmvej 1
Tlf.: 36 14 12 00

Brønshøj
Frederikssundsvej 211
Tlf.: 38 60 62 11

Sundbyvester Plads
Sundbyvester Plads 2
Tlf.: 32 55 00 01

Østerbro/Nordhavn
Ndr. Frihavsgade 41
Tlf.: 35 25 33 88

Nørrebro/Nordvest
Nørrebrogade 230
Tlf.: 35 84 08 11

Nye regler for klimasikring øger risikoen for oversvømmelser

I følge eksperterne skal vi forberede os på flere milliarddyre skader forårsaget af oversvømmelser i fremtiden. Men nye klimasikringsregler betyder, at der ikke længere er muligt at bygge gode løsninger der sikrer os mod vandmasserne. Det sætter forsyningsselskabet HOFOR og forsikringsselskabet Forsikring & Pension – F&P fokus på i denne artikel

AF HOFOR OG FORSIKRING & PENSION – F&P

ILLUSTRATIONER FRA HOFOR'S HVIDBOG 'VAND FRA ALLE SIDER TRUER BYERNE'

Det regner mere, og i fremtiden vil der falde endnu mere regn. Det medfører milliarddyre klimaskader de næste 100 år, hvis ikke vi sikrer os mod vandmasserne. Men nye klimasikringsregler betyder, at det ikke længere er muligt at bygge alle de gode løsninger. Flere villaejere kender allerede til oversvømmede kældre og sumpede haver efter skybrud eller flere dage med intens regn. Hovedstadsområdet oplever allerede nu jævnligt oversvømmelser, der skader hjem, indbo og infrastruktur. I fremtiden vil vejrsценariene kun blive endnu vildere og byde på endnu mere vand.

Klimasikring betaler sig

Det koster at klimasikre, men ikke at gøre noget og blot lade stå til, vil få endnu større økonomiske konsekvenser.

Ifølge rapporten Økonomiske konsekvenser af oversvømmelser fra DTU, finansieret af Forsikring & Pension og CIP Fonden, skal vi forberede os på skader for over 400 milliarder kroner de næste 100 år, hvis vi ikke handler nu og fortsætter med at klimasikre byerne. Underdirektør i Forsikring & Pension, Pia Holm Steffensen, fortæller om de økonomiske udsigter:

"Både staten, kommunerne og borgerne har et ansvar for at beskytte byer og huse mod fremtidens voldsomme vejr. Først og fremmest fordi alle har et

ansvar for at sikre danskernes hjem og værdier mod heftig nedbør og oversvømmelse – men også fordi forebyggelse betaler sig. Gør vi ikke noget, vil vi stå tilbage med en milliardregning, og hvem skal betale den?" lyder det lidt opmuntrende spørgsmål fra direktøren.

Regler spænder ben for løsninger

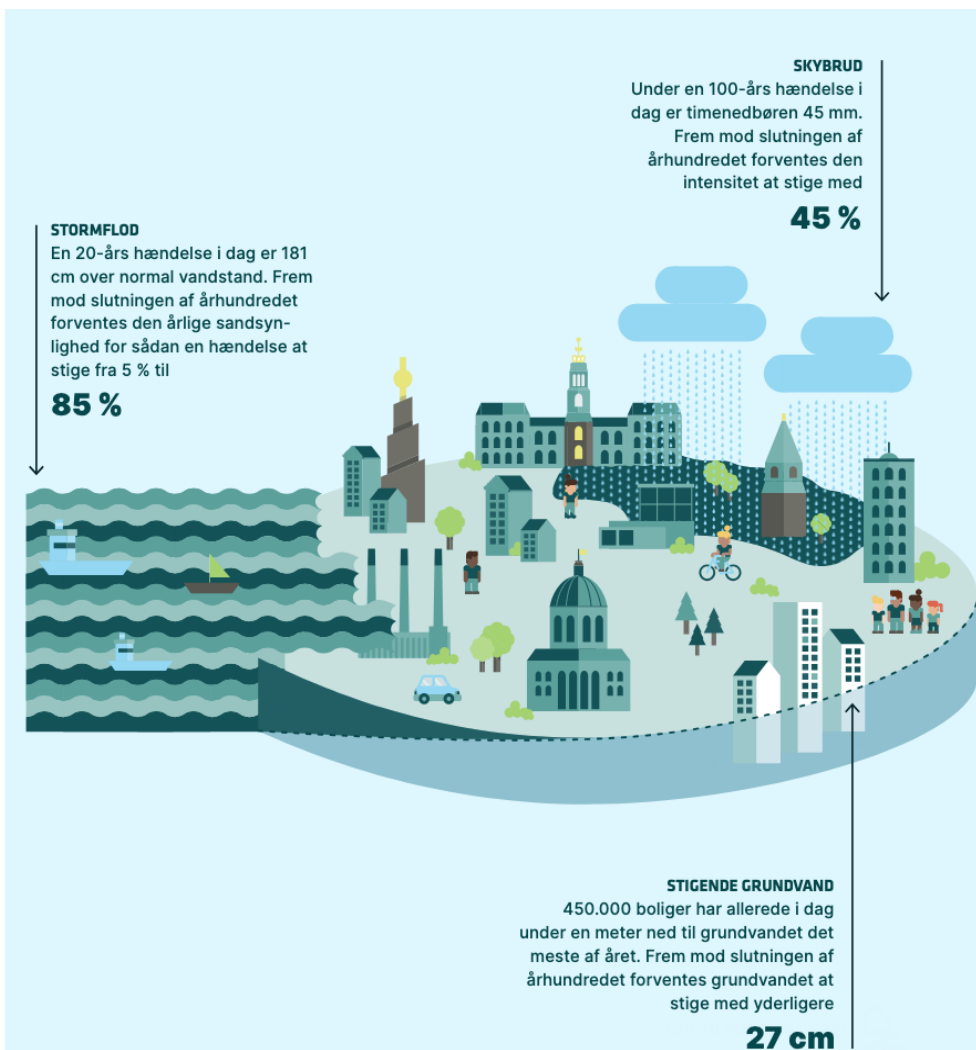
Nye, statslige regler (serviceniveau- og omkostningsbekendtgørelsen) på klimasikring gør det dog vanskeligt for HOFOR og kommunerne at klimasikre byen og borgerne mod fremtidens vandmasser. Helt konkret går vi fra at

kunne beskytte til de såkaldte 100-års-hændelser – dvs. de meget voldsomme skybrud, hvor meget regn falder på relativ kort tid – til nu kun at kunne sikre til de såkaldte 10-årshændelser.

Bekymringen med lovgivningen spores hos Marianne Jeppesen, strategichef for Vand & Spildevand i HOFOR – hovedstadsområdet forsyningsselskab: "I HOFOR arbejder vi med et bredt spektrum af klimasikringsløsninger fra de mindre regnbæde på villaveje til de større løsninger som tunneler, bassiner og grønne parker." Løsninger der alle skal være med til at holde på vandet, når himlen for alvor åbner sig.

Og Marianne Jeppesen fortsætter: "Med de nye regler på området skal vi dog vænne os til en by med flere oversvømmelser, da lovgivningen siger, at vi som forsyningsselskab ikke må bygge de større løsninger som kan håndtere de store vandmasser."

Villakvarterne lægger sjældent grund til de større klimasikringsløsninger som fx tunneler og byparker. Her vil man typisk i stedet se løsninger som regnbæde, som bidrager som supplement til klimasikringen. ►



VAND FRA ALLE SIDER

Byerne trues fra flere sider, og alle truslerne vil blive intensiveret i fremtiden. Grafikken til højre tager udgangspunkt i fremskrivninger fra GEUS og DMI's KlimaAtlas på landsplan med medianværdier i et såkaldt højt klimascenarie, hvilket vil sige business-as-usual, hvor det antages, at det ikke lykkes det globale samfund at nedbringe klimagasudledningerne. Dette scenarie anbefales anvendt for planlægning på en tidshorisont ud over år 2050, hvor der er høje krav til robusthed.



"Men reduceres sikringsniveauet vil kloaksystemet komme under massivt pres, og det vil også have betydning for sikringen i et større perspektiv, hvor fx lavtliggende villakvarterer vil blive påvirket, hvis vandet ikke har andre steder at løbe hen", pointerer Marianne Jeppesen.

Sværere at få en forsikring

Når klimasikringen mindskes, vil borgerne i højere grad stå alene med ansvaret for sikring af eget hjem og matrikel. Mange vil se mod deres forsikringselskab for at få udbedret

skaderne efter en oversvømmelse. Fra forsikringselskaberne lyder meldingen imidlertid:

"Danmark risikerer, at der i fremtiden findes boligområder, der er så oversvømmelsestruede, at det enten bliver voldsomt dyrt eller i værste fald helt umuligt for boligejerne at tegne en forsikring," fortæller Pia Holm Steffensen. Hun tilføjer dog, at den gode nyhed er, at forebyggelse betaler sig. Ifølge førnævnte DTU-rapport kan investeringer for anslået 69 milliarder kroner i sikring mod en 20-års skybrudshændelse reducere skaderne med 112 milliarder kroner, hvilket sparer samfundet 43 milliarder kroner. Sikrer vi i stedet til en 50-års hændelse, stiger omkostningerne til 123 milliarder kroner, men skaderne reduceres med 136 milliarder kroner, og samfundet sparer 13 milliarder kroner.

Investeringer der vil komme byen og kollektivet til gavn, da antallet af oversvømmelser vil reduceres med klimasikringsløsninger, der kan tjene som værn mod fremtidens voldsommere vejr.

Læs mere her: <https://www.hofor.dk/om-hofor/presse-og-talspersoner/vand-fra-alle-sider-truer-byerne-klimasikring-i-faelleskab/> ■

Hvad gør du hvis vandet kommer?

Det vil altid være væsentligt, hvad man selv kan gøre hvis vandet kommer, da hver en dråbe tæller. Helt konkret er der en række nyttige råd at huske:

- Luk vinduer og døre: Ved skybrud kan vandet komme ind af både tagvinduer, vinduer i facaden og især vinduer og døre i kælderen.
- Luk ventilationshuller i ydervæggene: Er der huller i ydervæggen, som er placeret tæt på terræn, bør du lukke dem – fx med en krydsfinerplade.
- Tjek afløb og tagrender: Undersøg om tagrenderne er fri for blade og andet, der kan hindre vandet i at løbe frit.
- Sikker opbevaring i kælderen: Beskiddt kloakvand kan trænge ind i kælderen, så tingene skal helst stå på stålreoler, som kan desinficeres.
- Tjek terrænet ved dit hus: Falder terrænet ind mod huset kan du grave mindre kanaler i terrænet og lede vandet væk fra huset og længere ud i terrænet.
- Brug sandsække: Du kan stoppe en del vand i at trænge ind i boligen ved at lægge sandsække eller plastiksække med jord på de utætte steder.
- Begræns opstigende kloakvand: Du kan få monteret højvandslukke og/eller sløjfe gulv-afløb i kælderen.

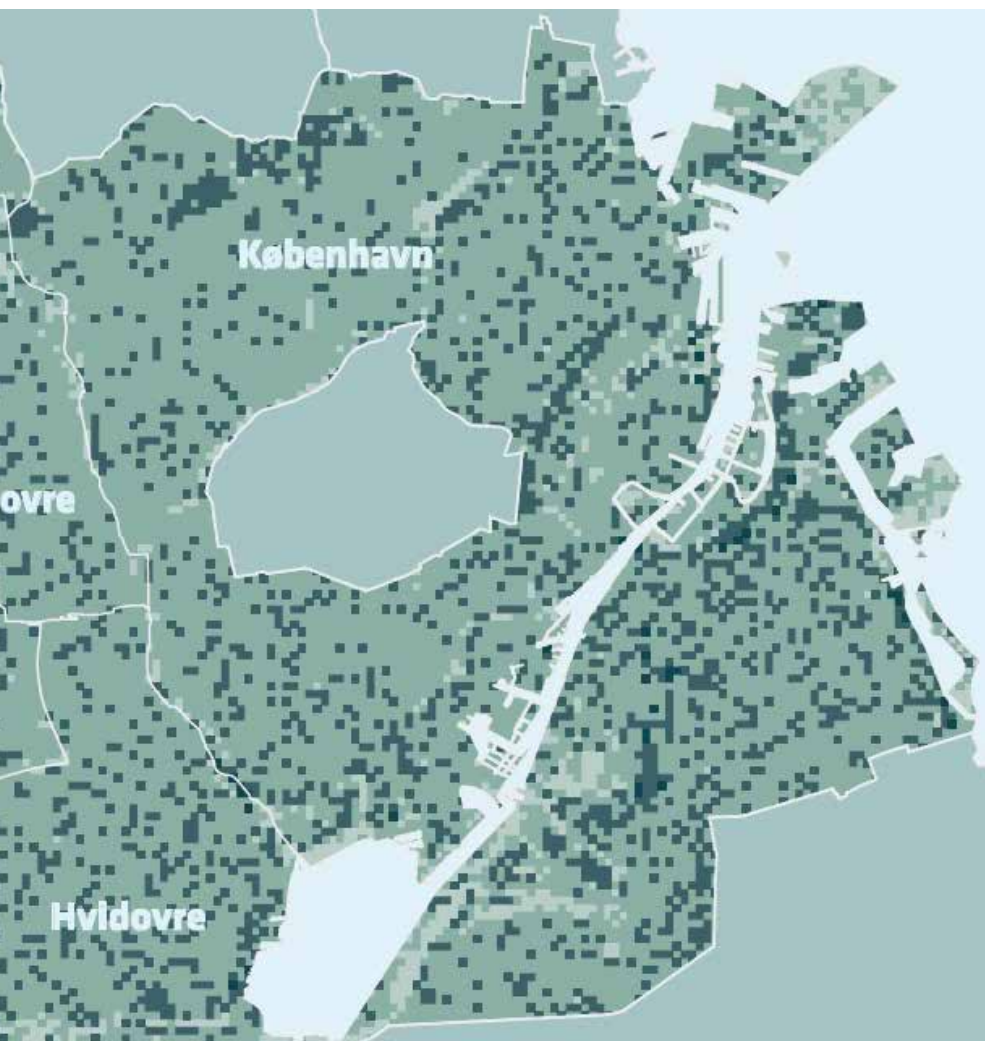
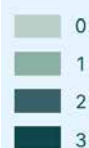
Læs mere her: <https://www.hofor.dk/baere-dygtige-byer/vi-skaber-baeredygtige-byer/gode-raad-ved-skybrud/>

EKSTREM VÅD 2023 – EN FORSMAG PÅ FREMTIDEN

I illustrationen til venstre er der taget udgangspunkt i de områder, som vil blive berørt af henholdsvis en 100-års regnhændelse, en 100-års stormflodshændelse samt områder, hvor der kan opstå problemer med højtstående grundvand under en middel vinterhændelse.

Med udgangspunkt i HOFORs forsyningsområder viser kortet de områder, hvor der er risiko for at blive ramt af flere vejrtyper

Antal trusler



Klimatilpasning på private fællesveje fortsætter

Selv om der er kommet nye regler er det stadig muligt – og fordelagtigt – at gennemføre klimatilpasning med regnbede på private fællesveje. Det fortæller Kåre Press-Kristensen fra PKP Regnvandsteknik om her.

TEKST OG FOTO: KÅRE PRESS-KRISTENSEN · CHEFKONSULENT · PKP REGNVANDSTEKNIK

Vejbede med stauder i alle regnbuens farver skyder disse år frem på en række villaveje. Vejbedene aflaster kloakkerne under skybrud og er dermed med til at reducere risikoen for oversvømmelser.

Vejbedene er derved en vigtig del af både villakvarterets og byens klimatilpasning. Samtidig reduceres hastigheden på villavejene ofte, når der anlægges vejbede, ligesom bedene bidrager til lokal forskønnelse.

Mulighed for finansiering

PKP Regnvandsteknik har anlagt vejbede for flere af Grundejeren.dk's medlemmer. Vejbedene er anlagt som såkaldte "medfinansieringsprojekter" under den gamle ordning, hvor byens kloakforsyning (HOFOR) kunne finansiere alle projektudgifterne.

Der er nu åbnet for, at HOFOR kan finansiere vejbede i endnu en række grundejerforeninger under den nye ordning.

I den nye ordning skal grundejerne imidlertid selv betale for de værdier, som de får forærende f.eks. i form af

nye rendestensbrønde og stikledninger, bump, fornyelse af vej m.v. Der er typisk tale om ca. 5 % egenfinansiering ud af de samlede projektudgifter.

Udgangspunktet er således, at HOFOR betaler 95 % af de samlede udgifter og 100 % af den efterfølgende drift af vejbedene incl. tømning af rendestensbrønde.

Populær indvielse

Ved vores sidste indvielse af et vejbedprojekt deltog over 100 beboere. Det var skønt. Dels at se så mange glade mennesker. Men også, fordi man virkelig får talt med de grundejere, der har vejbedene til dagligt og derved får et reelt indblik i, om de fungerer efter hensigten, og om de volder udfordringer. Og jeg må med glæde konstatere, at selv de få kritiske grundejere faktisk er blevet henrykte. Bekymringen om ikke at kunne parkere på vejene er også gjort til skamme. Og for nogle har vejbedene endda gjort det lettere at komme ud ad indkørslen, da der ikke længere holder en bil parkeret overfor, men i stedet er et smalt vejbed.



Pladdervåd og glad

Jeg kunne selvfølgelig ikke dy mig for at stå pladdervåd og se regnbundene fungere under skybruddet d. 4. august. Det var fantastisk. Man følte sig tilbage på barndommens ferier ved stranden, når der endelig blev hældt vand i voldgraven, så den borg, man møjsommeligt havde bygget i sandet, kunne stå sin prøve.

Hvis andre havde vovet sig ud i skybruddet, havde de nok set et vist selvtillfreds smil på mine læber, da jeg konstaterede, at alt virkede efter hensigten. Selv om man bliver voksen og ingeniør, der kan regne op og ned ad stolper, så er det alligevel skønt at se tingene fungere i praksis.

Jeg glæder mig allerede til den næste indvielse af vejbede til sommer – og til at se nogle af vores nye regnbunde aflaste kloakkerne under de næste skybrud, der ser ud til at komme oftere og oftere. ■



Rådgivning og finansiering

PKP Regnvandsteknik er en ingeniørvirksomhed med fokus på klimatilpasning i byområder. Den røde tråd er sammentænkning af teknik, mennesker og biodiversitet og at finde synergier som får projekter til at gå op i en højere enhed ved at inddrage de mere bløde værdier som sanseindtryk, funktionalitet og sociale aspekter i løsningen.

PKP Regnvandsteknik står bag en række klimatilpasningsløsninger på private fællesveje. Samtidig har PKP Regnvandsteknik stor erfaring med at skaffe finansiel støtte til klimatilpasningsprojekter og tilbyder vejledning om aktuelle støttemuligheder.

Se mere på: <https://regnvandsteknik.dk>



Du kan klage over naboens byggeprojekt. Men det er ikke sikkert du får ret

Ikke sjældent giver lokalplaner anledning til fortolkningstvivl, når kommunerne træffer afgørelser efter planloven. Det resultere ofte i klager til Planklagenævnet. Her får du to aktuelle eksempler på hvordan det kan gå.

AF MORTEN MARK ØSTERGAARD · ADVOKAT (L) · BUUSMARK ADVOKATFIRMA

Sagen om det grønne tagpap

Vi begynder med at kigge nærmere på sagen om det grønne tagpap.

Planklagenævnet behandlede en sag om Solrød Kommunes afgørelse fra september 2023 vedrørende tagbeklædningens farve på en ejendom i Solrød Strand. Sagen blev indbragt af en nabo, der mente, at ejendommens tag med grønt tagpap stred imod lokalplanens bestemmelser.



Klage over farven på tagpappet

Ejendommen var omfattet af en lokalplan, hvor det fremgik at:

"Tage må kun beklædes med strå, uglacerede teglsten, tagsten i røde, grå eller sorte nuancer, skifer eller eternitskifer samt tagpap. Der må ikke anvendes bølgeeternit eller metalpladetag. (Det gælder dog ikke for landbrugets avlsbygninger i landzone)"

Kommunen fortolkede lokalplanen sådan, at der ikke var krav til farven på tagpap, hvorfor det grønne tagpap blev vurderet som værende i overensstemmelse med lokalplanen.

Naboen klagede med henvisning til, at lokalplanens bestemmelser om farver også burde gælde for tagpap.

Klagen fokuserede på spørgs-



målet om, hvorvidt det grønne tagpap krævede en dispensation.

Håndhævelse kræver præcision

Planklagenævnet fastslog, at bestemmelser i lokalplaner skal være klare og præcise for at kunne håndhæves. I dette tilfælde vurderede nævnet, at lokalplanen specifikt regulerede farvevalg kun for tagsten og ikke for tagpap.

Da tagpappets farve ikke var eksplicit reguleret, blev det grønne tagpap anset som tilladt uden behov for dispensation.

Nævnet understregede desuden, at kommunens afgørelse hviler på en korrekt fortolkning af lokalplanens tekst, og at det grønne tagpap derfor ikke er i strid med reglerne. ►

Stadsfæstelse af afgørelsen

Andre klagepunkter, såsom ejendommens højde og brugen af første sal som bolig, blev ikke behandlet, da de ikke var en del af den oprindelige afgørelse. Planklagenævnet bemærkede, at disse punkter kunne blive genstand for fremtidige afgørelser, hvis kommunen træf beslutninger om dem.

Planklagenævnet gav ikke klageren medhold. Solrød Kommunes afgørelse om, at det grønne tagpap er i overensstemmelse med lokalplanen, blev stadfæstet.

Planklagenævnets afgørelse fra 21. august 2024.



Sagen om den nye tagetage

Så vender vi os mod sagen om opførelsen af tagetage. Planklagenævnet vurderede en klage vedrørende en kommunes tilladelse til opførelse af en ny tagetage med tagterrasse på en villaejendom.

Den pågældende ejendom var omfattet af en byplanvedtægt (byplanvedtægter er "forgængere" for lokalplaner, og skal derfor i denne artikel blot betragtes som en lokalplan). Byplanvedtægten fastsatte i § 7.4 bygningshøjden til "max 1½ etage + kælder for dobbelt-, kæde- og rækkehus og i øvrigt til 2 etager + kælder."

Forelæggelse for sognerådet

Det fremgik endvidere af byplanvedtægtens § 9, at "tegninger af ny bebyggelse på ejendommene udvisende bygningernes indretning og anvendelse samt en situationsplan, der gør rede for ejendommens benyttelse i øvrigt og

bebyggelsens forhold til omgivelserne, skal forelægges sognerådet til godkendelse af bebyggelsens overensstemmelse med byplanen, før bebyggelsen opføres."

Kommunen godkendte projektet, som omfattede en 111 m² tagetage og en 25 m² tagterrasse. Klagerne, beboere i nærområdet, påpegede mulige indbliksgener fra de store vinduer og stillede spørgsmål ved, om projektet overholdt bestemmelserne i byplanvedtægten. De kritiserede også manglende partshøring og naboorientering.

Forstå udtrykket 'en etage'

I forhold til spørgsmålet om antallet af etager indledte Planklagenævnet med at fastslå, at det hverken i planloven eller byggelovgivningen nærmere er defineret, hvad der skal forstås ved udtrykket "en etage".

Nævnet anførte videre, at der i planretlig praksis lægges vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Det har bl.a. betydning, om der er kviste på bygningen, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen disse fylder.

Endvidere har højden og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført

med trempel. En tagterrasse kan også efter omstændighederne have betydning.

Desuden indgår omfanget og placeringen af vindues- og dørpartier.

Herudover kan en helt eller delvist frilagt kælderetage have betyd-

ning for vurderingen. Endelig kan det i nogle tilfælde have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til kvarterets præg.

Vinduer i to lag

Nævnet fandt herefter på baggrund af sagens oplysninger, herunder tegningsmaterialet, som var fremlagt i sagen, at bygningen med den ansøgte tagetage med tagterrasse ikke ville fremtræde som en bygning med mere end to etager. Nævnet lagde vægt på, at huset kun havde vinduer i to lag.

Vedrørende § 9.3 om krav om en situationsplan fandt nævnet ikke, at denne bestemmelse kunne håndhæves efter planloven. Det skyldtes, at bestemmelsen fandtes at have karakter af en forvaltningsretlig bestemmelse om oplysning af sager. Der kan ikke fastsættes sådanne bestemmelser i en lokalplan efter den nugældende planlov, jf. planlovens § 15, stk. 2, som fastsætter udtømmende bestemmelser om, hvad der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan (det såkaldte "lokalplankatalog").

Projektet er tilladt

Det ansøgte byggeri fandtes således ikke at kræve tilladelse eller dispensation fra § 9.3.

Nævnet fandt i øvrigt ikke, at der var krav om partshøring eller naboorientering, da projektet var umiddelbart tilladt og ikke krævede dispensation. ■

Planklagenævnets afgørelse fra 23. august 2024



Medlemsundersøgelsen gør os klogere

Grundejeren.dk har fornyligt kontaktet medlemsforeningerne. Formålet var at få et opdateret indblik i foreningernes forhold til bestyrelseshonorarer, vores medlemsblad, hvilke opgaver der aktuelt optager foreningerne og på hvilke områder Grundejeren.dk kan bidrage til og gøre en forskel for foreningerne.

AF JENS BALSLEV · KASSERER · GRUNDEJEREN.DK

Grundejeren.dk har i 2024 gennemført en undersøgelse der er en opfølgning på en tilsvarende i 2022. Flere spørgsmål i den nye medlemsundersøgelse var gengangere, fordi vi gerne ville følge udviklingen, for eksempel i forhold til omfanget og størrelsen af honorarerne til bestyrelsesmedlemmerne i vores medlemsforeninger.

Medlemsundersøgelsen blev denne gang gennemført pr. telefon af to af bestyrelsens medlemmer. Opkaldene var henvendt til formændene – og i enkelte tilfælde kassererne – for de daværende 90 medlemsforeninger.

Det lykkedes os at gennemføre 75 telefoninterviews, hvilket svarer til en svarprocent på 83. Det er næsten lige så højt som i efteråret 2022, hvor svarprocenten var 86. Vi vurderer, at svarprocenten er tilfredsstillende, og at undersøgelsens resultater er repræsentative.

Vejprojekter fylder

I medlemsundersøgelsen bad vi grundejerforeningernes formænd om at udpege to-tre områder, som bestyrelserne i særlig grad har fokus på i øjeblikket.

84 procent af de foreninger, vi talte med, nævnte vejprojekter. Det er egentlig ikke overraskende, for den helt overvejende del af foreningerne er netop sat i verden for at sikre, at opgaverne med vedligeholdelsen af vejene bliver løst i fællesskab, men der var faktisk flere respondenter, der nævnte området i den seneste undersøgelse, end det var tilfældet i 2022, hvor det blev nævnt af 56 pct.

Blandt årsagerne til, at vejprojekterne aktuelt fylder mere end for et par år siden, har flere nævnt sammenhængen med klima- og regnvandsprojekterne: flere foreninger har valgt at udskyde større vedligeholdelsesarbejder, indtil

klimatiltagene på vejene er overstået, fordi man ikke har villet lægge ny asfalt på en vej, som inden for en overskuelig tidshorisont atter skal graves op med henblik på etableringen af regnvandsbede, faskiner m.v.

Netop disse klima- og regnvandstiltag er årets højdespringer blandt fokusområderne. Andelen af foreninger, der aktuelt arbejder med vandprojekter, er tredoblet fra 15 til 45 pct.

Parkering er en udfordring

I takt med, at Frederiksberg og Københavns Kommune flere steder har sat tidsbegrænsning på parkeringen og i øvrigt udvidet de kommunale parkeringszoner, bliver flere biler parkeret i villakvartererne. Det ser vi meget tydeligt, når grundejerforeningerne fortæller, hvilke opgaver, der bliver arbejdet med. Aktuelle overvejelser eller konkrete projekter om etablering eller administration af parkeringsrestriktioner på de private fællesveje i foreningerne bliver nævnt af næsten halvdelen af foreningerne (48 pct.), mens dette kun var tilfældet i 18 pct. af foreningerne i 2022.

Medlemsbladet giver mening

Vi har i undersøgelsen spurgt, hvordan bladet bliver distribueret, når det lander i formandens eller grundejerforeningens e-postkasse.

I halvdelen af alle foreninger (49 pct.) bliver bladet delt med alle medlemmer ►

Vi søger kontakt med dig

For 15 foreningers vedkommende lykkedes det os ikke at komme igennem pr. telefon i denne omgang. Er der blandt læserne en eller flere grundejerforeningsformænd, som ikke har hørt fra os, kan det skyldes, at Grundejeren.dk ikke har registreret det rigtige telefonnummer på formanden.

I er i givet fald meget velkomne til at sende de aktuelle kontaktdata for formand og kasserer til sekretariat@grundejeren.dk, så vi kan få opdateret medlemsdatabasen.



enten pr. email eller ved at blive lagt op på foreningens hjemmeside eller facebookside. På nær ganske få foreninger, der på grund af f.eks. udskiftning i bestyrelsen helt mangler en procedure for distributionen, bliver bladet i den anden halvdel af foreningerne alene sendt til bestyrelsens medlemmer.

For to år siden var det 45 pct. af medlemsforeningerne og dermed stort set samme andel som i dag, som distribuerer bladet til alle medlemmer. Grundejeren.dk har således ikke haft den store succes med sin opfordring til, at flere foreninger skulle dele bladet med medlemmerne.

På spørgsmålet om, hvorvidt bladet bliver læst, svarer 49 af de 75 respondenter (foreningernes formænd eller kasserere), svarende til 65 pct., at de får læst alle tre årlige udgivelser helt eller delvist. 58 respondenter (77 pct.) betegner kvaliteten af artiklerne i bladet som enten "høj" eller "god".

39 respondenter, altså mere end halvdelen, finder bladets indhold "meget relevant" for arbejdet i grundejerforeningerne. Yderligere 23 respondenter, svarende til 30 pct., finder bladets indhold "delvis relevant".

Det er særlig interessant, at 39 af foreningerne direkte forespurgt vurderer, at bladets indhold også kan være enten "meget relevant" eller "delvis relevant" for foreningernes menige medlemmer, især fordi 11 af disse foreninger faktisk ikke i dag distribuerer bladet til medlemmerne.

Vi vil fra Grundejeren.dk's side opfordre alle foreninger til at dele bladet

med deres medlemmer. Artiklerne i bladet giver en god baggrundsviden om arbejdet og opgaverne i en grundejerforening og kan måske medvirke til at få flere til at deltage i generalforsamlingerne og dermed gøre det lettere at besætte eventuelle ledige bestyrelsesposter og – måske – gennemføre det næste generationsskifte.

Bestyrelseshonorarer som hidtil

Vi har i medlemsundersøgelsen spurgt, om foreningerne betaler honorar til bestyrelsesmedlemmerne og, i givet fald, hvor meget og til hvilke bestyrelsesmedlemmer.

I 31 foreninger (svarende til 41 pct.) betaler man honorar til enkelte eller alle bestyrelsesmedlemmer. Dette er på linje med resultatet i 2022, hvor 44 pct. af de adspurgte foreninger udbetalte honorarer.

Blandt de foreninger, der udbetaler honorarer, er det gennemsnitlige årlige honorar til formændene på 3.088 kr., mens det gennemsnitlige honorar til kassererne er 3.630 kr. Dette er en anelse – ca. 3 procent – højere end i 2022.

Lige som det var tilfældet i 2022, er det laveste årlige honorar til formand og kasserer på 500 kr. – når der ses bort fra de 44 foreninger, der slet ikke udbetaler honorarer. Og ligesom i 2022 er det højeste rapporterede formands-honorar på 14.300 kr. og det højeste kassererhonorar på 17.300 kr.

Fire foreninger udbetaler honorarer på over 5.000 kr. årligt til formanden, mens seks foreninger udbetaler honorarer til kassereren på over 5.000 kr.



Gebyr til ejendomsmægler

Heller ikke når det kommer til de oplysningsskemaer, som ejendomsmæglerne beder foreningerne om at udfylde, når de har fået en ejendom til salg, er der sket de store ændringer. Det er i 2024 stort set samme andel af medlemsforeningerne, der opkræver et gebyr for at udfylde oplysningsskemaet (nemlig 64 pct.), som det var tilfældet i 2022, hvor det var 63 pct. Imidlertid er den gennemsnitlige gebyrstørrelse steget fra 819 til 913 kr. i perioden.

Vi kan desuden spore en tendens til, at størrelsen af foreningernes gebyrer nærmer sig hinanden indbyrdes. Mens det laveste gebyr i 2022 var på 50 kr., og det højeste på 3.000 kr., ligger det lavest indrapporterede gebyr i 2024 således på 200 kr. og det højeste gebyr på 2.500 kr. Det kan dog ikke udelukkes, at dette resultat blot afspejler, at lige præcis de to foreninger, der havde det laveste og det højeste gebyr i 2022, ikke er repræsenteret i den nyeste undersøgelse.

Af 48 foreninger, der opkræver gebyrer for at udfylde ejendomsmæglerens skemaer, opkræver 9 foreninger et gebyr på under 500 kr. og 11 foreninger et gebyr på mere end 1.000 kr. Medianen (altså den midterste gebyrstørrelse, hvis de indrapporterede gebyrer stilles op i rækkefølge efter størrelse) er på 750 kr.

Tak for hjælpen

Det har været værdifuldt og lærerigt for os at snakke med så mange grundejerforeningsformænd, og vi vil gerne sige tak, fordi I tog jer tid til at deltage.

Ud over de mere håndfaste resultater, som vi har gennemgået ovenfor, har vi fået notatblokkene fyldt med gode ideer til medlemsmøder eller artikler, som vi i bestyrelsen vil arbejde videre med at virkeliggøre.

Mange af jer vil måske derfor i løbet af de næste år kunne læse artikler i bladet eller deltage i medlemsmøder, der er et resultat af netop jeres deltagelse i medlemsundersøgelsen, og – hvem ved – måske genkende nogle af jeres egne guldgruber i bladet.

Jørgen Vinding og Jens Balslev siger tak for snakken! Det kan være, vi ringer igen – om et par år. ■



Hvordan sker udfasning af gamle brændeovne?

Q Der er kommet nye regler omkring brændeovne i Københavns Kommune. Man skal udskifte dem, hvis de er installeret før 2008, medmindre man kan dokumentere, at de overholder 2008 kravene.

Et medlem af Grundejeren.dk spørger derfor: 'Ved I, hvordan kommunen har tænkt sig at håndtere det? Kommer der en positivliste med godkendte brændeovnsmodeller?

A Borgerrepræsentationen har godkendt Københavns Kommunes nye forskrift for brændeovne. De nye regler er i tråd med i oktober 2024. Derefter har du 12 måneder til at sløjfe eller udskifte din brændeovn eller pejseindsats hvis den er ældre end 1. juni 2008. Herefter vil det være ulovligt at anvende den.

Kommunen har udsendt en pressemeddelelse der fortæller hvordan du skal forholde dig, hvis du har en ældre brændeovn.

Her i slår man fast:

'At hvis du er i tvivl om, hvordan du skal håndtere din brændeovn, kan du følge disse punkter:

Tjek installationsdatoen: Hvis din brændeovn er installeret før 1. juni 2008, skal den enten udskiftes eller sløjfes senest den 10. oktober 2025.

Dokumentation: Hvis du kan dokumentere, at din brændeovn opfylder de miljøkrav, der blev indført i 2008, kan du søge om dispensation.

Frakobling af skorstenen: Hvis du vælger at tage ovnen ud af drift, skal du sikre, at den bliver korrekt frakoblet skorstenen og afmeldt hos skorstensfejeren.

Ingen tilskud: Kommunen yder ikke økonomisk støtte til udskiftning eller fjernelse af gamle brændeovne, men hvis du ikke er tilsluttet fjernvarmenettet, kan du undersøge mulighederne for tilskud til varmepumper via Energi styrelsen.

Information og tilsyn

Københavns Kommune forventer, at brændeovnsejere af egen drift vil følge



de nye regler og selv tage initiativ til at udskifte eller fjerne deres gamle ovne. Teknik- og Miljøforvaltningen vil dog tage action ved eventuelle klager over røggener.'

Hvis du er i tvivl

Umiddelbart ser det ikke ud som om der kommer en positivliste med godkendte brændeovne. Kommunens pressemeddelelse slår fast at:

'Hvis du er i tvivl om, hvorvidt din brændeovn er omfattet af de nye regler, kan du kontakte din lokale skorstensfejermester eller Københavns Kommune for vejledning. For yderligere information om de nye miljøkrav, se forskriften for brændeovne på Københavns Kommunes hjemmeside.' ■

Er der en enkel måde at opkræve kontingent på og nye krav til regnskab?

Q Et medlem af Grundejeren.dk spørger:

1.: Når vi har sendt mail ud, når medlemmerne skal betale deres årlige kontingent, har vi tidligere vedhæftet en faktura med navn, beløb og et unikt fakturanummer til hvert medlem. Medlemmerne har indbetalt ved bankoverførsel. Faktura og mail er lavet manuelt, og derfor ret omstændeligt og tidskrævende.

Men er det et krav, at der skal udstedes en faktura med fakturanummer til hvert medlem ved betaling af kontingent?

Vi kunne godt tænke os at gå over til, at vi fremover sender en mail til medlemmerne, hvor vi beder dem indbetale kontingent til et MobilPay-nummer (som vi vil oprette). På denne måde vil vi i princippet kunne udsende en enslydende mail til alle medlemmer, og vi vil så på indbetalingerne kunne følge med i, hvem der betaler.

Er dette en lovlig måde at opkræve kontingent på?

2.: Jeg var til mødet i efteråret hos Grundejeren.dk, hvor revisoren i sit oplæg i en bibemærkning nævnte, at det er muligt, at det på et tidspunkt bliver et lovkrav, at grundejerforeninger skal føre regnskab i et it-program og ikke kan nøjes med et excel-ark.

Ved I mere om, om dette krav indføres og evt. hvornår?

Lars Rasmussen er revisor og rådgiver hos Grundejeren.dk. Han svarer:

A 1: Bogføringsloven er ændret for et par år siden, så der gradvist indføres større krav til, at bogføringen skal føres i et digitalt system med beskrivelse af systemet, og hvor bilagsmaterialet scannes ind og tilknyttes den enkelte postering.

For personlige virksomheder m.fl. træder digitaliseringskravet i kraft i løbet af 2026, og kun for virksomheder m.v. med

en "omsætning" over kr. 300.000.

For f.eks. andelsboligforeninger tæller huslejeindtægter og boligafgift med som omsætning, så det kunne betyde for grundejerforeninger, at kontingent- og andre indtægter sidestilles med omsætning, således at grundejerforeninger med indtægtsgrundlag over 300.000 kr. bliver omfattet.

Det er Erhvervsstyrelsen, der oplyser om ikrafttrædelsestidspunkter, og der er ikke fastsat noget for de mindre virksomheder endnu.

Som udgangspunkt betyder det, at en del foreninger endnu ikke er omfattet af digitaliseringskravet, men det må forventes at disse vil blive omfattet på et ikke nærmere defineret tidspunkt.

2: Med hensyn til krav til kontingentopkrævningen, er der ikke – med mindre foreningen er momsregistreret – krav om udstedelse af en egentlig faktura, men af hensyn til administrationen af kontingentopkrævningen skal der selvfølgelig fremgå en tydelig identifikation af indbetaleren på både opkrævning og indbetaling.

Naturligvis hjælper et digitalt medlemssystem – eventuelt integreret i bogføringsløsningen – med til at effektivisere opkrævningsproceduren, herunder rykkerproceduren. ■





Medlemsservice

Sekretariat



Michael Mossefin udgør sekretariatet i Grundejeren.dk. Sekretariatet tager imod alle henvendelser der sendes til denne e-mail: sekretariat@grundejeren.dk

Juridisk rådgivning



Morten Mark Østergaard er vores advokat som medlemmer af Grundejeren.dk, gratis kan henvende sig til. Du finder advokatens kontaktdata her: <https://www.grundejeren.dk/advokatrådgivning>

Revisor rådgivning



Lars Rasmussen er vores revisor som medlemmer af Grundejeren.dk, gratis kan henvende sig til. Du finder revisorens kontaktdata her: <https://www.grundejeren.dk/revisorrådgivning>

Forsikrings rådgivning



Poul Hounsgaard formidler HDI kollektiv ledelses- og bestyrelsesansvarsforsikring samt erhvervsansvars- og under-slæbsforsikring til medlemmer af Grundejeren.dk. Du kan få flere oplysninger her: forsikring@grundejeren.dk

Vej og -fortovs rådgivning



Christa Engell giver gratis rådgivning om vej- og fortovsprojekter til medlemmer af Grundejeren.dk. Du kan få flere oplysninger her: <https://www.grundejeren.dk/vejogfortov>

BEMÆRK

Rådgiverne der er tilknyttet Grundejeren.dk kan give vores medlemmer op til 15 minutters gratis rådgivning. Grundejeren.dk tager dog intet ansvar for rådgivning og evt. efterfølgende samarbejde mellem rådgiverne og din forening. Du skal logge ind som medlem på www.grundejeren.dk for at få adgang til rådgiverne.

Bestyrelsen

FORMAND

Jacob Gorm Larsen
Nordre Hanssted
formand@grundejeren.dk

NÆSTFORMAND

Jørgen Vinding
Vanløse Ny Villakvarter
jv@grundejeren.dk

KASSERER

Jens Balslev
Brønshøjgaards Haveby
kasserer@grundejeren.dk

SEKRETÆR

Michael Mossefin
Frilands Allés Vejlaug
sekretariat@grundejeren.dk

BESTYRELSESMEDLEMMER

Hanne Skovsgaard
Forfatterkvarteret
hs@grundejeren.dk

Jørgen Tetzschner
Brønshøjgaards Haveby
jt@grundejeren.dk

Michael Rinder
Vigerslev Haveforstad
mr@grundejeren.dk

SUPPLEANTER

Poul Hounsgaard
Sundbyvang
forsikring@grundejeren.dk

Gurbakhsh Singh Sanotra
Brønshøj Præstegård
gss@grundejeren.dk

Sponsorer

Tak til vores sponsorer og annoncører:

- PKP Regnvandsteknik
- EDC
- Q-park
- FairPris
- BuusMark Advokatfirma
- Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab
- Entreprenør Michael Juel Larsen
- Røper Entreprise

Medlemsforeninger

2100 Østerbro

Ny Ryvang Villakvarter
Vejlaug Solvænget
Strandpromenade
Kvarterets Grundejerlaug
Svanevænget Ejerlaug

2300 Sundbyerne

Fredenshøj GF
Godthaab Badensgade
Møllely GF
Odin GF
Strandengen GF
Sundbyvang GF
Ulrick Birchs Allé Vejlaug
Valhal GF
Vestre Solvang GF

2400 NV

Dortheavejs Vejlaug
Emdrupvang Vejlaug
Enebærvej GF
Utterslevhøj GF

2500 Valby

Ankeret GF
Ejerlauget Cæciliavej 14-56
Forfatterkvarteret GF
Frilands Allés Vejlaug
Gl. Østengaard GF
Grønnehøve GF
Helbovænge GF
Hestehaven GF
Højmark GF
Højvang GF
Kløverbladet GF
Lyset GF
Nordre Hanssted GF
Nybovej GF
Ny Østergaard Villaby GF
Strandlyst GF
Søholm GF
Søholm Parkby GF
Søndervang GF
Søndre Hanssted GF
Trekantens Vejlaug
Ulriksdal GF
Valby og Omegns Byggeforening
Valby Nye Villakvarter
Ved Dæmningen GF
Vigerslev Haveforstad GF

2700 Brønshøj

Boeslunde GF
Brønshøjgårds Haveby GF
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug
Brønshøj Parcellforening
Brønshøjs Præstegård GF
Brønshøj Præstegårdssø
Danas Park GF
Enighedens Vejlaug
Godthaab GF
Havebyen Præstevangen
Holcks Plads
Husum Haveby GF
Husumgaards Villakvarter
Håbets Allé Vejlaug m.fl.
Kirkemosens Haveby GF
Lille Husum GF
Quinto vGF
Slotsfruens Vænge GF
Solhøj GF
Vejforeningen af 11/6 1957

2720 Vanløse

Bakke Allé GF
Bakkedal GF
Damhussøen GF,
Fossgården GF
Frederiksgårds Allé Vejlaug
Grønvangen GF
Hasselvængets Ejerlaug
Hastruplund Vejlejerlaug
Holmestien GF
Katrinedal GF
Kildeåens Haveby GF
Kirkestiens Villakvarter GF
Kæragervej GF
Langkærvej/Ledagersti GF
Løvholmens Vejlaug
Morsøvej af 1945 GF
Ofega Plads GF
Slotsherrens Bro GF
Slotsherrens Vænge GF
Slotsherrensvænge GF
Søgaard GF
Thorupgårdens Haveby GF
Toftøjevejs Vejlaug
Tornestykkets Vejlaug
Vanløse Haveby GF
Vanløsehøjs Vejlaug
Vanløse Ny Villakvarter GF
Vanløse Stationsby GF
Vejlauget matr. nr 2215-2242
Aabakken GF
Åbjergvejens Rækkehuse GF