

GRUNDEJEREN.DK

MAGASINET FRA FÆLLESFORENINGEN AF GRUNDEJERFORENINGER I KØBENHAVN

Fiberprojekter skaber frustrationer hos grundejere

Der var engang en
vurderingsmand

Fra græsplæne til naturhave

Får din kasserer grå
hår i hovedet?

Hvor går grænsen
for grundens størrelse?

Skal du have honorar
eller godtgørelse?





INDHOLD

Kort nyt	side 3
Hvem ved hvem der ejer vejen?	side 4
Fiberprojekter skaber frustrationer hos grundejere	side 7
Hvor går grænsen for grundens størrelse?	side 10
Gå ikke glip af efterårets spændende medlemsmøde	side 11
Kan man standse naboens byggeri med rettens hjælp?	side 12
Får din kasserer grå hår i hovedet?	side 13
Fra græsplæne til naturhave	side 15
Skal du have honorar eller godtgørelse?	side 18
Der var engang en vurderingsmand	side 19
Ekstraordinært repræsentantskabsmøde	side 24
Repræsentantskabsmøde 2023 referat	side 25
Medlemsservice	side 26



Kampen fortsætter

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

I den seneste kommuneplan fra 2019 lykkedes det for Grundejeren.dk, i samarbejde med flere lokaludvalg, at få indført en minimumsgrundstørrelse for villaområderne på 600 m² i København. Det betyder i praksis at en grund ikke kan udstykkes, med mindre de udstykkede grunde har en minimumsstørrelse på 600 m². Bestemmelsen er på linje med de fleste omegnskommuner, der alle har lignende regler i deres kommuneplan.

Formålet med minimumsgrundstørrelser er dels at sikre grønne og luftige boligområder, og dels at begrænse det spekulationsbyggeri, som også foregår i København. Her har vi set spekulanter opkøbe villagrunde med det formål at bygge flere boliger og sælge dem med fortjeneste. Omvendt tillader reglen også, at en grund faktisk kan udstykkes, i fald den har størrelsen til det. I Grundejeren.dk har vi i mange år kæmpet for, at de grønne villaområder skal udvikles og ikke afvikles. Det lever reglen om minimumsgrundstørrelser fint op til.

Det er desværre også velkendt at Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning ikke er tilhænger af bestemmelsen, da det begrænser forvaltningens råderum og beslutningskompetence i forhold til hvilke byggetilladelser der kan gives i villaområderne. Med afsæt i en klage over en konkret byggesag, hvor forvaltningen havde begået fejl i sagsbehandlingen og givet afslag i en sag om udstykning ud en at foretage den lovpligtige individuelle og konkrete vurdering, lykkedes det for nyligt forvaltningen at overbevise et flertal i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg om, at kommuneplanens bestemmelser om udstykning skal afskaffes. Udvalget imødekom forvaltningens ønske om i stedet at erstatte bestemmelsen med et system udviklet af forvaltningen. Et system der vel at mærke giver den fulde beslutningskompetence tilbage til forvaltningen.

Den afgørelse udgør et problem i forhold til udviklingen i villaområderne. Her vil man som resultat atter se mere spekulationsbyggeri og mindre grønt. Samtidigt er det også et problem for demokratiet hvis forvaltningen via en enkel manøvre kan afskaffe bestemmelser i en kommuneplan, der er vedtaget gennem en demokratisk proces. Grundejeren.dk har derfor valgt at klage over afgørelsen, som vi mener ikke er gyldig uden et kommuneplanstillæg.

Derudover har vi sendt et brev direkte til Teknik- og Miljøborgmesteren i forbindelse med sagen (Brevet kan læses i andetsteds i bladet). Som resultat af det er Grundejeren.dk inviteret til møde med borgmesteren for at diskutere sagen.

Kampen for at bevare villaområderne som grønne, attraktive boligområder der kan bidrage til at løse fremtidens klimaudfordringer i en storby som København fortsætter. Det understreger endnu engang behovet for at der er en forening som Grundejeren.dk der tænker langsigtet og varetager grundejernes og dermed borgernes interesser. ■

GRUNDEJEREN.DK

Magasinet fra fællesforeningen af grundejerforeninger i København

Udgiver

Grundejeren.dk

Redaktion

Jacob Gorm Larsen (ansvarshavende)
formand@grundejeren.dk

Annoncer

Jørgen Vinding
jv@grundejeren.dk

Layout

Paramedia.dk

ISSN

2244 9035

EKSTRA
Ekstraordinært
repræsentantskabsmøde
den 21. september.
Se side 24.

KORT
NYT



Får du vores e-mails?

Grundejeren.dk benytter altid e-mails til at udsende medlemsbladet, invitationer, indkaldelser og andre meddelelser til medlemsforeningerne. Det sker til de mailadresser, der er registreret i vores medlemsliste. Medlemslisten er baseret på, at vi har e-mailadresser til formanden og kassereren i din forening.

Oftentimes er det formandens og kassererens private e-mailadresser vi har registreret. Når formanden og/eller kassereren udskiftes, sker det ofte, at vi ikke modtager den nye formand eller kassereres e-mailadresse. Dermed kommer vores e-mails ikke længere frem til din forening.

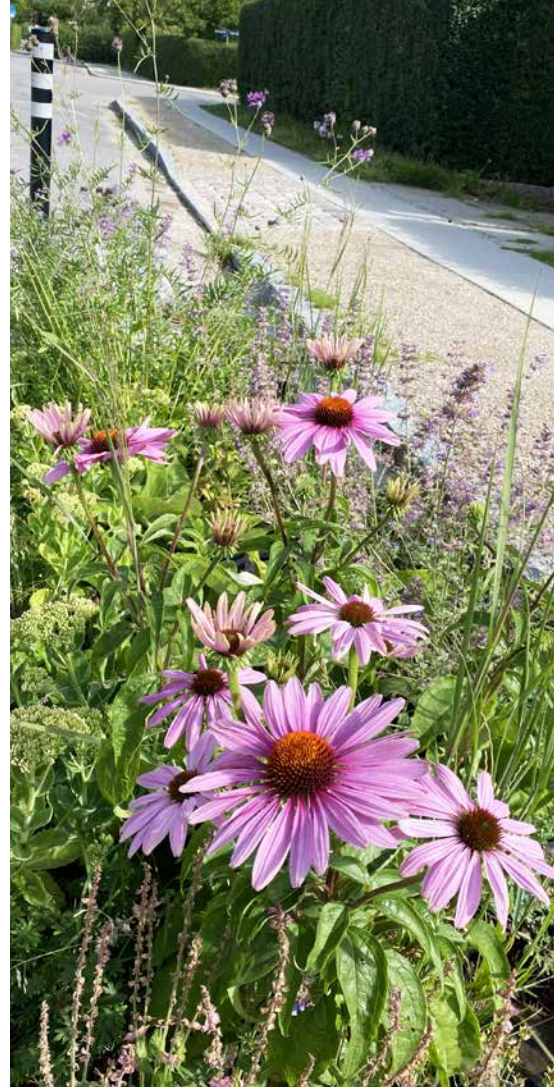
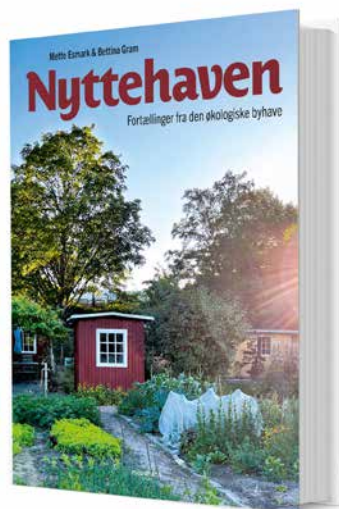
Vores opfordring er, at din forening opretter generelle e-mailadresser som for eksempel formand@voresgrundejerforening.dk og kasserer@voresgrundejerforening.dk. Henvisning til disse mailadresser kan derefter ændres i takt med at formand og kasserer udskiftes i din forening. Dermed vil vores mails altid nå frem til din forening. ■

Økologiske byhaver

Midt i en rivende byudvikling opstår nye grønne fællesskaber i haver på byens tage og på små jordstykker bag boligblokke. Drømmen om at dyrke sine egne økologiske grøntsager udledes i små og store køkkenhaver landet rundt.

I den nye bog *Nyttehaven - Fortællinger fra den økologiske byhave* gives der et aktuelt bud på hvordan man kommer i gang med sin egen nyttehaver. I bogen skildres et stykke velbevaret dansk havekultur midt i storbyen. Omdrejningspunktet er nyttehaverforeningen N/F Sundvænget på Amager med små afstikkere til byhaver i Aarhus, Aalborg og Odense.

Nyttehaven er til alle, der glædes over og finder ro ved at se noget spire, men også kender ærgrelsen, når duerne eller sneglene har spist de nye skud. Samtidig er den en opfordring til at tage vare på byens frirum og grønne oaser og viderebringe en værdifuld havekultur til kommende generationer. ■



Nye muligheder for smukke klimavejbede

Vejbede med stauder i alle regnbuens farver skyder i disse år op 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, når der anlægges vejbede, ligesom bedene bidrager til lokal forskønnelse og biodiversitet.

PKP Regnvandsteknik har anlagt vejbede for Grundejeren.dk's medlemsforeninger som "medfinansieringsprojekter", hvor byens kloakforsyning (HOFOR) har finansieret projektudgifterne og også finansierer den efterfølgende drift af vejbedene, så grundejernes udgifter til rensning af rendestensbrønde reduceres.

Det forlyder nu, at HOFOR vil undersøge muligheden for at medfinansiere vejbede i endnu en række grundejerforeninger. Det er derfor relevant at Grundejeren.dk sætte fokus på denne mulighed.

Det gør vi blandt andet på medlemsmødet i Grundejeren.dk den 21. september, hvor der vil være et oplæg om mulighederne.

Desuden er der planer om at invitere repræsentanter fra interesserede grundejerforeninger ud at se nogle af de vejbede der er etableret og i den forbindelse møde repræsentanter fra de grundejerforeninger, der har fået anlagt vejbede under denne ordning. ■

Slip haven fri

Slip haven fri er et samarbejde mellem REMA 1000 og Danmarks Naturfredningsforening, som løber året ud. Målet er at hjælpe 50.000 haveejere med at slippe deres haver fri. Kravet for deltagelse er, at man ikke sprøjter i og gør mindst 20 procent af havens areal naturligt.

På hjemmesiden <https://sliphavenfri.dk/> kan du løbende følge med i antal tilmeldte haver, havernes gennemsnitlige naturscore og sammenligne, hvor vilde haveejerne er ude i landets kommuner.

Hvad enten du tilmedler din have eller ej, kan du på hjemmesiden også få inspiration til hvilke 10 naturelementer der kan øge biodiversiteten i din have. Desuden kan du finde en liste med over 20 vilde, hjemmehørende planter, som du kan plante til glæde for havens insekter. ■



KORT NYT



Ny praksis for gravetilladelser på private fællesveje

Det har i flere år skabt frustrationer hos grundejerforeninger og vejlaug i Københavns Kommune, at de ikke bliver hørt i forbindelse med udstedelse af gravetilladelser på de private fællesveje.

Oftest er det grundejerforeningen der står for renovering og vedligeholdelse af de private fællesveje. Dermed er det grundejerforeningen, der i praksis står med ansvaret i forbindelse med gravearbejde.

Grundejeren.dk har haft en løbende dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune om, hvordan man bedre kan koordinere gravetilladelser og sikre partshøring af grundejerforeningen i de tilfælde hvor foreningen er tinglyst ejer af vejen.

På vores seneste møde med forvaltningen den 4. august i år blev spørgsmålet igen diskuteret. Resultatet er, at vi med glæde kan forstå at nu ønsker forvaltningen at ændre praksis for partshøring i forbindelse med gravetilladelser.

Forvaltningen meddelte på vores møde, at man ændrer den nuværende praksis for partshøring i forbindelse med gravetilladelser på de private fællesveje, så man sikrer at den tinglyste vejejer altid høres, når der skal graves i vejmatricken.

Der er dog en undtagelse. I akutte sager med behov for hurtigt at gå i jorden (for eksempel lækkende vandrør), kan gravningen opstartes uden forudgående tilladelse. Tilladelsen skal dog søges indenfor 24 timer. Da gravearbejdet i disse situationer opstartes inden der foreligger en gravetilladelse, bliver de ikke sendt i høring.

I Grundejeren.dk er vi glade og stolte. Vores vedvarende indsats for at få Kommunens repræsentanter til at forstå problemet har betydet at vi endelig har fået forståelse og medhold. Derfor ser vi nu frem til at grundejernes



høringsrettigheder i højere grad bliver respekteret i fremtiden.

Men det betyder naturligvis også, at det er ekstra vigtigt at grundejerforeningen er registreret korrekt i tingbogen som ejer af vejen. Ellers er det ikke muligt at fremsende høringen til rette vejejer. Hvordan tinglysningen registreres korrekt kan du læse mere om på næste side. ■



GEMT PERLE

På restaurant l'Alsace er der karakter, hjertevarme og smage, som trækker på det franske køkken. Gemt i charmerende Pistolstræde findes en sjælden gammel københavnertemning hvor toppede brosten, håndplukkede vine og specialiteter forenes.

MØDE

Store som små bydes velkommen på l'Alsace, hvor rammerne er perfekte til både forretningsmiddage, bestyrelsesmøder og private fejring fra 8-40 personer.

BOOK I DAG

Ved reservation oplys "grundejerforening" så giver vi et glas bobler.

Instagram



Hjemmeside



Hvem ved hvem der ejer vejen?

Flere grundejerforeninger har oplevet, at de ikke står registreret i Tingbogen som ejer af en eller flere vejmatrakter. Det kan betyde, at foreningen ikke modtager vigtige meddelelser fra det offentlige. Her ser vi på, hvad du skal gøre for at sikre, at din grundejerforenings vejarealer er korrekt registreret.

AF MICHAEL RINDER OG
MICHAEL MOSSEFIN · GRUNDEJEREN.DK

Hvis din grundejerforening er ejer af et eller flere vejarealer, er det vigtigt, at det er korrekt registreret i Tingbogen.

Det kræver, at grundejerforeningen har et CVR-nummer, og at det er registreret i Tingbogen i forbindelse med ejerskabet af vejmatrakter.

I mange af de gamle villakvarterer i København har grundejerforeningerne ikke været opmærksomme på, at det i dag er en nødvendighed at være korrekt registreret.

Hvis grundejerforeningen ikke har sikret sig, at oplysninger om deres

CVR-nummer er registreret i Tingbogen, betyder det, at de offentlige myndigheder ikke sender information eller forespørgsler vedr. den pågældende vejmatrakte til grundejerforeningen. Det kan for eksempel betyde, at kommunen ikke sender en entreprenørs ansøgning om gravetilladelse i partshøring hos grundejerforeningen inden gravearbejdet påbegyndes.

Sådan gør du

Grundejeren.dk anbefaler, at din grundejerforening kontrollerer, at Tingbogens oplysninger er korrekt udfyldt med jeres CVR-nummer på de vejarealer, som grundejerforeningen måtte eje.

Hvis det fremgår tydeligt af Tingbogen, at din grundejerforening er ejer af vejmatrakteren, og der alene mangler oplysning om CVR-nummer, så bør det kunne løses helt enkelt ved, at for eksempel et medlem af foreningens bestyrelse gør følgende:

Udfyld kontaktformularen her: <https://domstol.dk/tinglysningensretten/kontakt/>

Vælg "Fast ejendom" under Tingbog og "Andet" under Sagstype. Udfyld felterne for den relevante vejmatrakte (oplysningerne fremgår af Tingbogen) og oplys til sidst, at I for Landsejerlavskode XXXXXX og matrakelnummer XXXX ønsker, at tingbogens ejeroplysninger for vejarealet under adkomst suppleres med jeres CVR nr. XXXXXXXX, hvilket desværre ikke fremgår af tingbogen i dag.

Hvis der skal mere til

Hvis det viser sig, at det ikke fremgår tydeligt af Tingbogen, at grundejerforeningen er ejer af vejmatrakteren, kan det være en større sag at få korrigeret Tingbogen. Det kan både omfatte hjælp fra en landinspektør og efterfølgende domstolsafgørelse før oplysningerne i Tingbogen kan ændres.

Dog vil det i første omgang være oplagt at kontakte en advokat for at finde ud af, hvad der skal gøres.

Du er velkommen til at kontakte Grundejeren.dk's advokat. Du finder advokatens kontaktinformationer på vores hjemmeside Grundejeren.dk

Vi håber at disse anbefalinger og vejledninger gør det muligt for din grundejerforening at få styr på registrering af jeres vejarealer i Tingbogen.

Hvis du ønsker yderligere oplysninger, er du velkommen til at kontakte sekretariat@grundejeren.dk



GÅR DET FOR HURTIGT?

Skal farten dæmpes på din vej? Hos Vejbump.dk er vi eksperter i at hjælpe grundejerforeninger og vejlaug med at etablere vejbump. Og der er mange gode grunde til at du skal vælge os.

► KVALITET DER HOLDER LÆNGERE

Hos Vejbump.dk får du kvalitet der hæver sig over de andre løsninger på markedet. I modsætning til de vejbump der er fremstillet af vulkaniseret gummi, er vores vejbump støbt af 100% genbrugs PVC. Det betyder en forlænget levetid på mange år i forhold til tilsvarende produkter på markedet. Derfor giver vi hele 5 års garanti.

► PRISER DER BETALER SIG

Hos Vejbump.dk får du mere for pengene. Vores vejbump har den længste levetid på markedet og du undgår derfor at skulle udskifte nedslidte vejbump efter få års brug - også selvom de er udsat for tung trafik. Det er godt for både miljøet og økonomien.

► FORUNDERSØGELSE DER ER GRATIS

Det kan være en udfordring, og tage lang tid, at finde den rette løsning og få den godkendt hos myndighederne. Derfor tilbyder vi en gratis forundersøgelse, der indenfor 24 timer angiver om der er mulighed for at få vejbump på jeres vej - helt gratis. Efterfølgende kan vi sørge for, at få jeres projekt godkendt hos kommunen i løbet af 3-5 uger.

► LØSNING DER ER BÆREDYGTIG

Hos Vejbump.dk har du mulighed for at vælge en bæredygtig løsning. Vores vejbump er nemlig fremstillet af 100% genanvendt PVC granulat. Ovenikøbet er den gule farve indfarvet i materialet. Det betyder at farven også holder - år efter år.

**Har du brug for flere argumenter, informationer eller rådgivning?
Så tag fat i Mathias på 31 38 31 50 og se mere på vejbump.dk**

Fiberprojekter skaber frustrationer hos grundejere

Flere og flere villaveje i København omfattes af gravearbejde til fiberkabler, og det kniber jævnlgt med at få reetableret fortovene. Derfor har Grundejeren.dk sat fokus på, hvordan lokale grundejerforeninger bedst muligt kan håndtere de mange graveprojekter, som ofte involverer adskillige parter. Stor fibernetudbyder erkender betydelige udfordringer, men bruger mange kræfter på at løse problemerne.

AF NILS-OLE HEGGLAND · JOURNALIST

Det halve København er ved at blive gravet op i disse år, og anlæg af fiberkabler udgør en stigende andel af projekterne. Men forud for adgangen til lynhurtigt internet og knivskarpe skærm billeder ligger ofte langvarige graveprojekter på villavejene.

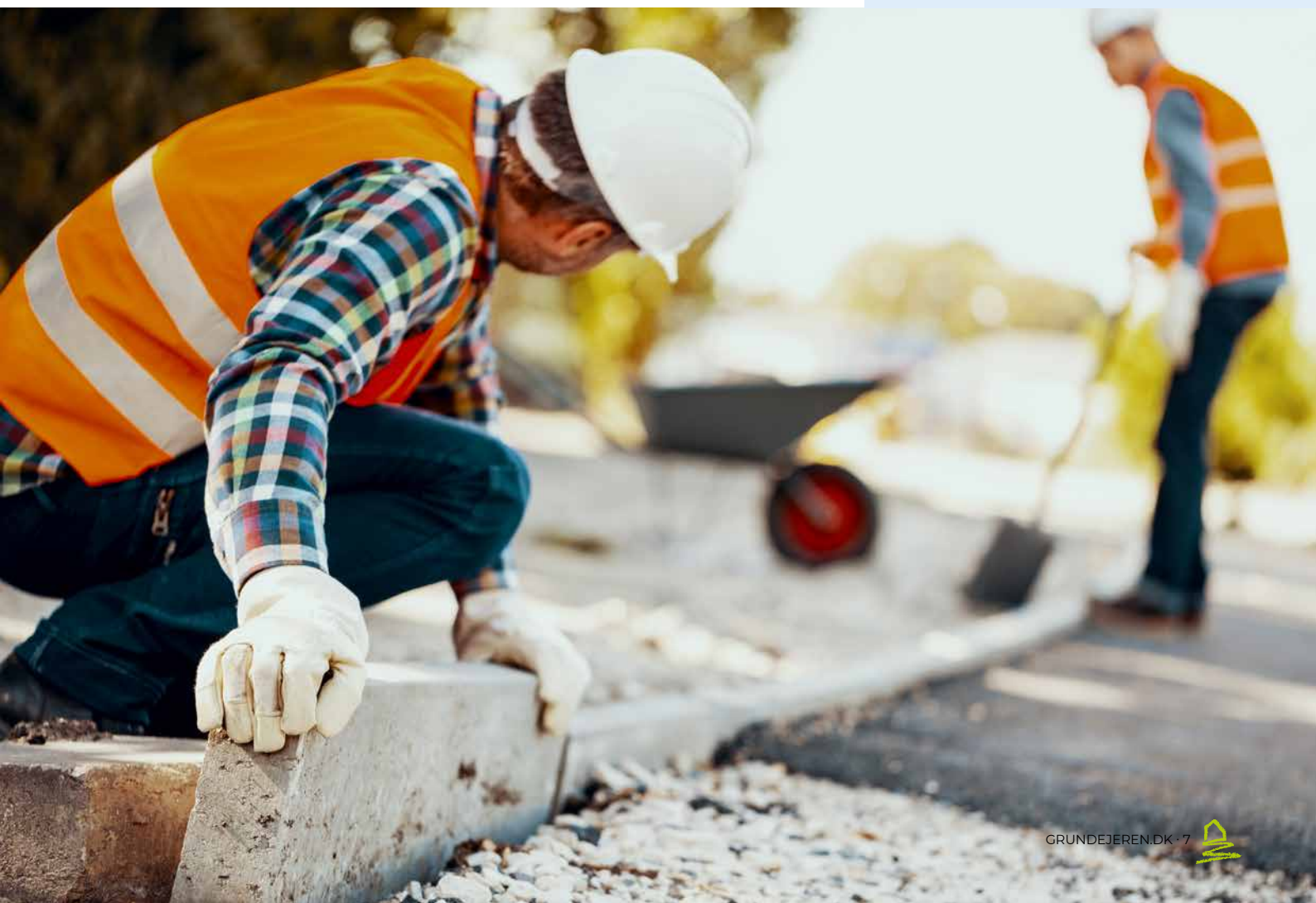
Anlægsarbejdet lægger beslag på både parkeringsarealer og fortove, som kan blive efterladt med knækkede og dårligt lagte fliser. Undervejs risikerer lokale grundejerforeninger at skulle i kontakt med både kommune, fiberudbydere, entreprenør og underentreprenører.

Derfor har Grundejeren.dk valgt at sætte fokus på de mange fiberprojekter – blandt andet med et medlemsmøde i maj i Valby Kulturhus umiddelbart efter det årlige repræsentantskabsmøde.

"I bestyrelsen har vi taget emnet op, fordi det berører flere og flere lokale grundejerforeninger. Og fordi vi som grundejere har pligter – vi skal give adgang til forsyningsarbejde – mens det halter mere med vores indflydelse og rettigheder, fx til at få reetableret fortovene," indledte formand Jacob Gorm Larsen. ►

Gode råd til grundejerforeninger om fiberprojekter

- Svar hurtigt i høringsperioden, hvis I har indsigelser eller fx forslag til at justere projektet
- Bed om indledende møde med kommune og fiberudbyder/entreprenør om bl.a. forventninger og tidsplan
- Stil krav om, at fiberudbyder/entreprenør dokumenterer stand af fortove/veje inden projektstart – men tag også selv fotos eller video
- Få kopi af gravetilladelse bl.a. med projektets omfang samt tidspunkter for start og slut
- Tag fotos/videoer under arbejdet, fx hvis jord og grus blandes sammen
- Send besked til fiberleverandør og kommunen om alle klager undervejs – og ikke kun til entreprenør/underentreprenør
- Få gennemgået alle fortove sammen med kommunen, inden arbejdet bliver afsluttet – og få udbedret alle fejl, synlige som usynlige
- Forsøg at få aftalt gennemgang efter både 1 og 2 år (gennemgang er ikke obligatorisk)
- Se gravetilladelser på Københavnerkortet – kbhkort.kk.dk/spatialmap -> kig under Borger -> Veje -> Vejarbejde (gravetilladelse) eller Vejarbejde, kommende (gravetilladelse).





”Jeg er meget enig med grundejerne i, at der er mange leverandører, og noget tyder på, at der ikke altid er styr på aftaler med entreprenørerne. Jane Snog, leder, området for Byvedligehold og Tilsyn

Han oplyser bagefter til medlemsbladet Grundejeren.dk, at han selv er med i grundejerforeningen Nordre Hanssted, et villakvarter mellem Vigerslevvej og Ringbanen i Valby, her blev der tidligere i år lagt fiberkabler.

”Tre år forinden havde vi brugt omkring 10 mio. kr. på at anlægge nye fortove, og vi kunne konstatere, at omkring 30 fliser var smadrede, da arbejdet var færdigt. Desuden var der flere steder blandet jord i gruset under fliserne, og de kommer derfor med tiden til at ligge skævt.”

Råd til foreninger

På medlemsmødet holdt Michael Rinder, på vegne af bestyrelsen i Grundejeren.dk, et oplæg med gode råd og anbefalinger til lokale grundejerforeninger. Blandt andet baseret på erfaringer fra hans egen forening, Vigerslev Haveforstad, som omfatter villaveje mellem Vigerslevparken og Vigerslevvej i Valby. Her afsluttede TDC Net sidste år et fiberprojekt.

”Vi skal erkende, at vi er amatører (vedrørende anlægsarbejde, red.) og

ikke er ansat til at gå rundt og kontrollere arbejdet og fx sikre, at fortove bliver reetableret i samme kvalitet som før gravearbejdet. Prøv at få et indledende møde med kommune, fiberleverandør og entreprenør – og prøv at få kommunens vejinspektør over på jeres side. Allerførst gælder det dog om at reagere, når kommunen sætter en høring i gang – der er kun ti arbejdsdage til selve høringen, og der kan være fejl i datagrundlaget for de mailadresser, kommunen bruger,” lød opfordringerne fra Michael Rinder.

Han påpegede, at det fejlbehæftede datagrundlag kan betyde, at en grundejerforening slet ikke modtager høringsmateriale – derfor gælder det om at reagere hurtigt, hvis nogle grundejere fx får varsling om gravearbejde direkte fra fiberleverandør eller entreprenør.



TDC blander jord og grus sammen ifm gravearbejdet når de skal etablere fiber og genanvender det efterfølgende.

En af erfaringerne fra projektet i Vigerslev Haveforstad var ifølge Michael Rinder, at nogle underentreprenører ikke udførte arbejdet godt nok. For eksempel blev fliser lagt skævt, og jord blev blandet i stabilgruset under fliserne.

”Sørg for at kunne dokumentere tingene – tag selv billeder og måske videoer med en mobil. Både inden arbejdet går i gang, under anlægsarbejdet og bagefter. Sørg for, at kommunen gennemgår fortovene, inden projektet bliver meldt færdigt – og prøv at sørge for, at der bliver aftalt etårs-gennemgang og toårs-gennemgang,” sagde Michael Rinder.

Gennemgange efter et og to år er ifølge kommunen ikke obligatorisk, men er efter Michael Rinders opfattelse vigtige, fordi der gradvis kan opstå sætnings-skader, hvis arbejdet med at lægge stabilgrus ikke er udført godt nok.

Stor vækst i graveprojekter

Københavns Kommune er tilsynsmyndighed ved graveprojekterne og deltog også i medlemsmødet.

”For os er det vigtigt at være neutrale, men vi ved godt, at grundejerne ikke har den faglige viden. Vi sikrer fx, at der er fremkommelighed og skiltning ved graveprojekterne, og vi udfører stikprøvekontroller og sikrer, at reetablering af fliser ikke bliver dårligere, end før arbejdet gik i gang. Men grundejere kan ikke forvente, at et fortov med gamle, slidte fliser bliver erstattet med helt nye,” sagde Jane Snog.

Hun leder Område for Byvedligehold og Tilsyn under Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune. Her blev der sidste år udstedt lige ved ►



TDC lægger kun et tyndt lag stabilgrus oven på blandingen af jord og grus og skaber dermed ikke det nødvendige fundament for fliserne.

11.400 tilladelser til gravearbejde, hvoraf en tredjedel berørte fiberkabler. Omkring 4.000 gravetilladelser gjaldt villaveje. (Dertil godkendte afdelingen 15.500 tilladelser til at opstille for eksempel containere og stilladser.)

Antallet af sager er steget kraftigt de seneste fem år, ikke mindst for fibergravninger. Men der indløber ifølge Jane Snog "ret få" indsigelser, når graveansøgninger bliver sendt i høring.

Hun opfordrer grundejerforeninger til at tage billeder af fortovene, inden arbejdet går i gang, og til at deltage i de afleveringsforretninger, kommunen står for, når et graveprojekt er ved at være færdigt.

Hård konkurrence om fiber

Michael Rinder uddyber over for medlemsbladet Grundejeren.dk, hvorfor gravearbejdet er kommet højt på fællesforeningens dagsorden.

"Grundejerforeningerne har generelt et fornuftigt samarbejde med Hofor, som har et stort og effektivt apparat til sine projekter med fjernvarme, kloak og så videre. I sin tid, da TDC gravede de gamle coaxialkabler til internet ned, fungerede det også fint. Men i dag med de nye fibernet er der en anden konkurrencesituation, hvor flere leverandører vil grave fiberkabler ned. Det kan virke, som om selskaberne måske henter for billige tilbud hjem fra entreprenører uden at sikre sig, at entreprenørerne – og deres underentreprenører – har den fornødne ekspertise."

En næsten tilsvarende vurdering lyder fra Københavns Kommune: "Jeg er meget enig med grundejerne i, at der er mange leverandører, og noget tyder på, at der ikke altid er styr på aftaler med entreprenørerne," siger områdechef Jane Snog. ■

Kilder: Grundejeren.dk ved Michael Rinder samt Københavns Kommune og TDC Net

Udfordringer med udrulning

Den største fiberudgiver i hovedstaden, TDC Net, medgiver, at der kan være problemer.

"Vi har til tider udfordringer, for siden 2020 har vi været i gang med en massiv fiberudrulning i København; vi graver omkring 1.000 km om året. Af konkurrencehensyn fremlægger vi ikke vores langsigtede planer, men vi skal fx koordinere med andet gravearbejde, og vi viser kommunen som vejmyndighed vores planer et år frem i tiden," fortæller vicedirektør Henrik Leu Christiansen.

Han har ansvaret for TDC Nets fiberudrulning i hele landet, og projekterne i hovedstaden fylder mest, fordi der mange andre steder allerede er udlagt højhastighedskabler, ofte af lokale forsyningselskaber.

Vicedirektøren understreger, at der gælder forskellige betingelser for private selskaber som TDC Net og offentligt ejede forsyningsvirksomheder som Hofor.

"Fjernvarme bliver leveret af monopolvirksomheder, hvor tingene bare skal gå i nul og ikke give overskud, mens vi er i konkurrence med en lang række andre aktører og ikke kan tillade os at bygge dyrt. Desuden ligger fjernvarmerør – efter anbefalinger fra Dansk Standard – normalt ude i vejbanen, mens fiberkabler ligger under fortovene. Derfor kan vores arbejde ofte genere grundejerne mere, fx fordi vi indimellem har behov for at blokere indkørsler til grundene," pointerer Henrik Leu Christiansen.

Fokus på kvalitet

Trods kritik af at bruge mange entreprenører mener han, at TDC Net forsøger at håndtere projekterne så effektivt som muligt og at sikre kvaliteten af arbejdet.



”Dagligt er 200-300 mennesker i gang med at lægge fiberkabler for os, så vi kan desværre ikke undgå, at der indimellem er brådne kar blandt firmaer eller ansatte”
Henrik Leu Christiansen, vicedirektør, TDC

"I hovedstaden er vi normalt i gang med 15-25 projekter samtidig, og 18.000-30.000 husstande bliver hvert år koblet på fibernet. I København bruger vi syv-ni entreprenører, og vi har ikke kun fokus på pris, men stiller også krav om fx at undgå social dumping og sikre dansk-talende personale på alle byggepladser. Hver entreprenør bruger måske tre-fire underentreprenører, og dagligt er 200-300 mennesker i gang med at lægge fiberkabler for os, så vi kan desværre ikke undgå, at der indimellem er brådne kar blandt firmaer eller ansatte," siger Henrik Leu Christiansen.

Han understreger, at TDC Net løbende overvåger projekterne – og at selskabet ingen interesse har i anlægsarbejde, der nok er billigt, men har tvivlsom kvalitet.

"Vi har fokus på den gode kundeoplevelse – også når vi lægger fiberkabler. Dels vil vi jo bagefter gerne have grundejere som fibernetkunder. Dels er det dyrt for os, hvis tingene ikke er udført godt nok, fordi vi bruger tid og ressourcer på at håndtere klager og på opfølgning."

Erkender fejl i Valby

Samtidig opfordrer Henrik Leu Christiansen foreninger og grundejere til at henvende sig, hvis anlægsarbejde ikke lever op til forventningerne. Og så erkender han, at kvaliteten ikke har været i top ved de to omtalte Valby-projekter: "Vi lægger os fladt ned. Her har nogle underleverandører ikke gjort tingene godt nok, og det er vi i fuld gang med at rette op på." ■



Hvor går grænsen for grundens størrelse?



Københavns Kommune går til angreb på de bestemmelser om minimumsgrundstørrelser, der skal beskytte villaområderne mod fortætning og bevare det grønne miljø. Det vil Grundejeren.dk naturligvis ikke acceptere. Vi har indledt en klagesag og sendt et brev til Borgmesteren som bringes her.

København, 8. juni 2023

Til Line Barfoed,
Teknik- og Miljøborgmester
Københavns Kommune

På det kommende møde i Teknik- og miljøudvalget d. 12/6 stiller forvaltningen under punkt 13 forslag om ny praksis for udstykning af villagrunde og minimumsgrundstørrelser af villagrunde i kommuneplanen. Essensen af forslaget vil være at forvaltningen tilbageruller beslutningen fra kommuneplanen om fremadrettet at sikre en minimumsgrundstørrelse på 600m² i villaområderne.

Forslaget om minimumsgrundstørrelser blev bragt frem af adskillige lokaludvalg og repræsentanter for grundejere og det nyder fortsat bred opbakning. En ændring vil betyde mindre grønt, mindre klimasikring, mindre biodiversitet og mere spekulationsbyggeri i villaområderne – stik imod den retning borgerne ønsker for byudviklingen af villaområderne og som vi præsenterede for dig på vores møde d. 22. juni 2022.

Derudover indeholder forvaltningens indstilling en række faktuelle fejl og udeladelser som bør undersøges:

- Forvaltningen henviser i indstillingen til en konkret sag fra Saks-købingvej 8 og til en afgørelse fra byggeklageenheden som argument for en ændring af nuværende praksis. Det er nødvendigt at påpege at det IKKE er kommuneplanens bestemmelse om minimumsgrundstørrelser på

600m² der er et problem i denne sag, men kvaliteten af sagsbehandlingen i forvaltningen. Havde forvaltningen (ifølge god skik) henvist i sin afgørelse til en konkret individuel vurdering som blandt andet inddrager kommuneplanen havde der ikke været et problem i forhold til byggeklageenheden.

- Forvaltningens forslag som det er fremsat er ikke lovligt, da det vil kræve et kommuneplantillæg som kan være en omstændelig og kostbar proces, som forvaltningen ikke beskriver i sit løsningsforslag. Det vil være relevant at spørge forvaltningen om lovligheden i at tilsidesætte kommuneplanens demokratiske indhold som det foreslås uden at igangsætte et tillæg.

- Størstedelen af Københavns omegnskommuner har minimumsgrundstørrelser i kommuneplanen uden problemer og uden at der findes lokalplaner for alle villaområder. Det skyldes en simpel løsning som Teknik- og Miljøforvaltningen desværre ikke foreslår. Nemlig at man følger god forvaltningsskik i sagsbehandlingen konsekvent qua konkrete individuelle vurderinger der ser på alle faktorer inklusiv den retning og praksis som kommuneplanen tegner (men som ikke skal stå alene som argument). På den måde vil borgerne vide hvad de kan regne med.

- Endelig er det værd at spørge ind til hvordan man forestiller sig en inddeling af villaområderne – er det i forhold til den enkelte grundejerforening, vej eller på anden vis? Det vil skabe stor forvirring, usikkerhed og administra-

tion at skulle udvikle og vedligeholde en sådan oversigt over områderne og desværre i praksis nok fungere som at "købe elastik i metermål" hvor forvaltningen i praksis give tilladelser som man ønsker – stik imod intentionerne...

En opblødning af praksis vil udelukkende være til gavn for øget boligspekulation i villaområderne og vil ramme de områder der tidligere har været udsat for det ekstra hårdt, da fortidens fejl så vil blive gentaget, ved at forvaltningen tillader yderligere fortætning og spekulationsbyggeri.

De få dispensationer der gives, bør som minimum behandles politisk så man sikrer en demokratisk kontrol med forvaltningens praksis. Det fungerer udmærket i forhold til praksis for dobbelthuse, hvor der politisk kan dispenseres hvis det giver mening – som for eksempel i en sag fra Vanløse som blev behandlet i juni 2021.

Som fremhævet på vores møde for et år siden ønsker Grundejeren.dk at udvikle og ikke at afvikle villaområderne som et grønt alternativ i byen. Vi har blandt andet delt vores ambitioner for områderne som del af den nye biodiversitets strategi og skubbet på for at man i højere grad indtænker private grundejere som er klar til at bidrage. Forvaltningens indstilling vil desværre være et alvorligt tilbageslag i vores bestræbelser på øget begrønning, klimasikring og biodiversitet i villaområderne.

Vi appellerer derfor til at forslaget afvises og nuværende praksis og bestemmelser i kommuneplanen fastholdes. ■

Med venlig hilsen
Jacob Gorm Larsen
Formand, Grundejeren.dk

INVITATION



Gå ikke glip af efterårets spændende medlemsmøde

Grundejeren.dk inviterer alle medlemmer til endnu et spændende medlemsmøde den 21. september

I forlængelse af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde inviteres du til at deltage i medlemsmøde. Denne gang er der fokus på disse aktuelle emner:



Introduktion for nye bestyrelsesmedlemmer

Denne del af medlemsmødet kigger vi nærmere på alt det man skal forholde sig til som nyt bestyrelsesmedlem i en grundejerforening. Der vil blandt andet være indlæg af advokat Morten Mark Østergaard samt mulighed for spørgsmål og erfaringsudveksling.

Hvad kan Grundejeren.dk gøre for dig?

Her vil vi rette opmærksomheden mod de muligheder, fordele og tilbud som din grundejerforening får ud af at være medlem af Grundejeren.dk. Desuden opfordres du og din bestyrelse til at medbringe jeres ønsker til hvilke udfordringer og områder I ønsker at Grundejeren.dk skal arbejde med i fremtiden.



Skal din forening have klimavejbede?

Der er tegn på at HOFOR snart vil give flere grundejerforeninger mulighed for finansiering af anlæggelse af nye klimavejbede. Kaare Press fra PKP Regnvandsteknik vil vise os et færdiggjort klimavejprojekt i Vanløse og orientere om erfaringerne fra de allerede afsluttede projekter og om mulighederne for at blive en del af de kommende klimavejbeds projekter.



Invitation og tilmelding

Medlemsmødet den 21. september begynder ca kl 17.30 i Heerupsalen i Vanløse Kulturstation. Invitation og information om tilmelding til medlemsmødet er blevet udsendt i e-mail til alle medlemsforeninger, sammen med indkaldelse til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

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

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

Kan man standse naboens byggeri med rettens hjælp?

Det er ikke nok at klage og gå rettens vej for at få standset naboens byggeri, hvis man ikke har en særlig ret, eksempelvis i form af en servitut.

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

Retten i Roskilde har i en kendelse af 16. maj 2023 fastslået, at en nabo til et byggeprojekt ikke kunne kræve nedlagt fogedforbud mod gennemførelse af projektet.

I sagen havde en kommune givet byggetilladelse til opførelse af tre rækkehuse i flere plan. En nabo havde indgivet klage til Planklagenævnet og Byggeklageenheden.

Det skal bemærkes, at klager hverken overfor Planklagenævnet eller Byggeklageenheden havde anmodet nævnene om, at klagerne blev tillagt opsættende virkning, og nævnene havde ej heller af egen drift tillagt klagerne opsættende virkning (hvilket betyder, at byggeriet skulle standses, indtil klagenævnet har truffet afgørelse)

Naboen indgav herudover rekvision til Retten i Roskilde om nedlæggelse af fogedforbud mod byggeriet. Fogedforbuddet er et umiddelbart retsmiddel, hvor selve domstolsprocessen gennemføres hurtigere end almindelige retssager. Det kræver dog, at rekviren-

ten (naboen) kan dokumentere, at man har en ret, som er beskyttelsesværdig, jf. retsplejelovens § 413:

Sandsynliggørelse af forbud

Forbud eller påbud kan meddeles, hvis den part, der anmoder om meddelelse af forbuddet eller påbuddet, godtgør eller sandsynliggør, at:

1. parten har den ret, der søges beskyttet ved forbuddet eller påbuddet,
2. modpartens adfærd nødvendiggør, at der meddeles forbud eller påbud, og
3. partens mulighed for at opnå sin ret vil forspildes, hvis parten henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse.

Der skal normalt ganske meget til, for at betingelsen i nummer 1) kan anses for opfyldt i byggesager, hvor der jo findes regler i plan- og byggelovgivning, som har til hensigt at beskytte netop naboers interesser. Derfor synes domstolene at "kræve noget mere",



for at nr. 1) kan anses for opfyldt. Dette "mere" kan bestå i en servitut, hvor naboen er påtaleberettiget, og hvor servitutens indhold er overskredet. Her forekommer det ganske åbenlyst, at der foreligger en beskyttelsesværdig ret hos naboen.

I denne sag forelå der ikke en sådan servitutbestemt ret, og der var således tale om, hvorvidt naboens ret var tilstrækkelig i form af den almindelige plan- og byggelovgivning.

Retten fandt det ikke godtgjort eller sandsynliggjort, at naboen havde en ret over for ejeren af den ejendom, hvorpå projektet skulle opføres, som kunne søges beskyttet ved et forbud i medfør af retsplejelovens § 413, nr. 1.

Manglende påtaleret

Retten lagde vægt på, at naboen efter de foreliggende oplysninger ikke havde påtaleret i henhold til servitutter på ejendommen, og at indsigelser om byggetilladelsens gyldighed ikke fandtes at kunne tages under påkendelse under en sag, som kommunen ikke var part i.

Sammenfattende understøtter kendelsen fra Retten i Roskilde, at man som nabo skal have en særlig ret, herunder eksempelvis i form af en servitut, før domstolene vil tage fogedforbuddet i anvendelse. Det forhold, at man som nabo ønsker at standse et byggeri, som har opnået byggetilladelse, og som der verserer sædvanlig klagenævnshandling om, er således ikke tilstrækkeligt.

Så svaret på spørgsmålet i overskriften er "ja", men der skal en særlig ret til, før det vil være muligt. De almindelige regler i plan- og byggelovgivningen giver ikke i sig selv en sådan tilstrækkelig ret. ■

Retten i Roskilde sag BS-12689/2023-ROS





Får din kasserer grå hår i hovedet?

I flere grundejerforeninger kæmper kasserere med en uoverskuelig og stor arbejdsbyrde. Nu er der hjælp at hente. Grundejeren.dk har tilføjet bogholderi og revisionservice, som endnu en af de fordele vi kan tilbyde vores medlemmer.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

Arbejdet med at holde styr på foreningens opkrævninger, bilag, bogholderi, udarbejde og fremlægge regnskab og budget, med mere, kan være en krævende opgave. Det kan være en udfordring at få nogen til – frivilligt – at tage ansvar for og bruge tid på disse opgaver.

Løsningen kan være at få hjælp fra en ekstern samarbejdspartner.

Den løsning kan du nu finde her hos Grundejeren.dk. Vi har nemlig indledt et samarbejde med Lars Rasmussen, som er statsautoriseret revisor og partner hos revisionsfirmaet RI. Lars er specialist i at hjælpe boligforeninger. Han kan rådgive og hjælpe medlemsforeningerne, på samme måde som vi i dag tilbyder advokatbistand.

Det betyder at din forening nu kan henvende sig til revisoren, direkte eller gennem Grundejeren.dk. Revisoren vil besvare spørgsmål og rådgive telefonisk eller på e-mail uden omkostninger. Først når I er enige om, at revisoren skal hjælpe jeres forening med konkrete opgaver, skal der betales for hans ydelser.

Hvad kan I få og hvad koster det?

Udover rådgivning kan revisoren naturligvis hjælpe din forening med revision af regnskabet. Både som foreningens egentlige revisor eller som supplement til foreningens interne revision.



Lars brænder for mursten

Lars Rasmussen er statsautoriseret revisor og har siden 2015 været partner i revisionsfirmaet RI. Han har skrevet hovedopgave på cand.merc.aud om investerings ejendomme og det er 'murstens' segmentet Lars brænder for at hjælpe og rådgive.

Lars siger selv: "Jeg kommer med objektive øjne og bruger min faglige ekspertise til at hjælpe og rådgive foreningerne. Og det er værd at bemærke, at det altid er foreningens overordnede interesser jeg varetager. Fremfor bestyrelsens eller de enkelte medlemmers interesser."

Din forening kan kontakte Lars på telefon: 3038 2108 og på e-mail: lr@ri.dk ■

Men revisoren kan også levere en pakkedløsning. Det betyder at foreningen kan få hjælp til bogføring, økonomistyring, udarbejdelse og fremlægelse af regnskab og budget, mm.

En forening skal sandsynligvis have en vis størrelse og økonomi for, at det giver mening at købe disse ydelser. Ydelserne er behæftet med voldsomme krav og restriktioner fra myndighedernes side. Det afspejler sig i den arbejdsindsats, der skal ydes fra revisors side og dermed prisen på ydelserne.

Her får du et indtryk af priseniveauet. Hvis du ønsker at revisoren skal sørge for din forenings revision, vil minimumsprisen ligge på 6-8.000 kr. Opstilling af regnskab vil typisk have en mindstepris på 2-3.000 kr. Prisen for bogføring beregnes til gengæld på baggrund af en fast timepris og ud fra de forudsætninger, der aftales med foreningen.

Revisoren kan også hjælpe foreningen med at komme i gang med et effektivt bogførings- og regnskabssystem, som kan gøre kassererens arbejde lettere og dermed begrænse antallet af grå hår. ■

Født som barn af foreninger

Vi skal helt tilbage til 1920 for at opleve fødslen af det der i dag går under betegnelsen RI. Dengang grundlagde man Arbejdernes Bogførings- og Revisionsinstitut A/S. Virksomheden udsprang af arbejder- og andelsbevægelsen som dengang ønskede at etablere sit eget revisionselskab.

I 1995 bliver aktierne solgt til selskabets ledelse og medarbejdere. Samtidig blev navnet forkortet til Revisionsinstituttet og senere til det nuværende ultrakorte RI. Den dag i dag hersker der ordnede forhold hos RI. Alle ansatte er dækket af HKs overenskomst og får del i selskabets overskud.

Med den historie i ryggen, vover RI at sige, at de er: "Førende i fonde og foreninger." Foreninger udgør nemlig stadig en meget stor kundegruppe hos RI; herunder andelsboligforeninger, almene boligforeninger, ejerboligforeninger, gårdlaug og grundejerforeninger.

■
Se mere på ri.dk



Vi skaffer købere fra *hele landet*

EDC Poul Erik Bech er Danmarks største og eneste landsdækkende mæglervirksomhed.

Med mere end 80 butikker arbejder vi på tværs af hele Danmark. Vores store salgsstyrke gør, at vi er i kontakt med flest mulige potentielle købere, uanset hvor i landet køberen skal findes. Det giver dig større mulighed for, at vi finder den rigtige køber til netop din villa.



EDC
Poul Erik Bech
sælger mere end
70 boliger
om dagen

Kontakt os for at høre mere eller
book et *gratis salgstjek* på pebvurdering.dk



Vanløse
Jernbane Allé 77
Tlf.: 38 74 22 80

Valby
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

Vi har åbent *alle dage* fra kl. 8-22



Poul Erik Bech
Vi gør en *forskel* for dig og dit salg

pebvurdering.dk



Fra græsplæne til naturhave

Synes du at den grønne omstilling bare er noget FN og politikere taler om, men som virker fjernt fra din egen hverdag? Så er det godt at den grønne omstilling kan ske lige udenfor din egen hoveddør. Der er masser af muligheder for at udvikle vild natur, biodiversitet, fødevarerproduktion i din egen have.

AF DITTE KATHRINE ENGELSTOFTEGÅRD · EJER AF HAPPYHUMANS

I denne artikel håber jeg, at give dig et nyt syn på nogle af alle de muligheder, du som haveejers har for at hjælpe både naturen, dig selv, din familie og kommende generationer. Du får også lidt baggrundsviden om hvorfor danske haver i dag har store græsplæner og ikke er kål- og æblehaver længere.

Men først og fremmest vil jeg vise dig, hvordan du kan udnytte det potentiale der ligger i at omdanne villakvarterernes store græsarealer til naturhaver.

Græsplænernes historie

Græsplæner er en ret ny opfindelse. Tidligere var vi som landbrugssamfund afhængige af at udnytte jorden til at skaffe mad. Haver blev derfor brugt til kålhaver, æblehaver og køkkenhaver. Alle græsarealer, selv grøftekanter, blev brugt til dyrenes sommergræsning og høst af deres vinterfoder. Kun godsejere, kongefamilier m.fl. havde råd til at have større klippede græsplæner, som symbol på deres rigdom.

Fra omkring 1960'erne steg danskerens velstand så meget, at de fleste

familier fik mulighed for at flytte ud i de nye forstæder og købe deres egen parcelhusgrund. De nye husejere brugte kræfterne på lønarbejde og skabte en ny type liv hvor de købte fødevarer, i stedet for selv at producere dem.

Haverne i villakvarterene fik derfor en ny funktion som et rekreativt sted hvor familien kunne slappe af. Her blev græsplænen den nye standard for, og symbol på, den velstand der tidligere var forbeholdt samfundets øverste lag.

Denne udvikling betød, at der inden for blot en generation skete et tab af viden i forhold til at dyrke, høste, opbevare og spise den mad, som vi siden landbrugssamfundets oprindelse har overlevet på. Samtidigt blev man mere afhængig af importerede "nemme" grøntsager og frugter. Derved mistede vi yderligere forståelse for sæsonernes betydning og hvilke fødevarer vi selv kan producere i Danmark.

Græsplæners grønne omstilling

Din græsplæne giver dig en unik mulighed for at genopbygge natursressourcer ud fra et nyt natursyn, hvor vi

samarbejder med naturen, i stedet for at kæmpe imod den, med græsslåning, sprøjtegifte og gødning.

Du kan selv at gøre noget godt for dig selv, din familie, biodiversiteten og klimaet. Lad din græsplæne samarbejde med naturen og være en del af den grønne omstilling. Det kan du gøre ved at bruge en eller flere af følgende ideer:

- Den vilde græsplæne med langt og blomstrende græs
- Gravefri køkkenhave
- Skovhave

Den vilde have

Når du stopper med at slå græsset, så vil der med tiden komme flere lokale plantearter, da græs er en af de eneste arter der kan overleve at blive "skåret ned" hele sommeren.

Med flere vilde hjemmehørende planter vil du også være med til at skabe levesteder og fødekilder og dermed bidrage til et rigere dyreliv, blandt andet for insekter, sommerfugle, fugle, og pindsvin. Fordi dyrene lever af nektar fra de nye blomster, men også af selve græsfrøene og græspollen.

Samtidig er det høje græs med til at sikre bedre muligheder for overvintring og gemmesteder for dyrene.

Hvis du synes at havens udseende dermed bliver for "vildt", så kan du vælge at slå kanterne rundt om "det vilde" græsareal, så det bliver mere tydeligt at du har designet denne løsning.

Du kan også vælge at kombinere de slåede kanter med slåede stier rundt i haven og slå mindre arealer hvor I for eksempel kan solbade, holde picnic, grille eller lave bål.

Den gravefri køkkenhave

Med den gravefri køkkenhave kan du forsyne din familie med dejlige friske grøntsager og bær hele sommeren.

Den gravefri køkkenhave består af enten indrammede bede eller bede ovenpå jorden der består af et tykt muldlag. ►

Naturhaveekspert

Ditte Kathrine Engelstoftegård har de sidste 30 år arbejdet med planter, dyr og jorden, både på egen økologiske og selvforsynende gård og siden 2016 som konsulent i sin egen virksomhed HappyHumans, som primært designer, anlægger og udvikler skovhaver. ■



Muldlaget kan du selv skabe ved at bruge det biologiske materiale som din have selv skaber, for eksempel når du klipper hæk. Du skal indsamle materiale nok til et muldlag der er mindst 10 cm tykt, på det område du vil omdanne til køkkenhave. Når du har gjort det, skal du bruge noget pap. Du kan sandsynligvis få noget hos din lokale cykelhandler eller supermarked.

Læg et lag pap på det område du vil bruge som køkkenhave. Findel hækafklippet i så små stykker som muligt. Stykkerne må ikke være større end 10 cm. Spred stykkerne ud på pappet, så det dækker et lag på mindst 10 cm.

Brug gerne forskelligt materiale til at opbygge muldlaget med. Udover hækafklip, kan du bruge efterårets nedfaldsblade, kompost o.lign.

På den måde kan du opbygge et såkaldt "lasagnebed". Et begreb du kan google og få yderligere viden om.

Hvis bedet anlægges om efteråret, er der en god chance for, at der for eksempel kan lægges kartofler næste forår, hvilket kan bidrage til at omdanne muldlaget yderligere.

Efter et par år med opbygning af muldlag, vil bedet være klar til at dyrke med flere typer grønsager og du vil altid have et sted at kompostere dit haveaffald.

Hvis du ønsker en hurtigere metode, kan du også hente færdiglavet kompost fra genbrugsstationen e.l.

”Det bedste tidspunkt at plante et træ var for 20 år siden. Det næstbedste er i dag”
Kinesisk ordsprog

Uanset hvilken måde du vælger at anlægge haven på, så kræver den et løbende jorddække af blade, græs eller andet biologisk materiale, så du undgår at jorden er bar og tørrer ud. På den måde kan du sikre et muldlag som med tiden nedbrydes til næring til grønsagerne mm.

Det tykke muldlag er forudsætningen for at du kan dyrke "ovenpå" jorden og ikke skal grave ned i jorden, for eksempel når du skal høste. Derved opbygges en køkkenhave som kræver meget lidt lugearbejde.

Når du luger, så husk at lade etårigt ukrudt ligge til udtørring på jorden, så det kan blive en del af muldlaget.

Til sidst kan du opnå at få et muldlag med stor vandholdningsevne, mange næringsstoffer og mikroliv. Alt sammen er med til at sikre, at dine grønsager trives år efter år.

Metoden kræver naturligvis et vist løbende og vedvarende engagement for at kunne lykkes. Både i opbygnings- og vedligeholdelsesfaserne samt ved såning, evt. vanding og høst.

Skovhaven

En skovhave er en kombination af en køkkenhave (se ovenfor) og en skov.

Skovhaven består af træer, buske og planter som alle leverer spiselige frugter, bær, nødder, grøntsager og krydderurter. Det skønne ved skovhaven er også, at når den først er etableret og vandet de to første sæsoner, så kræver den ikke særlig meget pasning.

Skovhaven giver en masse tilbage til både dig og din familie og til naturen i form af føde til både mennesker og andre arter

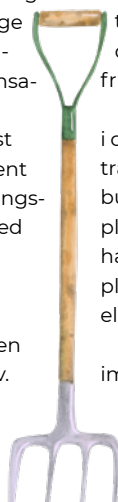
Skovhaven bidrager til øget biodiversitet, flere føde- og overvintringssteder for insekter og fugle, samt et forbedret mikroklima med lavere temperaturer i de varme sommermåneder.

Alt sammen som resultat af den forøgede blomstrende og spiselige plantemasse i haven.

Skovhaver anlægges så der vokser træer, buske og planter tæt sammen og i flere lag afhængig af lysmængden. Der plantes som regel altid en gruppe træer og planter, med et større definerende træ, for eksempel et frugt- eller nøddetræ i midten.

Deromkring placeres andre planter i op til syv lag. For eksempel mindre træer, større buske, mindre buske, bunddække og klatrende planter, samt planter, der leverer næringsstoffer til haven – de såkaldt kvælstoffikserende planter, for eksempel lægekulsukker eller havtorn.

Skovhaven anlægges med stier ind imellem grupperne af planter. Det ►



giver mulighed for både at nyde haven og at høste fra alle sider i den.

Anlæggelse af skovhaven kræver nok lidt hjælp i design- og anlægsfasen.

Men efter et par år vil din skovhave trives og i høj grad passe sig selv, så dit primære arbejde består i at høste frugter, bær, nødder og krydderurter.

Hvis du vil vide mere om, hvordan du anlægger en skovhave, kan du kigge i litteraturlisten eller få hjælp fra eksperter eller andre med erfaringer.

Sådan hjælper de 3 metoder naturen

- Langt græs får et tilsvarende dybt rodnet, hvilket betyder, at når I øger længden på græsset, så fordobler i hele tiden den mængde karbon som græsområdet kan optage til vækst i græs og rodnet. Det betyder at den vilde have både hjælper på biodiversitet og på havens klimaregnskab.
- Skovhaver og gravefri køkkenhaver er også klimapositive på to måder. Dels fordi du og din familie kan spare på den (ofte) importerede mad. I stedet kan du selv dyrke en lang række spiselige planter. Dels fordi både skovhavens træer og buske og køkkenhavens genanvendelse af biologisk materiale fra haven binder CO₂ og bidrager til biodiversitet, artsrigdom, flere fødekilder og overvintringssteder.
- Både den vilde have og skovhaver bidrager til et bedre mikroklima. Der er temperaturforskelle på helt op til 20 grader (målt i græsset), og skovhaven giver skygge og fugt til havens øvrige beplantning.
- Skovhaver og den gravefri køkkenhave opbygger jordens muldlag og mindsker havens vandingsbehov. Installer også gerne en regnvandstønde eller -beholder og spar yderligere på vores fælles grundvandsressourcer.
- Forbruget af fossil energi til den egentlige kamp mod naturen –



græsslåning – formindskes. I stedet bindes CO₂ i de tre metoder.

- Der er mindre larm og lugt fra benzindrevne græsslåmaskine og mere fuglefløjt.

Fra græs til natur

Jeg håber at du har fået lyst til at bruge din græsplæne til den grønne omstilling og tage de første skridt hen imod igen at bruge din egen have til at plante, høste og spise egne fødevarer, som generationer har gjort før os. Samtidig gør du en forskel for fremtiden ved at bidrage med selvdyrkede fødevarer, CO₂ lagring, og øget biodiversitet. ■

Fotos af køkkenhave/højbede venligst udlånt af Camilla Brok

<https://ligusteridealisten.dk/om-ligusteridealisten/>

Fotos af "vild græsplæne" og Skovhavebed, forfatterens egne.

Mere inspiration

Bøger

Med inspiration til den spiselige have:

- <https://shopping.coop.dk/vare/den-nye-selv-forsynende-have-indbundet-af-john-seymour/9788702083347>
- <https://permakulturhaven.dk/butik/b-ger>

Fødevarerfællesskaber

Hvis du vil støtte landbrug der arbejder for den grønne omstilling:

- <https://www.faellesgro.dk/>
- <https://www.groentmarked.dk/english/>
- <https://kbhff.dk/>
- <https://hjortespringgaard.dk/>

Andet

Regnvandsopsamling

- <https://www.regnvandstanken.dk/>
- Hjælp til design og udvikling af skovhaver mm.
- <https://www.happyhumanskbh.dk/>



Skal du have honorar eller godtgørelse?

Det kan være svært at holde styr på, hvordan og hvorledes din forening må udbetale honorarer eller godtgørelse til dig som frivillig. Det forsøger vi at give nogle svar på i denne artikel.

AF MICHAEL MOSSEFIN · GRUNDEJEREN.DK

Det har i forskellige sammenhænge vist sig, at der er tvivl om, hvordan foreninger kan udbetale honorar, løn og godtgørelse uden at overtræde de skattemæssige love og regler.

Vi har spurgt statsautoriseret revisor Lars Rasmussen fra Ri, som her forsøger at belyse problematikkerne.

Generelle betingelser

De fleste frivillige foreninger er afhængige af frivillige kræfter til den løbende drift af foreningens aktiviteter og administrative opgaver. Disse frivillige kræfter har i denne sammenhæng mulighed for at modtage visse skattefrie godtgørelser fra foreningen, forudsat foreningen har tilstrækkelige økonomiske midler.

Skattefriheden betinges af, at arbejdsindsatsen er ydet som et led i foreningens skattefrie virksomhed, at godtgørelsen udbetales til at dække de udgifter, som den frivillige medhjælper afholder på vegne af foreningen, og at godtgørelsen ikke overstiger de af Skatterådet fastsatte satser.

Regelsættet omfatter ulønnede bestyrelsesmedlemmer samt frivillige ulønnede medhjælpere. Reglerne bruges især indenfor idrætsverdenen.

Ved siden af disse regler, gælder de almindelige regler for eventuelle aflønnede medarbejdere, hvor der skal indeholdes a-skat og am-bidrag m.v.

Skattefrie godtgørelse til frivillige

Begrebet 'skattefrie godtgørelse' dækker over de situationer, hvor man som frivillige ulønnede medhjælper og bestyrelsesmedlemmer afholder visse

mindre omkostninger forbundet med hvervet som frivillig.

Som en forening har man mulighed for at dække ulønnede bestyrelsesmedlemmers samt frivillige ulønnede medhjælperes udgifter til telefonsamtaler og internetforbrug med indtil 2.450 kr. om året. Foreningen kan også vælge at godtgøre den frivillige et mindre beløb.

Det er også muligt at dække de frivilliges administrative udgifter til fx kontorartikler, porto og møder. Foreningen kan udbetale indtil kr. 1.500 årligt til bestyrelsesmedlemmets eller medhjælperens udokumenterede udgifter.

Det vil sige at det samlede maksimale beløb der må betales som godtgørelse til en person pr år er 3.950,-

Satserne reguleres årligt af Skatterådet. Satserne ovenfor er gældende for 2023, og er maksimale beløb, hvorunder godtgørelse kan ske skattefrit. Skattefrie godtgørelser kan alene ydes til ulønnede. Man kan ikke for samme periode og for samme arbejde få både løn og opnå skattefrie godtgørelser. Er betingelserne for skattefrie godtgørelse ikke opfyldt, vil beløbene være skattepligtige.

Der er som udgangspunkt tale om udokumenterede godtgørelser til de frivillige. Foreningen skal dog kunne dokumentere, hvem der har modtaget godtgørelser fra foreningen og med hvilke beløb.

Forskel på honorar og godtgørelse

Foruden godtgørelse vedrørende telefon, administration og beklædning, kan foreningens frivillige få økonomisk og skattefrie godtgørelse for kørsel og rejseomkostninger forbundet med foreningens aktiviteter.

Hvad angår honorar til bestyrelsesmedlemmer er det vigtigt at skelne mellem honorar og skattefrie godtgørelse.

Som megen anden dansk skattelovgivning, kan det føles uigenkueligt og uoverskueligt at finde svar på, hvilke regler der gælder i de enkelte situationer m.v. Hvis man ønsker det, kan der findes flere oplysninger hos Skattestyrelsen her: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1976802>

Har man ikke mod på det store læsearbejde, kan det give god mening at kontakte Lars Rasmussen hos Ri.

Aflønning af bestyrelse og andre

Hvis foreningen vælger at udbetale vederlag til bestyrelsesmedlemmerne, er de naturligvis skattepligtige og beløbene skal lønoplyses på almindelig vis. Det er trods alt forholdsvis enkelt.

Vi oplever ofte udfordringer i forbindelse med fastsættelse af vederlagets størrelse til bestyrelsesmedlemmer. Sådanne emner kan ofte give anledning til uenigheder i foreningerne. Her kan Lars Rasmussen sandsynligvis også bidrage til løsningsmuligheder, da han kender til beløbsstørrelser og kutymer m.v. fra en lang række andre foreninger, hvor Ri er revisor.

Hvis foreningen benytter sig af ekstern arbejdskraft som honoreres, skal der som udgangspunkt altid foretages lønoplysning som B-indkomst, såfremt honoraret udbetales til en person uden momsregistrering og dertil hørende CVR-nummer. I sådanne situationer skal foreningen anmode om personens cpr-nr., inden udbetaling af beløbet foretages.

Foreningen skal være registreret med et CVR-nummer for at kunne foretage oplysning og indberetning af udbetalte b-honorarer. Har foreningen i øvrigt en omsætning på mere end 50.000 kr. indenfor en 12 måneders periode, bør det afklares, hvorvidt foreningen er momsregistreringspligtig.

Formålet med reglerne er bl.a. at undgå for mange sorte penge i foreningerne og samtidigt begrænse de administrative byrder. Efter praksis er det dog helt i orden, hvis foreningen giver en flaske vin eller en buket blomster til et foreningens medlemmer, der har gjort en ekstra indsats.

Modtager foreningen fakturaer fra andre foreninger, selskaber o.lign., skal fakturaen blot betales. Her gælder der ingen oplysnings- eller indberetningspligt til Skattestyrelsen.

Har foreningen indtægter fra ikke-medlemmer, bør eventuel moms- og skattepligt afklares i hver enkelt situation. Det kan ofte være et temmelig kompliceret område at afklare.

Er du i tvivl, anbefaler vi, at du kontakter Lars Rasmussen fra Ri på telefon: 3038 2108 eller på e-mail: lr@ri.dk ■

Kilde: Michael Sølund, Moms-, afgifts- og skatterådgiver, Leder af skatteafdelingen, Ri.

Vil du vide mere?

Du kan også få mere at vide om emnet på Ri's hjemmeside, bl.a. her: <https://www.ri.dk/ny-indsigt/skattefrie-godtgørelser-til-ulønnede-frivillige-i-foreninger-2023> ■



Der var engang en vurderingsmand

Sagnet fortæller at der engang var en mand der gik fra hus til hus. Han skulle vurdere hvor meget huset var værd så ejendomsskatten herefter kunne fastsættes på et ordentlig grundlag. Nu foregår ejendomsvurderingerne på ganske anderledes, moderne vis. Her får du beretningen om, hvordan det går for sig og hvad det betyder for dig og din ejendomsskat.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

Kristian Jensen var ikke tilfreds. Han var skatteminister og i 2008 konstaterede han, at: "Det er uholdbart at opretholde ejendomsvurderingen i den form, vi kender. De ressourcer, vi bruger på vurderingen, kan vi sagtens bruge andre steder".

Indtil da var alle Danmarks ejendomme blevet vurderet hvert andet år. Samtidig var vurderingerne under stærk kritik for at være ude af trit med de faktiske boligpriser. Det betød blandt andet at omkring 45.000 danskere havde klaget over den seneste vurdering.

At skatteministerens konklusion ikke førte til handling i første omgang er nok ingen overraskelse. Vi skal nemlig helt frem til 2013 før det gamle vurderingsystem bliver suspenderet. Det skete som konsekvens af den fortsatte og omfattende kritik af, at vurderingerne ikke var tilstrækkeligt gennemskuelige og retvisende.

Derefter blev ejendomsbeskatningen fastsat på baggrund af videreførte vurderinger. Sådan fortsatte det de næste syv år frem til 2020.

Kontantværdien skal matches

I 2017 vedtager et bredt flertal i Folketinget en ny ejendomsvurderingslov. Ifølge den nye lov har de offentlige ejendomsvurderinger som mål at matche den kontantværdi, en ejendom formentligt kan opnå i fri handel.

Vurderingsstyrelsen kommer til verden i 2018. Styrelsen er en del af Skatteforvaltningen. Vurderingsstyrelsen bliver ansvarlig for at udarbejde ejendomsvurderinger af alle landets ca. 1,7 mio. ejerboliger og ca. 0,5 mio. andre ejendomme.

I 2021 bliver de nye ejendomsvurderinger igangsat. Som noget nyt får boligejerne mulighed for at se de centrale oplysninger om deres ejendom i en deklaration, før vurderingen udsendes.

I foråret 2023 igangsættes den hidtil største udsendelse af vurderinger. Det betyder at 468.000 boligejere modtager en deklaration. Det gør det muligt for boligejerne at se de centrale oplysninger om deres ejendom, før vurderingen udsendes.

I følge Vurderingsstyrelsen omfatter denne bølge villager, parcelhuse og rækkehuse i København. Det vil sige at de første – men ikke alle – københavnske husejere har modtaget en deklaration og står foran at modtage en vurdering.

Alle de husejere, der har fået en deklaration, kan forvente at modtage deres vurderingsmeddelelse inden for 10 uger. Boligejerne har herefter en klagefrist på 90 dage.

Det er værd at bemærke, at i de vurderinger der sendes ud nu, er det prisniveauet og den måde huset fremstod den 1. januar 2020, der ligger til grund for vurderingen. ►

Skarp kritik fra Statsrevisorerne

Med til historien hører naturligvis også den efterhånden klassiske beretning om, hvordan udvikling af et stort, kompliceret, offentligt, digitalt system kører fuldstændig af sporet.

Skatteministeriet igangsatte udviklingen af det nye ejendomsvurderingsystem i 2015. Budgettet for udvikling af systemet var fastsat til 96 mio. kr og man forventede at systemet var køreklart i 2017.

I 2019 var systemet dog ikke færdigudviklet. I mellemtiden var prisen dog steget til 963 mio. kr. Forsinkelserne fortsatte. Det samme gjorde omkostningerne. Skatteministeriet vurderede selv at prisen var nået op på 1.336 mio. kr. i juni 2021.

Forsinkelserne og budgettet der løb løbsk, gik da heller ikke upåagtet hen. I november 2021 kommer Statsrevisorerne med en meget skarp kritik af styringen af udviklingen af ejendomsvurderingssystemet.

BBR er dit eget ansvar

Vurderingsstyrelsen gør opmærksom på, at korrekte oplysninger om boligen er afgørende for den deklaration med data om ejendommen, som Vurderingsstyrelsen sender ud til boligejerne før vurderingen.

Boligejere kan selv være med til at sikre grundlaget for vurderingen ved altid at holde BBR ajour

Bygnings- og boligregisteret (BBR), som i dag hører under Vurderingsstyrelsen, er en meget central brik i de nye ejendomsvurderinger – primært fordi data fra registeret udgør viden om alle boliger og ejendomme i landet.

Det er afgørende for kvaliteten af de nye ejendomsvurderinger, at data i BBR er korrekte. Boligejerne kender bedst deres egen bolig, og det er boligejernes ansvar at sørge for, at BBR altid er opdateret.

En boligejer ved bedst, om der er sket bygningsmæssige forandringer – fx en større ombygning, ændringer i varmekilden eller tilføjelse af endnu et toilet. Det er derfor også boligejerne, der har ansvaret for, at data om ejendommen er korrekt.

Fra 96 millioner til 3,6 milliarder

Statsrevisorerne kritiserer således skarpt, at Skatteministeriet ikke har haft tilstrækkeligt styr på projektets økonomi, fremdrift, tidsplan og risici. Konklusionen er således, at ministeriet hverken har et budget, en plan for de resterende leverancer eller en tidsplan for, hvornår udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem kan afsluttes.

Samtidig har Rigsrevisionen opgjort, at projektets samlede budgetterede økonomi i november 2021 kan skønnes til min. 3,6 mia. kr.

Det svært at få et overblik over hvorvidt systemet nu er færdigudviklet og prisen for projektet ikke længere stiger.

Ikke desto mindre er systemet åbenbart taget i brug og Vurderingsstyrelsen er som nævnt i fuld gang med at udsende hundredtusindvis af vurderinger.

Skatteministerens skuldertræk

Det medfører da også kritik fra andre sider. Således skriver Preben Merrild Angelo, der er administrerende direktør hos RealMæglerne, den 17. maj i år på altinget.dk:

"P1 Morgen har netop afsløret endnu en fejl i de nye ejendomsvurderinger, som fravælger at medtage de gamle servitutter på ejendommene. Derfor er beregningen af skatten hos mange ►

Kan du finde den skjulte skatterabat?

Hvis du tidligere har fået nedslag i ejendomsværdien for din bolig, skal du selv være opmærksom på om, den nye ejendomsvurdering afspejler ejendomsværdien korrekt.

Der kan gives nedslag af forskellige årsager, for eksempel for:

- ekstra fundering
- støj, røg og lugtgener
- mindre attraktiv beliggenhed
- form- eller terrænedslag
- højspændingsledninger
- jordforurening
- blød bund

Der er åbenbart eksempler på, at de nedslag der er registreret i de gamle vurderinger, ikke nødvendigvis er blevet registreret i de nye vurderinger

Hvis du vil se om der hidtil har været nedslag på værdien af din ejendom, kan du benytte: <https://www.dr.dk/nyheder/penge/guide-tjek-om-du-har-en-skjult-rabat-paa-din-boligskat>

Kilder: finanshus.dk, dr.dk og Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur





Er dine referencer realistiske?

Vurderingen af din ejendom bliver blandt andet udregnet med udgangspunkt i 15 referenceejendomme, der er handlet i dit område indenfor de seneste seks år.

Der kan dog være ting, der adskiller lige netop din ejendom fra de omliggende ejendomme. Det kan være, at der er flere badeværelser, hvilket trækker værdien op. Men det kan også være, at dit hus ligger tæt på en motorvej, hvilket trækker værdien ned. Det er faktorer som automatikken i vurderingssystemet ikke fanger og som heller ikke bliver opdaget i den manuelle kontrol.

Der har allerede været flere eksempler på at referenceejendommene ikke har givet et retmæssigt grundlag for vurdering af en bolig. For eksempel er nybyggede huse der ligger i et område, hvor der ellers kun er ældre ejendomme, tilsyneladende fået en vurdering der er for høj.

Derfor er det en god ide at du kontrollerer hvilke referenceejendomme der danner grundlag for vurderingen af din ejendom.

Du kan se dine referenceejendomme her: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejer-bolig/ejendomsvurdering/faq-og-metodeartikler/faa-svar-paa-spoergsmaal-om-hvordan-vi-vurderer/se-data-om-referen-seejendomme>

boligejere ramt fuldstændig forbi og er blevet alt, alt for høj.

En servitut er en begrænsning, der er pålagt ejendommen, og som kan betyde, at ejendommen ikke kan vurderes lige så højt, som hvis servitutten ikke var der.

Med et skuldertræk sender skatteminister Jeppe Bruus Christensen (S) de boligejere, der vover et ihærdigt forsøg og klager over vurderingen, direkte i armene på en klagemur, der er uoverstigelig.

Først og fremmest skal man modtage et klagestartbrev for at opnå muligheden for at klage. På den måde kan Vurderingsstyrelsen mere eller mindre selv regulere mængden af klager og tempoet i dem, mens de får deres klageinstans på plads. Den er nemlig ikke på plads endnu.

Herefter skal boligejeren betale et klagebehandlingsgebyr på 1.100 kroner, og derudover koster det 500 kroner at klage over en vurdering for hvert af årene 2013-2019.

Læg dertil, at boligejere ikke kan gøre indsigelse over for data, der ligger til grund for den foreløbige vurdering. Det er kun muligt ved endelige vurderinger."

Få klager – indtil videre

I følge Vurderingsstyrelsen er antallet af klager dog begrænset. Det beskriver styrelsen selv på denne måde:

"Ganske få boligejere klager over deres nye ejendomsvurdering. Ud af de første 116.000 offentlige vurderinger har 0,3 procent medført klager, viser en ny opgørelse fra Vurderingsstyrelsen.

Klagefristen for de allerførste nye ejendomsvurderinger i ti år er nu udløbet – og kun få boligejere har klaget. Det viser en opgørelse fra Vurderings-

styrelsen, efter at landets boligejere nu igen er begyndt at modtage nye ejendomsvurderinger.

I forbindelse med udsendelsen af de første ca. 116.000 nye ejendomsvurderinger, hvor klagefristen er udløbet, er der således indsendt 343 klager, viser Vurderingsstyrelsens opgørelse. Det svarer til 0,3 procent, oplyser underdirektør, Rasmus Kruse.

»Vi arbejder systematisk på at skabe retvisende ejendomsvurderinger, og opgørelsen tyder på, at vi trods bump på vejen har den rigtige retning. Langt de fleste boligejere kan genkende de data og den ejendomsværdi, vurderingen afspejler. Vi har derfor et godt udgangspunkt for vores videre arbejde med ejendomsvurderingssystemet,« siger underdirektør, Rasmus Kruse.

De nye ejendomsvurderinger bliver udsendt i etaper, og derfor kan klage-tallene meget vel ændre sig i den kommende tid.

»Vi skaber jo et helt nyt vurderingssystem, og vi er begyndt med de ejendomme, der umiddelbart er mindst komplekse at systemunderstøtte. Det betyder, at klage-tallet kan stige i takt med, at vi går i gang med mere komplekse vurderinger,« siger Rasmus Kruse."

Bliver det en lykkelig slutning?

Der er ingen tvivl om at de nye ejendomsvurderinger har haft en omtumlet tilværelse, allerede før de første vurderinger så dagens lys. Vurderingen af alle landets ejendomme forventes at være afsluttet i 2025. Indtil da bliver det spændende at se, hvordan vi kommer til at vurdere de nye ejendomsvurderinger. ■

Kilder: vurderingsportalen.dk og vurdst.dk

3 trin til du bør følge

Det vigtigste du skal gøre i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger er:

1. Tjek ejendommens oplysninger i BBR
2. Tjek dine referenceejendomme
3. Tjek om du får nedslag her: <https://www.dr.dk/nyheder/penge/guide-tjek-om-du-har-en-skjult-rabat-paa-din-boligskat>
Det er op til dig selv at gøre indsigelse, hvis du mener, at du har krav på afslag i din nye ejendomsvurdering.

Er du ikke opmærksom, når du modtager din nye ejendomsvurdering, kan du gå glip af muligheden for at gøre forhold gældende, der har betydning for vurderingen af din ejendom og din ejendomsskat fremover.

Kilde: finanshus.dk

Sådan forløber vurderingsprocessen

Vurderingsstyrelsen beskriver selv processen i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger sådan:

Deklarationen

En deklARATION er en oversigt over de oplysninger, vi har tænkt os at bruge i vurderingen. Det er det første, vi sender til dig, når vi skal vurdere din ejendom.

Du kan se deklARATIONEN på Vurderingsportalen.dk, når du er logget ind. Du kan dog først se den, når vi giver dig besked med digital post om, at den er klar.

Deklarationen er din mulighed for at tjekke, om vi har de rigtige oplysninger om din ejendom. Hvis du er enig i data, skal du ikke gøre noget. Hvis du finder fejl eller mangler i deklARATIONEN, kan du give os besked ved at sende en indsigelse inden for 4 uger.

Du kan se datoen for den nøjagtige frist på deklARATIONEN under "Er du uenig i data om din ejendom?".

Vurderingen

En ejendomsvurdering er statens vurdering af en ejendoms værdi. Den bruges først og fremmest til at beregne ejendoms-skatter. Vurderingen bygger på de oplysninger, vi viste dig i deklARATIONEN og består af to værdier:

Ejendomsværdi: Værdien af hele din ejendom – grunden og de bygninger, der står på den. Din ejendomsværdi bliver brugt til at beregne din ejendomsværdiskat, som du betaler via din årsopgørelse.

Grundværdi: Værdien af grunden minus bygninger. Altså hvad din grund ville være værd, hvis der ikke var bygget noget på den. Din grundværdi bliver brugt til at beregne din grundskyld (ejendomsskat), som du betaler via en opkrævning fra kommunen, der hedder ejendomsskattebilletten.

De to værdier skal ikke lægges sammen. Der er to værdier, fordi de bliver brugt til noget forskelligt.

Du kan se vurderingen Vurderingsportalen.dk, når du er logget ind. Du kan dog først se den, når vi giver dig besked med digital post om, at den er klar. Den kommer ca. 10 uger efter deklARATIONEN.

På Vurderingsportalen.dk kan du både se din ejendomsværdi og din grundværdi sammen med de beregninger, der ligger bag. Du kan følge trin for trin, hvordan vi er nået frem til de to værdier.

Hvis du er enig, skal du ikke gøre noget. Er du uenig i vurderingen, kan du klage inden for 90 dage. Dog først når du får besked om, at din klagemulighed er åbnet (se punkt 3 nedenfor).

Kompensation og klagebesked

Du kan få kompensation, hvis du har betalt skat af en for høj vurdering i årene 2011-2020. Samtidig med at du får afgørelsen om kompensation, får du også mulighed for at klage over din vurdering.

Vi giver dig besked med digital post, når din afgørelse om kompensation er klar. Du behøver ikke at gøre noget – vi udbetaler automatisk beløbet til din NemKonto, ca. 5 måneder efter du har fået afgørelsen. Hvis du har gæld til det offentlige, kan Gældsstyrelsen modregne gælden i din kompensation.

Når vi har givet dig besked om, at din klagemulighed er åben, kan du logge ind på Vurderingsportalen.dk og se, hvordan du kan klage. Du har 90 dage til at klage.

Vær opmærksom på, at en klage kan have konsekvenser for en evt. kompensation.

Tilpasning af boligskat

Boligskat for 2021 og 2022 er blevet opkrævet på et midlertidigt grundlag. Derfor bliver boligskatten beregnet på ny, når du får din vurdering for 2020. Det er nemlig den, der er beskatningsgrundlaget for disse år.

For de fleste får den nye vurdering dog ingen eller begrænset økonomisk betydning pga. skattestop, skatteloft og indfrysning.

Du skal ikke gøre noget i forhold til at betale den korrekte skat. Hvis der sker ændringer i din boligskat på trods af skattestop og skatteloft, bliver skatten reguleret automatisk. Du får en ny årsopgørelse, når ejendomsvurderingen for 2020 er kommet, og skatten er beregnet på ny. Hvis grundskylden bliver reguleret bagud, får du også en ny ejendomsskattebillet fra kommunen.

Se mere på vurderingsportalen.dk

Sådan fastsættes ejendomsværdien

Vurderingsstyrelsen beskriver selv, hvordan ejendomsværdien beregnes, sådan her:

Vi sammenligner din ejendom med 15 solgte ejendomme i dit område, som vi kalder referenceejendomme. Ud fra deres salgspriser beregner vi områdets kvadratmeterpris, som er udgangspunkt for vurderingen af netop din ejendom.

Områdets kvadratmeterpris afspejler prisniveauet i dit område på det tidspunkt, hvor vi vurderer din ejendom.

Vi beregner områdets kvadratmeterpris ved hjælp af referenceejendommens fremskrevne salgspriser. Det vil sige, at vi ud fra prisudviklingen beregner, hvad salgsprisen ville være den 1. januar i det år, hvor vi vurderer din ejendom.

Vi finder først en kvadratmeterpris for hver referenceejendom ved at dividere dens fremskrevne salgspris med dens vægtede areal. ►





Referenceejendommens kvadratmeterpriser bruger vi til at beregne områdets kvadratmeterpris. I denne beregning tæller referenceejendommens kvadratmeterpriser med forskellig vægt, alt efter hvor langt de ligger fra din ejendom.

Vi vælger referenceejendommene ud fra disse kriterier

De skal være solgt inden for de seneste 6 år fra vurderingssterminen, det vil sige fra den 1. januar 2014 til og med den 31. december 2019, hvor salget også senest skal være registreret, altså tinglyst. Hvis en ejendom er blevet solgt flere gange, bruger vi kun det seneste salg.

De skal være solgt i et almindeligt frit salg. Det vil sige, at fx tvangsauktioner og overdragelse til familiemedlemmer ikke tæller med.

De skal så vidt muligt være samme ejendomstype som din ejendom. Det betyder, at vi fx ikke sammenligner parcelhuse med sommerhuse og ejerlejligheder med parcelhuse.

De må ikke adskille sig væsentligt fra andre salg, når det gælder ejendommens størrelse og pris. De ejendomme sorterer vi fra.

De skal så vidt muligt ligge i samme kommune som din ejendom. Vi har taget højde for geografiske oplysninger om ikke-brofaste øer.

Vi justerer i områdets kvadratmeterpris

For at tage højde for forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene justerer vi i områdets kvadratmeterpris, som vi beregnede i trin 1. Vi ser altså på, om forskelle trækker kvadratmeterprisen for din ejendom op eller ned.

For at kunne beregne din ejendoms kvadratmeterpris sammenligner vi den med referenceejendommene. Vi ser på de mange forskellige forhold, vi har oplysninger om, og tager højde for ligheder og væsentlige forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene.

Vi bruger en beregningsmodel, der ud fra et statistisk skøn justerer i områdets kvadratmeterpris. Modellen justerer på baggrund af:

- specifikke oplysninger om dine referenceejendomme
- statistiske oplysninger om, hvordan forskelle i beliggenhed og bygningers karakteristika i gennemsnit påvirker en ejendoms pris.

Nogle forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene vil justere områdets kvadratmeterpris op, andre forskelle vil justere den ned. Som resultat får vi en kvadratmeterpris, der er særlig for netop din ejendom.

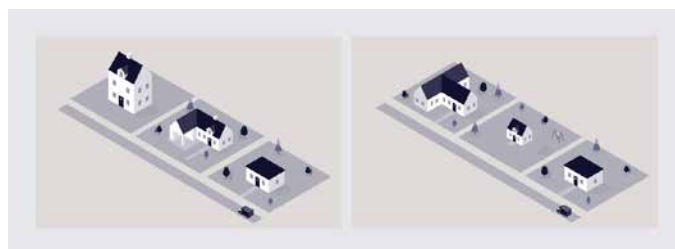
Se mere på vurderingsportalen.dk

Sådan fastsættes grundværdien

Vurderingsstyrelsen beskriver selv hvordan grundværdien beregnes sådan her:

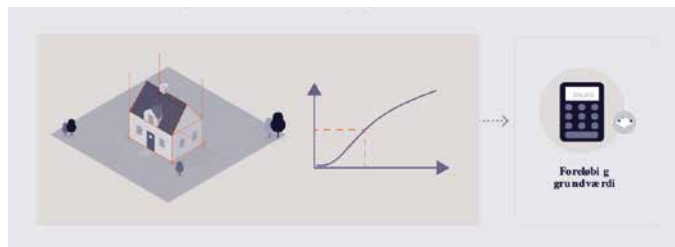
Grundværdien for huse er værdien af grunden uden bygninger. Her kan du få et overblik over de 3 trin der fører til din grundværdi.

Trin 1: Vi vurderer, hvordan grunden kan anvendes og udnyttes bedst



Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på. Vi bruger oplysninger om, hvad og hvor meget der faktisk er bygget på grunden, og hvad og hvor meget der må bygges på den.

Trin 2: Vi beregner en foreløbig grundværdi



Vi vurderer, hvad din grund kunne sælges for uden bygninger. Det gør vi med en metode, der bruger statistik om bl.a. salgspriser for ubebyggede grunde, og som tager udgangspunkt i priseniveauet i området.

Trin 3: Vi fastsætter den endelige grundværdi



I særlige tilfælde kan der derudover være noget helt specifikt ved grunden, som gør, at vi giver et tillæg eller nedslag. Det vurderer vi – og så har vi fastsat grundværdien. Se mere på vurderingsportalen.dk

Illustrationer gengivet med tilladelse fra vurderingsportalen.dk



Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Grundejeren.dk indkalder hermed til ekstraordinær repræsentantskabsmøde den 21. september kl 17.15 i Vanløse Kulturstation i Heerupsalen.

På det ordinære repræsentantskabsmøde den 8. maj 2023 fremsatte bestyrelsen i Grundejeren.dk en række forslag til ændringer af vores vedtægter.

Tre af disse forslag blev vedtaget med enstemmighed på repræsentantskabsmødet. Dog var der ikke tilstrækkelig mange fremmødte medlemsforeningsrepræsentanter på repræsentantskabsmøde. Derfor kræver vores vedtægter at forslagene genfremsættes til vedtagelse på endnu et repræsentantskabsmøde.

Derfor vil dagsordenen på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde alene omfatte følgende punkter:

1. Velkomst
2. valg af ordstyrer og referent
3. Behandling af forslag til ændring af vedtægterne.

Herunder følger bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne for Grundejeren.dk til behandling på ekstraordinært repræsentantskabsmøde 21. september 2023.

Forslag A Ophævelse af bydelsforeningernes repræsentation i repræsentantskabet og bestyrelsen

Hovedparten af de oprindelige bydelsforeninger har i dag nedlagt sig selv, og der har de seneste mange år alene været udpeget et bestyrelsesmedlem til Grundejeren.dk fra en enkelt bydelsforening; bydelsforeningen for Vanløse. Bydelsforeningsrepræsentationen kan på denne baggrund opleves som udemokratisk og utidssvarende. Derfor foreslår bestyrelsen, at vedtægterne ændres, så der ikke længere er direkte repræsentation fra bydelsforeninger i Grundejeren.dk's repræsentantskab og bestyrelse.

Konkret forslag til vedtægtsændring:

*§ 2, stk. 3 (om at medlemskab kan opnås gennem en bydelsforening) udgår.
§ 2, stk. 4 bliver herefter stk. 3.*

§ 3, stk. 2, sidste sætning (om betaling af kontingent via en bydelsforening) udgår.

§ 4, stk. 2, sidste sætning (om at hver bydelsforening vælger én repræsentant til repræsentantskabet) udgår.

I § 7, stk. 1 (om bestyrelsens sammensætning) udgår ordene ”, samt ét medlem fra hver bydelsforening, som har tilsluttede medlemsforeninger i Grundejeren.dk”.

§ 7, stk. 2 (om at bydelsforeninger selv afgør, hvorledes man udpeger sit medlem til bestyrelsen) udgår. § 7, stk. 3-6 bliver herefter stk. 2-5.

Forslag B Repræsentantskabsmødet flyttes fra april/maj til september/oktober måned.

Hovedparten af medlemsforeningerne holder generalforsamlinger i foråret, og risikerer derfor først at kunne vælge eller udpege deres repræsentanter efter, at Grundejeren.dk afholder årets repræsentantskabsmøde. Det foreslås derfor, at Grundejeren.dk's ordinære repræsentantskabsmøde flyttes til efteråret, nærmere bestemt september eller oktober måned. Dette vil indebære, at regnskabet for det seneste regnskabsår først godkendes trekvart år inde i det følgende regnskabsår. Til gengæld vil flytningen af repræsentantskabsmødet betyde, at drøftelserne af det kommende års budget, aktiviteter og kontingent bliver langt mere aktuelle, vedkommende og relevante, idet der på dette tidspunkt kun er 2-3 måneder, til det nye regnskabsår begynder.

Det bemærkes, at der kun forudsættes afholdt et enkelt ordinært repræsentantskabsmøde det kalenderår, hvor vedtægtsændringen træder i kraft.

Konkret forslag til vedtægtsændring:

I § 5, stk. 1, (om hvornår repræsentantskabsmødet skal afholdes) ændres ”senest i maj” til ”i perioden 1. september til 31. oktober”.

I § 5, stk. 6 (om hvornår forslag til behandling på repræsentantskabsmødet senest skal være indsendt) ændres ”marts” til ”august”.

Forslag C Præcisering af, at repræsentantskabet ud over at godkende budget og kontingent for det kommende år også kan behandle ændringer af indeværende års budget.

Repræsentantskabet behandler hvert år et budget for det kommende år, og fastsætter herunder kontingentets størrelse. Der har imidlertid ikke hidtil været den fornødne klarhed om, hvorvidt budgettet for det indeværende år – som jo er blevet behandlet på det foregående års repræsentantskabsmøde – alene er blevet fremlagt på ny på repræsentantskabsmødet til orientering eller til fornyet vedtagelse. Med forslaget præciseres, at repræsentantskabet også kan behandle forslag til ændringer af det indeværende års budget. Dette kan f.eks. være relevant, hvis bestyrelsen ønsker at opnå repræsentantskabets godkendelse af, at der inden årets udgang afholdes en udgift, der ikke er dækning for inden for det vedtagne budget.

Konkret forslag til vedtægtsændring:

I § 5, stk. 4 (om dagsordenen for repræsentantskabsmødet) tilføjes efter ”5. Bestyrelsens budgetforslag og forslag til kontingent for det kommende år” ordene ”samt eventuelle forslag til ændringer til indeværende års budget”. ■

Hvad skal der nu ske?

Alle medlemmer i Grundejeren.dk har fået besked via e-mail om udpegning og tilmelding af delegerede til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

I forlængelse af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde vil der blive serveret lidt mad og drikke hvorefter vi tager hul på medlemsmøde ca kl 17.30.

Se invitationen til medlemsmødet på side 10 her i bladet. Og husk at tilmelde jeres delegerede og gæster senest 14. september til sekretariat@grundejeren.dk



Grundejeren.dk
Repræsentantskabsmøde 8. maj 2023

REFERAT

1. Velkommen og valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen til årets Repræsentantskab.

Valgt:

- Knud Adler-Nissen til dirigent
Dirigenten konstaterede at mødet er indkaldt retmæssigt.

Valgt:

- Michael Mossefin til referent
- Hanne Skovsgaard og Jørgen Vinding til stemmetællere

2. Bestyrelsens beretning

Formanden for Grundejeren.dk gennemgik bestyrelsens beretning. Repræsentantskabet godkendte bestyrelsens beretning. Beretningen er udsendt sammen med indkaldelsen til repræsentantskabet

3. Regnskab

Kassereren i Grundejeren.dk gennemgik regnskabet. Repræsentantskabet godkendte regnskabet. Regnskabet er udsendt sammen med indkaldelse til repræsentantskabet.

4. Indkomne forslag

Bestyrelsen stiller forslag til ændring af Grundejeren.dk's vedtægter.

Forslag A, B og C blev vedtaget enstemmigt.

Forslag D blev trukket tilbage af bestyrelsen.

I forlængelse af de kommentarer der kom fra flere delegerede, vil bestyrelsen arbejde videre med at omformulere forslaget for at kunne genfremsætte forslaget på et senere tidspunkt.

Antallet af repræsentanter fra medlemsforeningerne på repræsentantskabsmødet var ikke tilstrækkelig til at de vedtagne forslag kan implementeres i henhold til vedtægterne for Grundejeren.dk. Det kræver genfremsættelse på et nyt repræsentantskabsmøde for at vedtægtsændringerne kan vedtages endeligt.

5. Forslag til budget og kontingent

Kassereren fremlagde budget for indeværende år og fremlagde budgetforslag for 2024.

Bestyrelsen foreslog at det nedsatte kontingent på 20 kr fastholdes.

Fremlæggelsen af budgettet medførte en diskussion om omfanget af bestyrelseshonorar, både i Grundejeren.dk og blandt medlemsforeningerne.

Repræsentantskabet tog det indeværende budget til efterretning. Repræsentantskabet godkendte budget for 2024 herunder kontingentsats for 2024 med betingelse af at nedenstående note tilføjes i budgettet:

Note til posterne "forsikring og it" og "bestyrelsesgodtgørelse": Det viste sig i foråret 2022 nødvendigt at fordele de faste administrative opgaver ved foreningens drift på flere bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter end hidtil med henblik på at sikre robusthed i opgaveløsningen. I den forbindelse indarbejdede bestyrelsen en selvstændig budgetpost vedr. drift af foreningens it-løsninger og administrationen af forsikringsordningen i budgettet for 2023. Denne budgetpost er videreført uændret i budgettet for 2024. For året 2022 blev der fundet budgetmæssig dækning for varetagelsen af opgaven på posten "bestyrelsesgodtgørelse".

Budgettet for 2023 og budgetforslag for 2024 er udsendt sammen med indkaldelse til repræsentantskabet.

6. Valg

Følgende blev valgt:

- Formand
 - Jacob Gorm Larsen
- Bestyrelsesmedlemmer
 - Michael Mossefin
 - Jørgen Tetzschner
 - Michael Rinder
- Bestyrelsessuppleanter
 - Gurbakhsh Singh Sanotra
 - Poul Hounsgaard
 - Christian Hjort
- Revisor
 - Per Rahbech
- Revisorsuppleant
 - Ib Wilhelmsen

7. Eventuelt

Intet ■

Medlemsmøde om gravearbejde

I forlængelse af Repræsentantskabsmødet havde Grundejeren.dk inviteret til et spændende medlemsmøde. Her blev der sat fokus på de fortsatte problemer med udstedelse af gravetilladelser og efterfølgende mangelfuld reetablering af veje og fortove.

På mødet gav Michael Rinder fra Grundejeren.dk et omfattende oplæg om de problemer grundejerforeningerne oplever i forbindelse med gravearbejde på de private fælleseveje.

Efterfølgende gav Jane Snog og hendes kollegaer fra Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning et indlæg om der belyste de formelle betingelser for gravearbejde i kommunen.

Afslutningsvis var der naturligvis stor lyst til spørgsmål og diskussion.

Problematikken om gravearbejde følger vi op med en artikel om enmet andetsteds i bladet.





Medlems service

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 grundejerforeninger og vejlaug, som er medlem 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 grundejerforeninger og vejlaug, som er medlem af Grundejeren.dk, gratis kan henvende sig til. Du finder revisorens kontaktdata her: <https://www.grundejeren.dk/revisorrådgivning>

Forsikring



Poul Hounsgaard formidler HDI kollektiv ledelses- og bestyrelsesansvarsforsikring, erhvervsansvar og underslæb til medlemmer af Grundejeren.dk. Du kan få flere oplysninger her: forsikring@grundejeren.dk eller her: Forsikringsagent Stefan Myralf assurance@myralf.dk tlf 53837006

Sponsorer

Tak til vores sponsorer og annoncører:

- PKP Regnvandsteknik
- EDC
- Vejbump.dk
- Restaurant L'Alsace
- BuusMark Advokatfirma
- Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab

Bestyrelsen

FORMAND

Jacob Gorm Larsen
Nordre Hansted
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

Hanne Skovsgaard

Forfatterkvarteret
hs@grundejeren.dk

Jørgen Tetzschner

Brønshøjgaards Haveby
jt@grundejeren.dk

Charlotte Tørngren

Vanløse Grundejersammen-
slutning
ct@grundejeren.dk

Michael Rinder

Vigerslev Haveforstad
mr@grundejeren.dk

SUPPLEANTER

Poul Hounsgaard
Sundbyvang
forsikring@grundejeren.dk

Christian Hjort

Brønshøj Kirkevej Vejlaug
ch@grundejeren.dk

Gurbakhsh Singh Sanotra

Brønshøj Præstegård
gss@grundejeren.dk

Medlemsforeninger

2100 Østerbro

Ny Ryvang Villakvarter
Vejlaug Solvænget
Strandpromenade Kvarte-
rets 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
Enebærvej GF
Utterslevhøj GF

2500 Valby

Ankeret GF
Ejerlauget Cæciliavej 14-56
Forfatterkvarteret GF
Frilands Allés Vejlaug
Gl. Østengaard GF
Grønnehave 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 Bygge-
forening
Valby Nye Villakvarter
Ved Dæmningen GF
Vigerslev Haveforstad GF

2700 Brønshøj

Allégårdens Villaby GF
Boeslunde GF
Brønshøjgårds Haveby GF
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug
Brønshøj Parcelforening
Brønshøjs Præstegård GF
Brønshøj Præstegårdsø
Danas Park GF
Enighedens Vejlaug
Frederikssundsvej 333 EF
Godthaab GF
Havebyen Præstevangen
Holcks Plads
Husum Haveby GF
Husum Ny Haveby GF
Husumgaards Villakvarter
Håbets Allé Vejlaug m.fl.
Kirkemosens Haveby GF
Lille Husum GF
Solhøj GF
Søgaard GF
Vejforeningen af 11/61957
Vejlauget matr. nr 2215-2242

2720 Vanløse

Bakke Allé GF
Bakkedal GF
Damhussøen GF,
Fossgården GF
Frederiksgårds Allé Vejlaug
Grønningen GF
Hasselvængets Ejerlaug
Hastruplund GF
Holmestien GF
Katrinedal GF
Kildeåens Haveby GF
Kirkestiens Villakvarter GF
Kæragervej GF
Langkærvej/Ledagersti GF
Løvholmens Vejlaug
Morsøvej af 1945 GF
Ofea Plads GF
Slotsherrens Bro GF
Slotsherrens Vænge GF
Slotsherrensvænge GF
Thorupgårdens Haveby GF
Toftøjevæjens Vejlaug
Tornestykkets Vejlaug
Vanløse Haveby GF
Vanløse Ny Villakvarter GF
Vanløse Stationsby GF
Aabakken GF
Åbjergvejens Rækkehuse GF