

GRUNDEJEREN.DK

MAGASINET FRA FÆLLESFORENINGEN AF GRUNDEJERFORENINGER I KØBENHAVN

KOMMUNALVALG

Kommer der en ny politisk virkelighed for villakvartererne?

AKTUELT

Hvordan håndteres is og sne?

TRAFIK

Hvad stiller vi op med parkeringshelvedet?

SKAT

Hvorfor skal der betales skat af jeres legeplads?

TRYGHED

Hvordan beskytter du din bolig mod indbrud?



NR 62 · DECEMBER 2025

**HUSK AT DELE
BLADET MED
MEDLEMMERNE
I DIN FORENING**



INDHOLD

Kort nyt
side 4



TEMA: KOMMUNALVALG

Kommer der en ny politisk virkelighed for villakvartererne?

side 8

Ekspertene viser vejen med masser af inspiration og forslag til løsninger

side 9

Et æble med på vejen

side 9

Børn har godt af grønt

side 10

Gør hårde overflader grønne

side 11

Er der plads til villaområder i fremtidens storby?

Vi udfordrer politikerne

side 12

Hvad stiller vi op med 'parkeringshelvedet' på de private fællesveje?

side 17



TEMA: IS OG SNE

Hvem har ansvaret når der sker ulykker på dit isglatte fortov?

side 18

Hvordan slipper du af med is og sne?

side 19

Opkrævning af grundskyld for fællesarealer lurer om hjørnet

side 23

Hvor vil du bryde ind i din egen bolig?

side 24

Repræsentantskabsmøde 2025

Referat og ny bestyrelse

side 25



Fremtiden for Grundejeren.dk

AF MICHAEL RINDER · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

Grundejeren.dk skal først og fremmest være sparringspartner for bestyrelserne i medlemsforeningerne, støtte op om principielle sager for medlemsforeningerne og deres grundejere, samt være interesseorganisation i forhold til myndigheder og den langsigtede udvikling af København. Det mener den nye formand for Grundejeren.dk.

Der er nu gået godt en måned siden, at jeg modtog valget som formand for Grundejeren.dk. Vi har i bestyrelsen har haft vores første møde, og vi har haft lejlighed til at drøfte indsatser for det kommende år, og jeg vil derfor gerne dele mine overvejelser om retningen for Grundejeren.dk, og nogle af de konkrete indsatser, som vi vil prioritere.

Indledningsvis vil jeg dog gerne benytte lejligheden til at takke Jacob Gorm Larsen for hans store indsats som formand for foreningen siden 2019. Jacob har i sin formandsperiode fastholdt og udviklet Grundejeren.dk, og Jacob har særligt arbejdet ihærdigt i forhold til spørgsmålet om udviklingen af villakvarterne og de politiske signaler, og indsatsen har betydet, at politikere og embedsmænd på rådhuset i større grad lytter til Grundejeren.dk og faktisk også spørger Grundejeren.dk til råds forud for politisk behandling af sager i fx Teknik- og Miljøudvalget. Det valgmøde, der lå i forlængelse af repræsentantskabsmødet, og som er refereret i en artikel i dette blad, afspejler også dette, hvilket kom til udtryk i såvel de politiske partiers deltagelse i mødet, som de mange tilkendegivelser fra politisk side, der var helt i tråd med Grundejeren.dk's fokus på de unikke værdier, som villakvarterne besidder.

Herudover har bl.a. parkeringsudfordringerne og klimasikring på de private fællesveje været andre temaer, som Jakob også har medvirket til at sætte fokus på, og vi har set en positiv udvikling i medlemstallet, der har været støt stigende, og hvor vi har rundet et medlemstal på 8.000 grundejere.

Jeg er derfor også meget glad for, at Jakob fortsætter som suppleant i bestyrelsen, hvor vi fortsat kan trække på Jacobs betydelige erfaring.

Når det handler om de fremadrettede opgaver for Grundejeren.dk, så ser jeg ikke behov for et ændret syn på de overordnede opgaver, hvor der er tre hovedopgaver for Grundejeren.dk.

For det første skal Grundejeren.dk være den primære sparringspartner for bestyrelserne i vores medlemsforeninger. Det er både i forhold til løbende sager der går udover den daglige drift, det være sig byggesager, forhold overfor kommunen, etc. Men det gælder også nogle af de ydelser der stilles til rådighed for medlemmerne, hvad enten det er advokatordning, bestyrelseskurser, standardvedtægter eller fælles bestyrelsesansvarsforsikring. ►





GRUNDEJEREN.DK

Magasinet fra fællesforeningen af grundejerforeninger i København

Udgiver

Grundejeren.dk

Redaktion

Michael Rinder (ansvarshavende)
formand@grundejeren.dk
Michael Mossefin,
mm@paramedia.dk

Annoncer

Jørgen Vinding
jv@grundejeren.dk

Layout

Paramedia.dk 13404

ISSN

22449035

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

Dette er også et af de områder, hvor jeg mener, at vi kan blive endnu bedre, hvilket fx kan ske gennem en styrket deling af viden – både fra bestyrelsen, men også deling af erfaringer på tværs af grundejerforeninger således, at vi lærer fra hinanden, og det er et af de områder, som jeg vil arbejde videre med i min rolle som formand for Grundejeren.dk

Den anden rolle som Grundejeren.dk spiller som paraplyorganisation er, at vi har ressourcerne til at støtte op om principielle sager på vegne af grundejerforeningerne. Dette kan fx være bidrag til udredninger eller i forbindelse med principielle retssager, men det kan også være afklaring eller udvikling af værktøjer, der letter eller styrker grundejerforeningerne i deres arbejde, hvorved det undgås, at hver enkelt grundejerforening skal opfinde den "samme dybe tallerken".

Som eksempel så medfører nedrivninger, nybyggeri og ombygninger ofte gener for færdslen, og der sker desværre også ofte skader på fortov, vejbrønde mm. og mange grundejerforeninger har derfor efterlyst løsninger, der kan sikre, at udgifterne til efterfølgende udbedring af skader ikke ender i grundejerforeningen.

Sammen med SGF har vi i 2025 bidraget til at undersøge løsninger på det, der kan sikre grundejerforeningerne bedre mod den type udgifter, og et løsningsforslag blev præsenteret i det seneste nummer af Grundejeren.dk.

Det vil vi arbejde videre med, og vi vil tage nye sager op i dialog med medlemsforeningerne.

Endelig spiller Grundejeren.dk en vigtig rolle som interesseorganisation for grundejere i forhold til dialogen med myndighederne om principielle spørgsmål eller problemer samt om den langsigtede udvikling af København.

Udfordringerne vedrørende fx gravearbejder og parkering der fylder i de enkelte medlemsforeninger, hvor usikkerhed om kvaliteten af reetableringen efter gravearbejder og pendlere, der fylder vejene op med biler og varevogne, kan være vanskelig at håndtere for den enkelte grundejerforening.

Her forsøger Grundejeren.dk igennem en løbende dialog med politikerne og embedsapparatet at skabe rimelige vilkår for grundejerforeningernes arbejde.

Samtidigt taler nogle politikere om at skabe flere boliger i byen gennem fortætning af villakvarterne, men glemmer i den forbindelse, at vores villa-byer er en af juvelerne i København. Vores villaområder bidrager i betydeligt omfang til opfyldelsen af kommunens grønne målsætninger, og vi ønsker derfor ikke en afvikling af villaområderne, men i stedet en udvikling, der ikke skal fokusere på nedrivning og nybyggeri, men i langt større grad på at værne om og bygge videre på de værdier, der også var gældende, da villabyerne blev etableret. Det var dengang et ønske, at der også skulle være plads til naturen i byen, og det er fortsat en vigtig dagsorden, som jeg håber, at vi Grundejeren.dk kan være med at holde højt i de kommende år f.eks. gennem kommuneplanen.

Den bedste måde at præge udviklingen på, er ved at stå sammen om de fælles udfordringer, og derfor vil vi også forsøge at få endnu flere grundejerforeninger med i Grundejeren.dk i de kommende år.

Jeg glæder mig til samarbejdet med alle medlemsforeningerne og til det videre arbejde med at varetage grundejerforeningernes interesser i København. ■



POLITIK

Regeringen er klar til at bidrage til stormflodssikring af hovedstaden

Målet er at komme videre med en samlet løsning af hovedstadsområdet, så både boliger, erhverv, kritisk infrastruktur bliver sikret mod stormflod og oversvømmelse.

I en pressemeddelelse fra Miljø- og Ligestillingsministeriet citeres Miljøminister Magnus Heunicke for at sige:

"Vi er bagud med klimasikringen af Danmark, og det gælder også vores hovedstad, som slet ikke er godt nok beskyttet mod de stormfloder, som kan ramme os når som helst. En stormflod i København kan medføre store ødelæggelser, ikke kun for befolkningen, men også for kritisk infrastruktur, som samfundet er dybt afhængige af. Derfor vil staten nu bidrage til finansieringen af de første miljøkonsekvensvurderinger

af den sydlige del af København. Det er det næste skridt i stormflodssikringen af hovedstadsområdet."

Transportminister Thomas Danielsen udtaler:

"Nu er der afsat midler til at hjælpe til med, at vi kan komme videre med en samlet stormflodssikring af hovedstadsområdet, så vi får sikret både boliger, erhverv, kritisk infrastruktur og alle de andre væsentlige aktiver i vores hovedstad. Jeg ser frem til den videre proces og til at drøfte sagen med kommunerne."

Regeringens beslutning er baseret på at:

- Sund & Bælt har udført en statsligt koordineret forundersøgelse for stormflodssikring af hovedstadsområdet med deltagelse af de omfattede kommuner (København, Hvidovre, Tårnby og Dragør) og infrastruktur-selskaber med aktiver i området. Det undersøgte projekt er dimensioneret efter at kunne afværge en maksimal stormflodshændelse i 2075.



- Det er Sund & Bælt, som vil udføre miljøkonsekvensvurderinger for første delstrækning af projektet om stormflodssikring af hovedstaden, som forventes at tage ca. tre år.
- Regeringen har afsat 186 mio. kr. som bidrag til analyserne, der foreslås finansieret via Grøn Fond. Regeringen vil på den baggrund fortsætte dialogen med kommunerne om projektet, herunder om kommunal medfinansiering af de næste undersøgelser.
- Transportministeriet varetager den faglige opgave og koordineringen af undersøgelsesfaserne af hovedstadspjektet.

Kilde: <https://mim.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

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

ØKONOMI

Prisen på boliger i København er steget markant i 2025

Mens boligpriserne i det meste af landet udvikler sig moderat, er de vokset med op mod 20 pct. det seneste år i København.

De store prisstigninger på boligmarkedet i Københavns-området bekymrer ikke Nationalbanken. Her tror man ikke at vi er inde i en boligboble.

I Nationalbankens seneste analyse, konkluderes det at køberne på det københavnske boligmarked er ganske velpolstrede.

Selvom priserne er steget markant i København de senere år, lægger boligkøberne i gennemsnit 22 procent af boligens værdi som udbetaling.

I følge DR udtaler vicedirektør i Nationalbanken og chef for Finansiell Stabilitet Peter Storgaard: "Vi kan se, at udbetalingerne har været stigende over årene, så det er større udbetalinger, der bliver lagt nu, end det var for nogle år tilbage."

Hvis man kigger nærmere på analysen fra Danmarks Nationalbank så kan man blandt andet læse at:

"Perioder med høje boligprisstigninger har før ført til overoptimisme og været efterfulgt af store boligprisfald. Overoptimisme, afledt af udviklingen på boligmarkedet, forstærker udsving i låntagning og forbrug med konsekvenser for hele samfundsøkonomien såvel som den enkelte boligejer."

Nationalbankens hovedbudskaber er:

Højere indkomster og udbetalinger

Over en længere årrække er boligkøberne kommet med større udbetalinger, og det er i stigende grad husstande med høje indkomster, der står for boligkøbene. Det vidner om en tiltagende konkurrence om de eksisterende ejerboliger – særligt i og omkring København, hvor udbuddet er relativt begrænset. Det peger på fortsat høj konkurrence i København.

Forventningerne kan blive højere

Høje boligprisstigninger kan bidrage til højere boligprisforventninger, som kan få priserne til at stige yderligere. Udsving i boligpriserne påvirker lån-

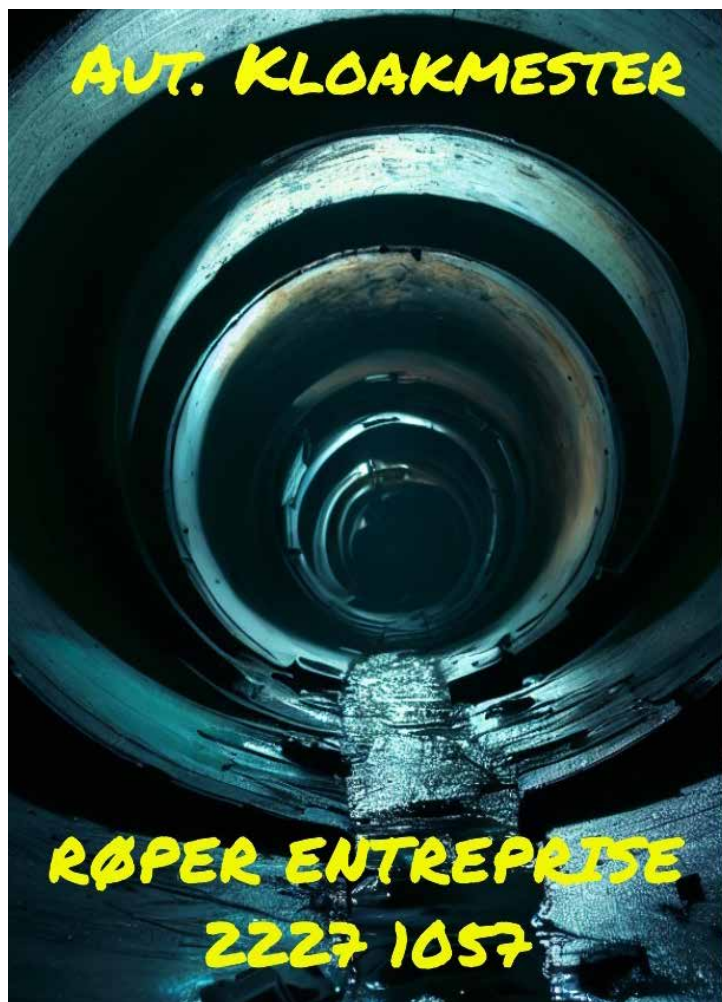


tagningen blandt boligkøbere, men også blandt eksisterende ejere, som før har omsat øget boligformue til øget forbrug ved at belåne friværdi. Den udvikling kan komme pludseligt, som det fx var tilfældet i midten af 00'erne, hvor boligpriser og forbrug efterfølgende faldt markant.

Mere robuste boligkøbere

Måltrettede tiltag siden finanskrisen har bidraget til at sætte grænser for købernes låntagning og renteeskponering. Det afspejles i en mere moderat gældsætning hos boligkøberne de senere år, trods stigende boligpriser. Dermed står køberne samlet set bedre rustet mod en situation med væsentlige boligprisfald.

Kilder: www.nationalbanken.dk og www.dr.dk



Grundejeren.dk
ønsker alle en
fredfyldt jul og
et festligt nytår

Vi ser frem til at fortsætte
indsatsen for grundejerne i
København i 2026



FÆLLESSKAB

UNDERVÆRKER kan gør drømmen om mere fællesskab til virkelighed

UNDERVÆRKER er klar til at ildsjæle og foreninger over hele landet kan søge støtte til frivillige projekter, der skaber nye rammer for fællesskaber

Det er Realdania der står bag projekt UNDERVÆRKER der støtter frivillige projekter, der skaber nye rammer for fællesskaber

På <https://undervaerker.dk> kan du se hvordan din forening kan få mulighed for at få støtte til at udvikle lokale fællesskaber. Det fremgår blandt andet at:

Har du en ide til, hvordan I kan gøre et sted i jeres lokalområde til et nyt mødested og en ramme om jeres fællesskab, hvor I kan lave lige netop det I drømmer om? Så er Realdanias pulje UNDERVÆRKER måske noget for jer. Puljen støtter ildsjæle i at gøre projektdrømme til virkelighed.

Fælles for ildsjælenes indsats er, at den skaber rammer for frivillige aktiviteter, styrker sammenholdet og gør lokalsamfund mere levedygtige.

Støtte til lokale ildsjæle

Siden 2011 har Realdania målrettet støttet frivilligt drevne projekter i det byggede miljø. Nu inviterer foreningen igen alle der arbejder frivilligt og engageret med at skabe nye rammer for fællesskaber i det byggede miljø, til at søge støtte gennem Underværker.

"Lokale ildsjæle er ofte de bedste til at se muligheder i deres lokalområde, og de har en afgørende rolle i at forløse de lokale potentialer. Med deres energi og vedholdenhed skaber ildsjælene gode

rammer for fællesskaber – både på landet og i byerne, og med relativt små midler skaber de stor effekt. Derfor er jeg rigtig glad for, at vi kan støtte op om ildsjælenes projekter. Vi glæder os til at modtage ansøgninger med gode idéer til byggeprojekter, der skaber spændende rammer for frivillige aktiviteter, sammenhold, fællesskaber og levende lokalsamfund," siger Laura Kristine Bjerre Munch, projektchef i Realdania.

Hun uddyber: "Formålet med kampagnen er at hjælpe ildsjælenes gode idéer med at blive til færdige, virkeliggjorte byggeprojekter. Vores erfaringer viser faktisk, at selvom det ofte er uprøvede kræfter, der står bag, kommer så godt som alle projekter i mål. Ofte er Underværker lige præcis den saltvandsindsprøjtning, der hjælper ildsjælene med at lykkes."

Nyskabende idéer søges

Med den nye ansøgningsrunde håber Realdania at se endnu flere idéer blive til virkelighed – gerne med nyskabende perspektiver. Idéer, der bygger fællesskaber, eksperimenterer med klima- og ressourcebesparende metoder og bidrager med nye bud på lokale mødesteder.

Fristen for ansøgninger i 2026 er den 24. februar 2026. Der kan ansøges om op til 1.200.000 kr. til et projekt. Bevillingen kan kun bruges på udgifter relateret til byggeri og anlæg samt til rådgivning i forbindelse med byggeriet eller renoveringen.

Afhængig af projektets størrelse og finansieringsbehov vil der blive lagt vægt på medfinansiering. Realdania forventer at støtte op til 18-23 projekter som en del af denne ansøgningsrunde.

Se mere her: <https://undervaerker.dk/> presse-og-nyheder/ansoeg-undervaerker-og-goer-jeres-byggedroem-til-virkelighed/



FÆLLESSKAB

Skal vi arbejde med beredskab i grundejer- foreningerne?

Hvad gør I, hvis jeres område pludselig står uden el, varme eller vand i flere dage? Hvordan kan et lokalt fællesskab gøre en forskel?

Styrelsen for Samfundssikkerhed har udsendt en vejledning rettet mod boligforeninger og andre lokale fællesskaber, herunder også grundejerforeninger, hvor styrelsen med materialet ønsker at understøtte og styrke det lokale beredskab, og der er i denne tid også sat reklamer op om dette tema rundt i byen.

Materialet tager udgangspunkt i, at jo mere man i fællesskaber som grundejerforeninger er i stand til at tage sig af hinanden i en krisesituation, jo mere kan myndighederne fokusere på at bruge kræfterne der, hvor behovet er størst, og derved udnytter vi de samlede ressourcer bedst muligt i en krisesituation.

Myndighederne anbefaler fællesskab

Baggrunden skal blandt andet findes i myndighedernes anbefaling af, at alle skal opbygge et hjemmeberedskab til mindst tre døgn, men at det også er vigtigt, at man lokalt er parat til at hjælpe hinanden, hvor nogle har flere ressourcer end andre. Det omfatter, at der er tag over hovedet, vand og varme samt mad til alle, og også om et fællesskab, hvor man i krisesituationen kan tale, støtte og holde humøret oppe hos hinanden.

Og er man forberedt, så kan man reagere hurtigere og mere effektivt samt reducere risikoen for forvirring, panik og misforståelser.

Myndighederne håber på, at vi frivilligt vil gå i gang med beredskabsarbejdet, men er det overhovedet noget, som vi skal bruge vores tid på i grundejerforeningerne?

Grundejeren.dk har erfaret, at nogle grundejerforeninger er begyndt at drøfte beredskab som et potentielt indsatsområde, og grundejeren.dk vil følge denne udvikling, og modtager gerne henvendelser fra grundejerforeninger, der overvejer at tage beredskabsinitiativer.

Materialet vedrørende beredskab fra Styrelsen for Samfundssikkerhed kan findes her: <https://samsik.dk/lokalt-beredskab/>





Få gode råd til at holde tyvene ude af jeres kvarter

Du og dine naboer kan være med til at mindske risikoen for indbrud, hvis I sikrer jeres døre og vinduer og holder øje med hinandens boliger.

Bestil et gratis besøg af en Bo trygt-ekspert og få konkrete råd til at forebygge, at tyvene vælger jeres boliger.

Besøget kan fx være i forbindelse med jeres generalforsamling – det varer ca. 1 time og tager udgangspunkt i jeres kvarter og boligtype.

Læs mere og bestil et besøg af en Bo trygt-ekspert på botrygt.dk/korps

SCAN MIG



Bo trygt!

TrygFonden

Realdania

Videncentret
Bolius

Det
Kriminalpræventive
Råd



Kommer der en ny politisk virkelighed for villakvartererne?

Når du læser dette er kommunalvalget overstået.

Men inden da tog Grundejeren.dk initiativ til et valgmøde hvor vi udfordrede politikerne i kommunens Teknik- og Miljøudvalg til at komme med deres bud på udviklingen af parcelhus- og villakvartererne i vores by.

Hvad lovede politikerne og hvilke holdninger gav de udtryk for på mødet? Det kan du få et indblik i på de følgende sider.

Spørgsmålet er, hvad den nye kommunale, politiske virkelighed fører med sig. Det vides ikke endnu. Men en ting er sikker: Grundejeren.dk holder et vågent øje med udviklingen.





Eksperterne viser vejen med masser af inspiration og forslag til løsninger

På det velbesøgte valgmøde den 23. oktober, som Grundejeren.dk stod bag havde vi inviteret tre eksperter. Inden politikerne fik ordet, gav de hver deres bud på hvordan de ser værdien af og udviklingsmulighederne for parcelhus- og villakvartererne i vores by.

AF MICHAEL MOSSEFIN · JOURNALIST



Et æble med på vejen

Første oplæg blev leveret af Signe Wenneberg som står bag websitet 'Den Lille Grønne Avis'.

I Signes oplæg handlede det blandt om biodiversitet, arkitektur og truslen om nedrivning i villakvarterene, med udgangspunkt i et klimaperspektiv.

Signe gjorde opmærksom på, hvor stor belastning på vores CO₂-regnskab, det indebærer af at nedrive en bygning, og hvor stort ressourceforbrug, det åbenbart kræver at bygge nyt i Danmark.

Det viser sig, at vi, i Danmark, er blandt skurkene i Europa hvad angår ressourceforbrug og arbejdet for en bæredygtig udvikling af vores planet.

I dag er vi der, hvor Danmark allerede i marts har brugt flere ressourcer, end jorden kan genskabe på et år. Det skyldes ikke mindst den måde, vi bygger på.

Vi bygger og river ned som om der ikke er noget vi skal passe på, i forhold til klodens naturressourcer og næste generations overlevelse.

Vi tænker for lidt på, at vores verden ikke er noget vi ejer, men har til låns.

Vi må tage ansvar

Det betyder, at vi som hus- og grundejere må tage ansvar for at passe på vores hus og have, så det kan stå så længe som muligt.

Derfor er der al mulig grund til at tænke nøjsomt og bæredygtigt i forhold til at bevare det, der allerede eksisterer i vores villakvarterer, både i et klima- og bæredygtighedsperspektiv.

Hvis vi bare river ned og bygger nye typehuse, dobbelthuse eller etageboliger i villakvartererne, kan det, som vi mister, være den gode fornemmelse af naboskab, følelsen af samhørighed, den lokale kulturoplevelse samt æstetikken i arkitekturen og de gamle haver og træer.

Den slags holdninger kan muligvis forekomme 'forkælet' set i forhold til, at der dermed ikke er plads til lige så mange beboere i et villakvarter, som

der ville være, hvis man for eksempel byggede etageejendomme.

Men er vi ikke bedst tjent med at leve i en by hvor kvartererne og områderne er blandede?

Foretrækker blandet byggeri

Signe bor selv i en del af København, hvor byggeriet er meget blandet. Her er der etageejendomme, som er både almenyttige, andele- og ejerbaserede. Her er der grønne områder, børneinstitutioner og alt muligt andet, som bidrager til et blandet multikulturelt og -funktionelt kvarter.

Signe har selv en hjørnegrund, der grænser op til en etageejendom. På grunden er der flere gamle frugttræer, hvor der er masser af æbler.

Æblerne deles ud blandt andet til børnene, der kommer forbi på vej til skole. Blot ét eksempel på, at det giver mening, at der også er områder med grønne 'lunger' i form af grønt og biodiversitet i vores storby.

Det skaber værdi og glæde, der rækker ud over ud over villakvarterernes 'grænser.' ■



Signe Wenneberg driver i det daglige sit eget nyhedsbaserede forum på www.signewenneberg.dk. Det kalder hun 'DEN LILLE GRØNNE AVIS'.

Her finder du journalistisk stof og hjemmesiden er samtidig et sted, hvor du kan være en del af et fællesskab.

Indholdet kredser især om bygningskulturarv, grøn omstilling, miljø og bæredygtighed.

<https://signewenneberg.dk/>





Børn har godt af grønt

Biologen Morten DD Hansen lagde i sit oplæg ud med at citere en artikel fra tidsskriftet; 'Biodiversity and Conservation'

'Engaging threats to garden biodiversity include their replacement by development, conversion to hard surfaces and declining plot sizes. Managing these challenges and maximising the biodiversity value of residential gardens requires greater engagement from policymakers and planners, and partnerships between public bodies and private households to co-ordinate local initiatives.'

Morten slog fast, at han mener, at dette citat er essensen af det, som biodiversitet i storbyen handler om.

Villakvartererne i storbyen er steder, hvor der er mulighed for variation, blandt andet af forskellige træer – gamle som unge – forskellige typer kratvækst og andre planter, alt i alt en varieret natur.

Når biologer taler om at holde liv i vores arter, så handler det i høj grad om menneskers forhold til natur.

Vi kan for eksempel skabe nogle dejlige og rare miljøer, som vores børn kan vokse op i. Så kan børnene opleve snerlen blomstre og solsortens sang. Vi ved nemlig, at børn har godt af grønt.

Som menneskeart er vi gennem tusindvis af år udviklet til at leve i kontakt med naturen. Ikke til at leve i golde, tæt liggende betonblokke, som skaber mistrivsel.

Masser af biodiversitet i haverne

Hvilken natur finder vi så i København? På naturbasen.dk kan man konstatere, at der mange forskellige arter i byen. For eksempel 41 forskellige dagsommerfuglearter, 439 overvintrende insekter og 270 arter af spindlere. Det er ikke nødvendigvis sjældne arter. Men det er arter, der er med til skabe biodiversitet i storbyen.

Vi kan også se, at der voldsomt meget biodiversitet i villahaverne.

Det er også tankevækkende, at hvis vi kigger på opgørelser over tætheden af solsort, ringdue, musvit, stær og blåmejse i bymæssig bebyggelse i sammenligning med skov, så viser det sig, at solsorten er langt mere udbredt i villakvartererne end i skoven. For de fire andre fuglearter er villakvartererne de næstmest udbredte habitater.

Det vil sige, at villakvartererne scorer meget højt i forhold til at skabe levesteder for fugle.

Dog handler det ikke nødvendigvis om at opstille beregninger af og mål for hvor mange arter – og hvor stor biodiversitet i det hele taget – vi skal opnå i storbyen.

Interessen for natur er stigende

Det handler i høj grad også om den formidling, der kan få os til at få øjnene op for alle disse arter og naturen i det hele taget.



Morten DD Hansen er uddannet biolog og har i mange år været en hyppigt anvendt formidler af den danske natur i radioen såvel som på fjernsyn. Han er også forfatteren bag mere end 500 avisartikler om den danske natur og bøgerne "Naturhistorier fra Nationalpark Mols Bjerge", "Insekter i Danmark" samt faghæfterne "Insekter på rejse", "Fugletræk" og "Møgbiller".

<https://www.mortenddhansen.dk>

Som et eksempel er det tankevækkende, at over halvdelen af de danske bier findes inden for vores bygrænser.

Se også på pindsvinet, som man til en vis grad kan betragte som en relativt truet art i Danmark. Den klarer sig åbenbart nu bedre i byen end på landet.

Under alle omstændigheder er det glædeligt, at vores interesse for biodiversitet og natur er stærkt stigende i disse år. Det gælder ikke kun blandt de voksne. For eksempel er tilgangen af unge til Dansk Ornitologisk Forening tredoblet indenfor de seneste år.

Mange har nemlig fundet ud af at naturen kan noget. Og i dag har vi en række apps, for eksempel arter.dk og Merlin Bird ID, der kan hjælpe os med at identificere for eksempel fuglearter.

Interessen for biodiversitet i byen har også fået kæmpe skub fordi så mange nu har fulgt de råd, der findes på Vildmedvilje.dk.

Bevar de gamle træer

Kommunerne kan også gøre en forskel i forhold til at formidle viden om bynatur. Eksempelvis har Assens Kommune udformet en fantastisk fin informationsfolder om bynatur med konkrete anbefalinger. Den kan hentes her: https://www.assens.dk/p/Assens_dk/By%20Land%20og%20Kultur/Miljoe%20og%20Natur/Natur/Biodiversitetsfolder-Assens-Kommune-REVIDERET-24.pdf

Hvis vi kigger på bevoksningen i villakvartererne, så er der ingen tvivl om, at de gamle træer har den allerstørste værdi. Man kan så nok så mange blomsterblandinger, men de gamle træer kan ikke bare erstattes.

Det er naturligvis fint, at købe en vilde blomsterblanding, der kan sås i haven. Anbefalingen er dog, at nøjes med en blanding der kun består af 5-6 arter.

Og hvis du sørger for at der er redekasser til fuglene kan du nyde de smukke fuglesang hver gang du går i haven. ■





©THIRD NATURE ARCHITECTS

Gør hårde overflader grønne

Tore Banke er arkitekt fra Third Nature Architects. Tores oplæg tog udgangspunkt i, hvordan villakvartererne aktivt kan bidrage til klimasikring af storbyen.

Tore konstaterede, at vi i de seneste årtier har vi fået et nyt syn på vores planet. Når vi ser på Jorden ude fra rummet, kan man ikke se landegrænser eller grænser mellem vejrsystemer. Vi er alle en del af en klode, hvor alt hænger sammen, og det bliver dermed et spørgsmål om vores eget liv og død.

Hvordan kan vi benytte denne erkendelse, til at give mere plads til det grønne? Tore tror på, at det har en værdi for den enkelte og for fællesskabet at forholde sig til disse spørgsmål.

Alt for mange hård overflader

Hvis vi undersøger, hvor meget plads, der er afsat til hårde overflader på vores veje og gader, viser det sig, at der kan være op til 20% af de hårde overflader, der er udlagt til fliser og asfalt, som ikke har nogen reel funktion. Det er arealer, der ikke giver nogen reel værdi til kvarteret.

I stedet kunne arealerne for eksempel beplantes med træer og bruges til at lede vandet væk fra områder, hvor vandet skaber problemer.

Dermed kan man højne kvaliteten af en del af det bebyggede område ved, både at skabe mere grønt og samtidig medvirke til at modsvare de gener, som klimaudviklingen kan medføre for eksempel i forhold til oversvømmelser.

I København, er der op mod 20% af det samlede areal der belagt med fortovsfliser eller asfalt, som ikke bliver brugt til noget. Disse uudnyttede arealer

udgør en mulighed for at plante nogle af den million træer, som kommunen har vedtaget, at man ønsker.

Der er også andre muligheder for at udnytte byens hårde overflader.

Flisen der kan gøre byen mere grøn

For eksempel er der udviklet en såkaldt 'klimaflise'. Klimaflisen holder sig inden for de standardmål, som den traditionelle københavnske fortovslise har. Men forskellen, er at klimaflisen kan absorbere og bortlede nedbørsvandet. På den måde kan klimaflisen medvirke til at begrænse oversvømmelser og samtidig bidrage til afvanding af grønne områder, for eksempel vejbede.

Klimaflisen kan altså bruges til at gøre byen grønnere og dermed skabe attraktive sociale andehuller, hvor man har lyst til at opholde sig.



Tore Banke er arkitekt og partner hos Third Nature Architects. Han har en erhvervs-ph.d. i bæredygtighed og Computational Design, en kandidatgrad i arkitektur fra Det Kongelige Danske Akademi og en bachelorgrad fra Arkitektskolen Aarhus. Hans mission er at skabe holistiske, multifunktionelle løsninger, der leverer målbare miljømæssige, sociale og økonomiske fordele. <https://www.mortenddhansen.dk>

For meget plads til biler og gående

I samarbejde med Forenet Kredit har Tore Banke nu også sat fokus på mulighederne for at udvikle villakvartererne, så de bliver grønnere og skaber bedre grobund for vand, natur og fællesskaber.

I villakvartererne kan man konstatere, at der i mange tilfælde er der afsat rigtig meget plads til bilerne på vejene, ligesom der kan være afsat meget plads til de gående.

I mange tilfælde kan arealerne, der er afsat til trafik udnyttes bedre, så der i højere grad bliver plads til det grønne og til at man kan mødes og skabe grobund for fællesskaber.

I nogle villakvarterer er der flere hundrede kvadrater, der kan omdannes til mødesteder og bynatur og samtidig nedbringe risikoen for oversvømmelse.

I mange grundejerforeninger vil derfor være muligt at skabe den slags løsninger. Og det kan måske ovenikøbet sprede sig ved, at den enkelte grundejer overvejer at gøre noget lignende på sit eget areal. ■





Er der plads til villaområder i fremtidens storby?

Det er spørgsmålet, som blev stillet til politikerne i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg, da de før kommunalvalget tog imod invitationen fra Grundejeren.dk til at mødes og diskutere villa- og parcelhuskvarterernes fremtid i vores by. Her bringer vi et uddrag af debatten mellem politikerne og vores daværende formand Jacob Gorm Larsen.



Rasmus Rune Steenberger,
Socialistisk Folkeparti:

Der er ubetinget plads til villaområder i København. Der kan godt ske en fortætning, men det skal ske nænsomt og gerne i forbindelse med en lokalplan.

Vi er optaget af at bevare villakvarterernes egenart og karakter. Det, synes vi, giver mening.

Samtidig ved vi, at hvis vi skal finansiere udviklingen af byens infrastruktur, for eksempel metro, kan fortætning af boligkvartererne komme i spil.

Det kan være i orden, at nogle villaejere får lov til at lave et dobbelthus.

Men indgangsvinklen bør være, at før man køber en grund, skal det være klart, hvilke begrænsninger og muligheder, der er i forhold til at (ud)bygge og for eksempel at fælde gamle træer.

Det er nødt til at ske med respekt for kvarterets egenart, så de, der køber en ejendom i kvarteret, får en forudsigelighed i forhold til hvad de kan få lov til at gøre – eller ikke må gøre – på deres grund.

Vi vil gerne bidrage til, at man kan gøre brug af de arealer på vejene, der er dårligt udnyttet i dag. Vi ønsker at indskrænke vejarealerne, sænke hastigheden, give plads til bump og til at inddrage vejarealer, der giver plads til, at man kan opholde sig der.

Vi ønsker at skabe hundrede grønne gader i København.

Det kan blandt andet ske ved at kommunen fortsat stiller en pulje til rådighed, som alle i København, der har gode ideer til begrønning af deres vej, kan søge om støtte fra.

Jeg synes, det er godt, at der er kommet en ny praksis i udvalget, der betyder, at vi ikke tillader så meget nedrivning.

Hvis vores forældre skal kunne flytte ind hos os, når de bliver gamle, kan det blive aktuelt, at vi for eksempel får mulighed for at ombygge vores garage, så den kan bruges til beboelse. Eller får lov til at udnytte tagetagen.

Så det er vigtigt at rammerne ikke bliver for restriktive.

Vi skal være åbne for, at der kan ske en gradvis, organisk fortætning af villaområderne. Samtidig skal vi ikke befæste arealerne mere end nødvendigt. Jeg mener for eksempel ikke, at det giver mening, at man skal have parkeringsplads inde på sin egen grund, når der er så meget vejareal.

Vi går meget op i, at vi har en levende grøn by, hvor mennesker har lyst til at mødes og dyrke fællesskaber. En by hvor der er natur. Vi skal udpege flere ikoniske træer, som skal bevares, og som kan skabe liv omkring sig. Klimakrisen fortæller os også, at vi skal rive mindre ned og genbruge mere, så de gamle bygninger kan få nyt liv.

Vi skal bevare mere, vi skal give plads til mere biodiversitet, og så skal vi have nogle klogere grønne løsninger. ►





Gorm Anker Gunnarsen,
Enhedslisten:

Vi har brug for nogle mekanismer, der for eksempel forhindrer, at store træer bliver fældet i villakvartererne. Jeg er ikke sikker på, at løsningen er bevarende lokalplaner, men det kan muligvis være en del af løsningen.

Den grundlæggende spørgsmål er om finansiering handler om materialestrømme. Hvad gør vi for at minimere vores ressourcebelastning og holder os inden for planetens grænser? Hvordan kan vi minimere vores pladsbehov? Bilerne kræver for eksempel enormt meget af byens plads. Så vi er også nødt til at finde måder at minimere behovet for biler på.

Vores holdning er, at man skal sige; 'bevar eller forsvær' i forhold til ansøgninger om ombygninger og om at rive

ældre ejendomme ned. Det skal ske ansvarligt i forhold til kulturarv og de grønne områder.

Det har stor værdi, at man kan benytte rådgivende organer som for eksempel Miljøpunkt Amager i forhold til at udvikle villakvartererne.

Man bør gøre det muligt, at de enkelte foreninger får mulighed for at pålægge de enkelte grundejere at bevare de fælles værdier, så det forhindrer, at det bliver alt for bureaukratisk



Louise Theilade Thomsen,
Venstre:

Vi mener, at de villakvarterer, vi har i dag, skal bevares. De er en vigtig del af København. Vi skal ikke lave lokalplaner, der giver mulighed for at bygge høje huse midt i et villakvarter. For mig er det vigtigt, at vi finder en

fornuftig balance mellem, hvor meget vi på Rådhuset skal bestemme over udviklingen, og hvor meget frihed, vi skal give til den private ejendomsret.

Vi går ikke ind for at rive huse ned i villakvartererne og bygge nyt for at finansiere udbygning af metro. Jeg mener også, at villakvartererne har stor betydning for storbyens biodiversitet.

Der skal være plads til forskelligheder. Naturligvis skal kommunen sætte nogle rammer for, hvor højt man vil bygge, hvordan man vil bygge osv.

Men vi skal som kommune ikke gå ind og bestemme alle mulige detaljer i forhold til, hvad grundejerne må – og ikke må.

Vi vil gerne være med til at definere nogle overordnede retningslinjer, for eksempel i form af lokalplaner. Samtidig ønsker vi også at give frihed til, at grundejerne kan sætte deres eget præg på deres kvarter.

Vi er også glade for, at vi har medvirket til, at der, hver gang, der er blevet afsat midler til ny asfalt på vejen, også er afsat penge til at anlægge noget grønt.

For os er det afgørende, at vi finder balancen mellem, hvor meget vi skal bestemme på rådhuset, og hvor meget I selv skal styre som grundejere. Det er også vigtigt, at der kommer mere biodiversitet i byen. ►





Christopher Røhl,
Det Radikale Venstre:

Jeg vil ikke komme med en bastant holdning der siger at der ikke er plads til villakvarterer i byen. Men vi vil naturligvis komme til at udvikle byen. For eksempel som fortætning langs vejene.

I kommunen står vi over for en udfordring i form af for få boliger. Jeg tror vi får brug for Lynetteholmens og endda endnu flere boliger – også på den korte bane. Og der er der et potentiale i parcelhus- og villakvarterne.

Vi mener også vi atter bør kigge på mulighederne for at opføre dobbelthuse. For mig – og andre i min generation – vil det være fint at bo i en mindre bolig i et dobbelthus.

I kommunen har vi lokalplaner og regler for hvor tæt man må bygge og hvor stort man må bygge på en villagrund så jeg er ikke bekymret for at bygge flere dobbelthuse.

Vi har foreslået at der bliver løsnet op for mulighederne for at der kan bygges dobbelthuse. Det var der ikke opbakning til i udvalget. Så i dag betyder reglerne, at det slet ikke er muligt at opføre dobbelthuse. Det bør der løsnes op for.

Vi har lige nu overvejelser og samtaler om hvad vi kommer til at gøre i forhold til servitutter og lokalplaner for villakvarterne.

Lige nu er vi i gang med at udarbejde en bevarende lokalplan for 'Forfatterkvarteret' i København. Det er et arbejde som jeg tror kommer til at få afgørende indflydelse i fremtiden, i forhold til hvordan I får indflydelse på jeres egen grund og på hinandens grunde.

Det er en vigtig diskussion som vi skal have fremover.

Der er et paradoks i forhold til at man ønsker at bevare villakvarterne og samtidig ønsker at sætte rammerne fri.

Vi skal naturligvis udvikle København, blandt andet ved hjælp af naboer. Og så må vi som politikere træffe de beslutninger der skal til.

Jeg mener for eksempel ikke at det kan være rigtigt at vi som politikere skal sagsbehandle hver gang der er en ansøgning om at opføre dobbelthuse.

De regler der eksisterer i forhold til at bygge på en grund, er den ramme vi skal arbejde ud fra.



Niels E. Bjerrum,
Socialdemokratiet:

Der kan godt ske en fortætning i villakvarterne, men det skal ske nænsomt og gerne i forbindelse med en lokalplan.

Når vi taler om fortætning, mener jeg, at det først og fremmest handler om den dialog, der skal være villakvarterets naboer. Jeg synes, det er svært at lave regler, der altid kan gælde alle. Der skal være plads til dialog.

Jeg kan ikke sige, at jeg altid er for fortætning, eller at jeg aldrig er for fortætning. Villamiljøerne i København er så forskellige, så så hensynet til forskelligheden må også spille ind.

Vi har taget ansvar for at skabe flere boliger i København for eksempel ved skabe Lynetteholmen og udvikling af Refshaleøen. Vi står også bag udviklingen af boligområderne i Ørestaden og i Nordhavnen.

Vi er nødt til at tage livtag med den udfordring, som vi har i København, hvor der er behov for flere boliger til for eksempel unge mennesker og studerende. Uden at det nødvendigvis skal ske i villakvarterne.

I udvalget beslutter vi ofte, at bygninger ikke skal rives ned. Og nogle gange beslutter vi, at der er bygninger, der er i så dårlig stand, at de skal fjernes.

Vi er også nødt til at respektere, at der er grundejere, der har bygninger, som de mener ikke skal bevares, så der kan bygges nyt.

Det er vigtigt at forholde sig nuanceret til, hvad der er baggrunden for at rive ned, og hvornår man skal bevare.

København skal bestå med den diversitet, der eksisterer i boligbyggeriet.

Før vi presser løsninger ned i villakvarterne, er det vigtigt, at vi også bygger ud de steder, hvor der er mulighed for det.

Hvis der skal fortættes, er det vigtigt, at vi tager hensyn til de ønsker, der er lokalt. Samtidig er det vigtigt, at vi har en by, hvor reglerne ikke er for stramme, hvis man for eksempel er en familie, der har brug for mere plads eller som ønsker at få mindre plads.



Morten Melchior,
Det Konservative Folkeparti:

Vi vil bevare alle villakvarterne.

Her er vi – på ingen måde – interesseret i at ændre eller rive ned. Vi er heller ikke interesseret i at dele de små villagrunde op i mindre matrikler eller for eksempel bygge dobbelthuse på dem. Det er grundene for små til i København.

Vi skal bevare villakvarternes egenart og lade villahaverne bidrage til det grønne København.

Vi er ikke interesseret i at rive ned i villaområderne. Vi ønsker ikke at bygge boligblokke der, eller dobbelthuse på små grunde. Vi vil gerne bevare egenarten i villaområderne.

Vi vil også gerne være med til at skabe løsninger for overfladerne i forhold til, at der kommer mere regnvand i fremtiden. Vi vil gerne plante flere træer, så alle får mulighed for at se store træer, når de kigger ud af deres vinduer. ►



**Troels Christian Jacobsen,
Skamløse Demokrater:**

Vi mener, der er plads til villakvartererne i vores by. Men der skal være færre end der er i dag. Der er naturligvis børnevenlige og idylliske villakvarterer, for eksempel i Brønshøj. Men der er andre villakvarterer, der skal omdannes til lejlighedskvarterer, så der bliver plads til flere københavnere. Vi ønsker ikke at inddrage natur eller havområder til boligområder. Vi vil i stedet finde plads til flere beboere i nogle af vores villakvarterer.

Hvis I vil have metro længere ud, for eksempel til villakvarterer i Brønshøj, så er I også nødt til at være åbne overfor fortætning af boliger, der kan finansiere metroen. Ellers må I sige nej til metro.

En fortætning af villakvartererne – i lille skala – ønsker vi ikke. Vi ønsker bevarende lokalplaner, som for eksempel betyder, at der ikke kan bygges dobbelthuse, som medfører, at der fremover holder to biler, i stedet for en bil, i kvarteret.

Til gengæld er vi tilhængere af, at vi gør nogle villakvarterer til karrékvartterer. Så opfordringen er, at I skal være åbne over for, hvordan jeres kvarterer kan udvikles.

Vi kan ikke blive ved med at bygge på natur, som for eksempel med Lynetteholm, der bygges ud i havet.

Vi skal undgå lappeløsninger i forhold til at udvikle vores by. Så hvis vi vil have flere boliger i København, er vi også nødt til at inddrage villakvartererne, men naturligvis bevare dem, der kan noget helt særligt. ■

Jacob Gorm Larsen, Grundejeren.dk:

Hvis man taler om at finansiere udviklingen af byens infrastruktur ved at fortætte villakvartererne, så er det vigtigt at få konkretiseret hvad potentialet egentligt er? Vi ønsker jeres bud på, hvor meget, der helt konkret kan finansieres ved at fortætte villaområderne.

Problemet med de dobbelthuse, der blev bygget, indtil der blev sat en stopper for det, var, at selv om der er grundlæggende regler, der begrænser husets størrelse på grunden, så blev der givet dispensationer, så der for eksempel kunne bygges et dobbelthus på 140 m² på en grund på 250 m².

Vi ved også, at det er faktisk forkert, når nogle politikere hævder, at det ikke er muligt at bygge dobbelthuse i København. Problemet var, at forvaltningens tilladelser til at bygge dobbelthuse accelererede. Siden da har det krævet en politisk tilladelse at få lov til at bygge dobbelthuse. Tilladelse til det er givet i flere tilfælde. Så det er altså muligt.

Det er enormt vigtigt, at I, som politikere, ikke bare tager beslutninger baseret på, at I bruger den brede pensel hen over alle byens parcelhus- og villakvarterer. Hvis I gør det, risikerer I at smadre villaområder, som det har taget hundrede år at udvikle.

Så vi vil opfordre jer politikere til fremtidigt i højere grad at involvere de lokale beboere, når der skal træffes beslutninger om udvikling af deres villaområde.

Fra Grundejeren.dk vil vi gerne give tre gode råd til politikerne:

1. Gå i dialog og involver os i jeres diskussioner og beslutninger.
2. Forhold jer til fakta. Erfaringen viser, at der er alt for lidt fakta bag ønskerne om fortætning. Vi ønsker, at der sættes tal for, hvor meget, der skal fortættes, og hvordan det skal foregå.
3. Vi er nødt til at skabe løsninger, der er baseret på det lokale. Man kan ikke skabe løsninger for villakvartererne i København, der kun er baseret på et overordnet princip. ■





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





Hvad stiller vi op med *parkeringshelvedet* på de private fællesveje?

Op til valget henvendte Sundbyernes Grundejerfællesskab sig til Borgerrepræsentationen med forslag om, at kommunen udruller tidszoneparkering i hele byzonen for at undgå "parkeringshelvedet" på de private fællesveje. Her er baggrunden for henvendelsen.

AF ERHARDT FRANZEN, FORMAND FOR SUNDBYERNES GRUNDEJERFÆLLESSKAB (SGF)

Det har længe været kendt, at parkeringsudfordringerne i København og i særlig grad på Amager har været tiltagende i omfang. De mange nybyggerier af boliger og dermed flere borgere i byen, hvoraf mange har bil, kræver selvsagt mere parkeringsplads. Endvidere har øget pendlerparkering i områderne med private fællesveje i grundejerforeninger omkring metrostationer og lufthavnen på Amager medført en voldsom stigning i brugen af kantstensparkering, hvor de parkerede biler ofte blokerer for gennemkørsel på de smalle private fællesveje. I områder på Vestamager er situationen tillige belastet af, at bilejere i de nye byområder vægrer sig ved, at skulle betale høj parkeringsafgift i fx Ørestads parkeringshuse og -anlæg og derfor prøver at finde plads i nærområdet, hvor det er gratis at holde.



end reglerne siger, med det resultat, at bygherre så kan opføre yderligere lejligheder til 4-6 mio. kr. stykket i stedet for parkeringspladser, og hvor bilejerne derfor må finde plads til parkering af bilen et andet sted i byen. Mange steder bliver det ved kantstenen på de nærmest beliggende private fællesveje.

I den situation blev parkeringsanliggendet derfor en varm sag i forbindelse med kommunalvalget i København og det bliver spændende at se, hvordan den nye Borgerrepræsentation vil gribe udfordringen an, når medlemmerne kommer i arbejdstøjet i det nye år.

Tidszoneparkering i hele byzonen

Op til valget rejste SGF spørgsmålet om "parkeringshelvedet" på de private fællesveje i grundejerforeningerne i et brev til Borgerrepræsentationen på Rådhuset med anmodning om, at kommunen udruller tidszoneparkering i hele byzonen i lighed med de udrulninger af parkeringszonerne, som kommunen foretog i 2023/2024 og med mulighed for etablering af lokale, private P-ordninger, hvis der måtte være områder, som havde ønske om dette.

En generel tidszoneudrulning ville betyde, at det i et lokalområde med flere grundejerforeninger og afvigende synspunkter om en ordning ville være lettere at få en fælles tilslutning til en evt. mere restriktiv privat P-ordning.

Etablering af private P-ordninger

Lige før valget den 18. november forelå der svar fra kommunen på SGF's henvendelse. Det var dog ikke Borgerrepræsentationen, der svarede, men Teknik- og Miljøforvaltningen, som gjorde opmærksom på, at det står grundejerforeningerne frit for at etablere private P-ordninger, hvilket vi jo udmærket godt ved! I svaret skriver forvaltningen videre, at en forudsætning for en samlet tidsbegrænset zone i fx Københavns Kommunes del af Amager ville være, at der gennemføres en nærmere "analyse af behov, trafikale konsekvenser og økonomi, samt en efterfølgende høring og beslutning i Borgerrepræsentationen".

Svarbrevet slutter med, at forvaltningen – sammen med politikerne – godt er klar over de parkeringsmæssige udfordringer, som grundejerforeninger har; men at en opfølgning på spørgsmålet om en generel tidszoneordning skal løftes op gennem en sådan analyse og et budgetnotat til Borgerrepræsentationen.

Sammen med Grundejeren.dk vil SGF vurdere den videre håndtering af spørgsmålet om en generel tidszoneudrulning i København. På Amager er det et udtalt ønske, at der gøres noget ved sagen. ■



Situationen forværret

Situationen er tillige forværret af, at Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) i Københavns Kommune i en årrække har givet den ene bygherre efter den anden dispensation til at indrette færre parkeringspladser i nybyggeri

Hvem har ansvaret når der sker ulykker på dit isglatte fortov?

Hvem har ansvaret for glatførebekæmpelse på din vej?
Her er et eksempel på at pilen også kan pege på dig.

AF ADVOKAT (L) A, BUUSMARK ADVOKATFIRMA

Østre Landsret har afsagt endnu en dom omkring ansvar for glatførebekæmpelse på villaveje.

Sagen omhandler en fodgænger, der faldt på et areal som ikke var tilstrækkeligt glatførebekæmpet.

Baggrunden var at grundejeren havde trykket et snerydningsfirma til at udføre vintervedligeholdelse. Fodgængerens stævnedede grundejeren og krævede erstatning for sine skader. Grundejeren inddrog snerydningsfirmaet med krav om, at dette skulle friholde grundejeren for fodgængerens erstatningskrav.

Under sagen påstod snerydningsfirmaet, at lige præcis det sted, hvor faldulykken skete ikke var omfattet af vintervedligeholdelsesaftalen, idet faldet skete på et areal, som ikke direkte udgjorde en del af fortovet.

Byretten frifandt grundejeren

Byretten frifandt grundejeren og dermed også snerydningsfirmaet.

I den forbindelse lagde byretten vægt på, at fodgængerens først skrev til grundejeren to måneder efter faldet. Det gjorde det vanskeligt for grundejeren at sikre sig beviser.

Retten lagde desuden til grund, at meget tydede på, at der havde været udført vinterbekæmpelse (af snerydningsfirmaet?) i et tilstrækkeligt omfang, selv om det havde været hensigtsmæssigt med fremlæggelse af tidesedler, rapporter, fakturaer eller afgivelse af forklaringer fra snerydningsfirmaet og dets underentreprenører.

Landsretten dømte anderledes

Da sagen senere blev appelleret fandt Landsretten – modsat byretten – at faldet skete på et sted, der måtte anses for en normal ganglinje for fodgængere, hvor det i henhold til vinter- og renholdelsesregulativ for grundejere i den pågældende kommune påhvilede grundejeren at snerydde og glatførebekæmpe i færdselskrævende omfang.

Da grundejeren havde tilsidesat denne pligt, fandt Landsretten at grund-

ejeren er erstatningsansvarlig over for fodgængerens i anledning af ulykken.



Snerydningsfirmaet havde indgået aftale med grundejeren om at udføre snerydning og glatførebekæmpelse i overensstemmelse med de pligter, der påhvilede grundejeren i henhold til vinter- og renholdelsesregulativet.

Snerydningsfirmaet skulle derfor friholde grundejeren for erstatningsansvaret over for fodgængerens i anledning af ulykken.

Landsretten fandt ikke grundlag for at lade ansvaret bortfalde som følge af for sen reklamation.

Hvem har ansvaret?

Udgangspunktet i dansk erstatningsret er, at den der kræver erstatning skal bevise, at

1. den der kræves erstatning af har handlet ansvarspådragende,
2. der er lidt et tab
3. og at tabet er en adækvat følge af den ansvarspådragende handling.

Byretten lagde vægt på dette beviskrav, og tillagde det i den forbindelse vægt, at fodgængerens ikke reagerede med det samme overfor grundejeren, og dermed selv var med til at svække beviserne i sagen.

Landsretten tog som nævnt et andet standpunkt, idet landsretten lagde vægt på at ulykkesstedet var en del af en naturlig ganglinje og således omfattet af kommunens vintervedligeholdelsesregulativ. Herefter lagde landsretten vægt på, at snerydningsfirmaet havde indgået aftale med grundejeren om at udføre snerydning og glatførebekæmpelse i overensstemmelse med de pligter, der påhvilede grundejeren.

Har du den rette aftale?

For grundejere og grundejerforeninger er det således vigtigt at hæfte sig ved landsrettens præmis om, at snerydningsfirmaet via aftalegrundlaget med grundejeren havde forpligtet sig til også at rydde ulykkesstedet, og at "pligterne" således skulle forstås som kommunens vintervedligeholdelsesregler.

Konklusionen er derfor at det er vigtigt at have et klart og tydeligt aftalegrundlag på plads med snerydningsfirmaerne samt at sikre sig, at disse har tegnet forsikring. ■

Østre Landsrets dom af 5. februar 2024 i sag BS-27579/2022 og BS-26905/2022 U2024.2132



Hvordan slipper du af med is og sne?

Der er fordele og ulemper ved både salt og grus, når fortov og indkørsel skal holdes isfrit. Men der er også andre midler som kan bruges mod is og sne. Se hvordan du undgår at fortov og indkørsel bliver glat, når frosten sætter ind.

JESPER CARL CORFITZEN · LANDSKABSARKITEKT OG METTE JENSEN · JOURNALIST · BOLIUS

Der er mange, der synes, at det er hyggeligt, når det sner, men som husejer kan du ikke nøjes med at nyde at se på sneen. Du har nemlig pligt til at fjerne sne og is fra dit fortov, indkørsel, havegang og trapper op til huset.

Bor du på en privat fællesvej eller en privat vej, skal du i samarbejde med de øvrige grundejere også rydde vejen.

x Glider en person på dit fortov og kommer til skade, fordi du ikke har ryddet sne, risikerer du et sagsanlæg.

I de fleste tilfælde vil det være tilstrækkeligt at skrape eller skovle sneen væk, men underlaget kan også være så glat, at det er nødvendigt at gøre noget ekstra.

Der findes flere produkter, som enten smelter sneen og isen eller lægger sig som et skridsikket lag oven på sneen.

De hyppigst anvendte produkter er:

- Vejsalt (natriumklorid)
- Tømidler med CMA og kaliumformiat
- Kalciumklorid
- Magnesiumklorid
- Urea
- Grus
- Kalksalpeter
- Aske

Vejsalt

Når du spreder vejsaltet, opløses natriumklorid'en og lægger sig som en tynd saltlage på vejens overflade. Hvor rent

vand fryser til is ved 0 grader celsius, fryser saltlagen først, når temperaturen falder til mellem minus 4 og minus 6 grader.

Fordele

- Smelter isen effektivt.
- Er billigt.
- Er let at skaffe. Det kan bl.a. købes på tankstationer og i byggemarkeder.
- Er let at bruge.
- Stopper ikke kloakkerne til, da det let opløses i sneen eller regnvandet.

Ulemper

- Skader beton og fliser. Det kan fx ødelægge overfladen og give huller. Må ikke anvendes på betonkonstruktioner som svalege og altaner, da jernet inde i betonen rustner.
- Er giftigt for træer, hække og andre planter.
- Får metal på biler, cykler og havehegn til at tære og ruste.
- Giver ømme katte- og hundepoter, fordi huden tørrer ud.
- Sætter grimme rande på fodtøj og kan ødelægge gulvet, hvis det slæbes ind i huset.
- Er miljøskadeligt, da det belaster grundvandet, ødelægger jorden og er skadeligt for naturen langs veje og i søer og vandhuller.

Først snerydning, dernæst saltning

Salt kan ikke bruges til at smelte større mængder sne. Fjern derfor sneen, før du salter.

Det er mest effektivt at salte, allerede når der er udsigt til sne og frostgrader, da saltet virker bedst, inden sneen eller islaget har bidt sig fast.

Du kan spare på saltet ved at lave en saltlage. Den metode bruger de fleste kommuner. Opløs enten selv saltet i vand i forholdet 1:4, eller køb en færdigblandet saltlage. Saltlagen spreder du på fortovet, med en vandkande med spæder.

Når du bruger en saltlage, er det kun nødvendigt at bruge 5-10 gram salt pr. m². Den anbefalede mængde for tørt salt er også 5-10 gram salt pr. m², men du kommer meget hurtigt til at bruge mere, hvis du kaster det ud med hånden.

CMA og kaliumformiat

Tømidler med CMA eller kaliumformiat er svanemærkede og de mest miljøvenlige tømidler, der findes på markedet. De er lige så effektive som vejsalt.

CMA og kaliumformiat forhandles ikke i almindelige butikker eller byggemarkeder, men de kan købes i butikker på nettet. Grunden til, at midlerne ikke forhandles i butikker er ikke, at det ville være ulovligt eller at midlerne er farlige, men skyldes blot, at der ikke har været ønske om at forhandle produkterne.

CMA-tømidler

CMA står for Calcium Magnesium Acetat og fremstilles af hvedekorn, der i en gæringsproces bliver omdannet til eddikesyre (Acetat), som derefter bliver neutraliseret med kalk (Calcium). Både kalk og magnesium findes naturligt i jorden, og eddikesyre er let nedbrydeligt. ►

Regler for glatførebekæmpelse

Som grundejer på privat fællesvej har du som udgangspunkt følgende forpligtelser:

- Fortov og adgangsveje skal være ryddet og glatførebekæmpet mellem kl. 07.00 og 22.00 på hverdage, og fra kl. 08.00 til 22.00 på søn- og helligdage.
- Du skal sikre, at der er sikker adgang for postbude, skraldemænd, hjemmepleje og andre med lovlig adgang til din ejendom. Dette inkluderer stier, indgange, udvendige trapper samt adgang til postkasse og affaldsbeholder.
- Ligger dit hus ud til en privat fællesvej, har du pligt til at rydde og bekæmpe glatføre på både fortovet/stien og kørebanen ud for din ejendom, typisk ud til midten af vejen. Grundejerforeninger kan dog have aftalt en anden organisering.
- Grænser din ejendom op til en offentlig vej, har du pligt til at rydde og strø på fortov eller sti i forlængelse af din ejendom.

Hvis du ikke lever op til dine forpligtelser, risikerer du:

- Hvis en person kommer til skade på et glat område, som du er ansvarlig for, kan du blive pålagt at betale erstatning.
- Kommunen kan udstede bøder for manglende snerydning og glatførebekæmpelse.
- Kommunen kan også vælge at udføre det nødvendige arbejde og sende dig regningen, hvis du gentagne gange forsømmer dine pligter.





Kaliumformiat indeholder kalium, som laver revner i isen og smelter den nedefra. På den måde undgår du, at vand lægger sig på overfladen. Produktet er derfor specielt godt ved isslag.

Fordele

- Smelter isen mindst lige så effektivt som vejsalt.
- Er miljøvenligt og ødelægger ikke grundvandet.
- Skader ikke træer, hække og andre planter.
- Giver ikke rust og andre skader på biler, cykler, havehegn, beton, fliser og asfalt. Dog kan enkelte produkter sætte aftegn på bygningsdele. Se under ulemper nedenfor.
- Giver ikke ømme hundepoter.
- Sætter ikke grimme rande på fodtøjet.
- Ødelægger ikke gulvet, hvis det slæbes ind i huset under fodtøjet.
- Fås i miljømærkede udgaver.
- Kan anvendes på betonkonstruktioner

Ulemper

- Er relativt dyrt.
- Ved køb af større mængder kan du være heldig at få rabat på produkterne. Det kan derfor nogle gange betale sig, hvis du går sammen med fx dine naboer om at købe stort ind.
- Det kan være svært at finde forhandlere, der sælger produkterne i mængder til husbehov.

Anvendelse af CMA og kaliumformiat

Tømidler med CMA og kaliumformiat er oftest flydende, men enkelte findes også som granulat. For tømidler i flydende form er det lettest at sprøjte dem på fortovet med en ukrudtssprøjte eller lignende, så tømidlet bliver fordelt i et tyndt, jævnt lag. Det er ikke en god idé at pøse tømidlet på med en vandkande, da du så bruger alt for meget, og fortovet risikerer at blive glat.

Selvom disse tømidler er miljøvenlige, bør du alligevel ikke bruge mere end højst nødvendigt.

Urea

Urea kaldes også urinstof, fordi det udskilles som affaldsprodukt i opløst form i dyrenes urin. Meget urea bliver dog i dag fremstillet syntetisk.

Da urea indeholder 46 procent kvælstof kan det bruges til at tø is og sne op. Flere kommuner anvender det, da det ikke har de samme skadelige effekter som vejsalt.

Urea skal ligesom salt spredes inden sneen falder for at være mest effektivt.

Hvad kan man bruge urea til?

Urea tørrer ikke på samme måde som salt hunde og kattes trædepuder ud.

Hvordan skal du anvende urea?

Urea fungerer ikke effektivt som tømidlet, når temperaturen kommer under minus 5 grader. Midlet skal spredes, inden islaget eller snefaldet sætter ind, så følg med i vejrudsigten.

Hvis du skal sprede urea igen, efter at sneen har lagt sig, skal du først fjerne sne og sjap fra fortovet med en hård kost, inden du kan sprede urea igen.

Undgå, at midlet hober sig op nær hække, træer eller lignende, da overdosing kan dræbe vegetationen.

Kalciumklorid og magnesiumklorid

Kalciumklorid og magnesiumklorid er effektive tømidler. De virker hurtigere og ved lavere temperaturer end vejsalt (natriumklorid). Det er dog meget dyrere end almindeligt vejsalt og har de samme skadelige effekter på planter.

På grund af stoffets miljøskadelige effekter, bør du overveje at bruge et svanemærket tømiddel eller grus i stedet.

Fordele

- Skader ikke beton og anden belægning.
- Er ikke så hårdt mod hunde- og kattepoter som vejsalt.
- Skader ikke metal på biler og cykler i samme grad som vejsalt.
- Skåner beton og belægning på fortove og fliser.

Ulemper

- Er ikke specielt miljøvenligt, fordi det tilfører nærmiljøet en unaturligt høj mængde kvælstof og næringssalte. Det kan fremme ukrudtsvækst og - ved ophobning og skade eksempelvis hækplanter og bede.
- Er mindre effektivt og dyrere end almindeligt vejsalt.
- Kan efterlade en ubehagelig "staldlugt" i skosålerne, hvis det har nået at omdanne sig til ammoniak.
- Er mildt vandsugende. Sækken skal derfor opbevares tørt, og står det i længere tid også lufttæt.
- Giver skader på sandsten

Grus

Grus består af små sten, som er blandet med sand og jordpartikler. Grus smelter ikke isen, som vejsalt og andre tømidler gør, men virker i stedet ved at lægge sig som et skridsikkert lag oven på sneen eller isen. Grus er meget anvendt i vores nordiske nabolande. ►

Hvordan fjerner du islag fra fortovet?

Hvis du i flere dage har glemt at skovle sne væk fra fortovet, kan der ligge et meget tykt islag, som kan være rigtig svært at få bugt med alene ved at bruge den almindelige sneskraber.

Det er der imidlertid råd for. Du skal bruge lidt flere kræfter og nogle andre hjælpemidler, men er du fast besluttet på det, skal du nok få bugt med isen.

Sådan fjerner du tykt islag

Fjern først den værste is med en gammeldags sneskraber af jern.

Smelt den is, du ikke kan fjerne, med vejsalt blandet med grus. Saltet smelter isen, og gruset skaber friktion, og hjælper på den måde med at slibe isen ned. Desuden gør grus fortovet mere skridsikkert.

Fjern altid sne fra fortovet så hurtigt som muligt, så det ikke når at sætte sig til is.

Fjern isen med miljøvenlige CMA

Vejsalt er ikke den løsning, der passer bedst på naturen, men der finder også mere miljøvenlige løsninger. Du kan fx vælge et tømiddel som calcium magnesium acetat (CMA) eller kalium formiat (KF). Vær dog opmærksom på, at det tør dårligere, og at du skal bruge væsentligt mere end ved brug af salt. Samtidig er det en løsning, der dyrere og sværere at få fat i, da det sjældent kan købes i almindelige byggemarkeder.

Derfor anbefaler Vejdirektoratet ikke denne løsning til tykt islag.



Fordele

- Er billigt.
- Er uskadeligt for miljøet.
- Skader ikke træer, hække og andre planter.
- Giver ikke rust og andre skader på biler, cykler, havehegn, beton, fliser og asfalt.
- Giver ikke ømme hundepoter.
- Sætter ikke grimme rande på fodtøjet.

Ulemper

- Er ikke så effektivt, da det ikke smelter is og sne. Grus til glatførebekæmpelse er derfor normalt blandet med vejsalt.
- Det kræver snelag, hvor gruset kan lægge sig, for at den tilsigtede ruhed opnås.
- Flyver eller regner let væk.
- Kan i større mængder give problemer, hvis det ender i kloakken. Det begrænsede forbrug hos private husejere menes dog ikke at give problemer.
- Skal opbevares tørt, da det ellers bliver hårdt eller klumper.
- Er ikke miljømærket. Grus belaster ikke i sig selv miljøet, men det kan grusgravning gøre.

Anvendelse af grus

Før du strør gruset ud, skal du fjerne en del af sneen. For at få en skridsikker overflade kan det være nødvendigt at strø grus flere gange. Men det kræver lidt sne, hvor gruset kan ligge sig fast.

Grus, der er beregnet til glatførebekæmpelse, er normalt blandet med vejsalt for at virke mere effektivt. Brug så lidt af denne type grus som muligt, da saltet er giftigt for din hæk og dine træer.

Kalksalpeter

Kalksalpeter er en type kvælstofgødning til haven, der er fremstillet ved at blande salpetersyre og kalk.

Det har stort set samme tøegenskaber som urea. Det bør opbevares tørt og helst i en lukket beholder, fx i en spand med tætsluttende låg eller i en tæt sæk. Kalksalpeter kaldes også kalciumnitrat eller norgesalpeter.

Fordele

- Indeholder "kun" 15 procent kvælstof modsat fx ureas 46 procent.
- Er billigere end urea.

Ulemper

- Er et kunstigt produkt, som kan forrykke PH-balancen i jorden og medføre næringsmangel.
- Kan svide havens beplantninger og hække, hvis det overdoseres.
- Er hårdt ved hænderne. Brug derfor handsker eller en lille skovl.

Anvendelse af kalksalpeter

Du skal sprede kalksalpeter inden islag eller snefald. Ved efterfølgende snefald skal du fjerne sne og sjap fra fortovet med en hård kost, før du spreder en ny omgang kalksalpeter. Midlet skal spredes grundigt, så du undgår ophobninger nær planter og træer. En overdosering kan svide bl.a. planter og græs og dræbe vegetationen.

Aske

Nogle anvender også aske som tømiddel. Der er dog ikke klarhed om, hvorvidt denne praksis er lovlig. Under alle omstændigheder er det en god idé kun at anvende aske som nødløsning.

I frostvejr kan aske få isen til at forsvinde, når du strør et tyndt lag de ønskede steder. Der sker en fordampning, uden at sneen smelter først. Processen kaldes

sublimation. Ligesom grus kan aske også fungere som friktionsmiddel, så man ikke falder på det glatte underlag.

Fordele

- Er et naturligt produkt.
- Er gratis bortset fra det brænde, som har skabt asken.

Ulemper

- Sviner temmelig meget.
- Kan indeholde stoffer, som skader omgivelserne. Bl.a. indeholder aske meget kalk og ofte også tungmetaller.
- Kan i større mængder give ubalance i jordbundens PH-værdi og i sidste ende gå ud over havens beplantning - især træer, som er følsomme over for skift i jordbundens PH-værdier.
- Aske sviner på forbipasserendes bukser og fodtøj.

Hvordan anvendes aske?

Du kan anvende aske fra brændeovnen, grillen eller pejsen. Du må aldrig brænde - og naturligvis heller ikke udsprede asken fra - malet, lakeret, limet eller imprægneret træ, tryksager, mælkekartoner, pap eller plast. Primært fordi asken ofte indeholder miljø- og sundhedsskadelige stoffer som fx dioxin og tungmetaller.

Det kan være svært at få aske til at ligge fast på sneen eller på ren is, så her skal ofte suppleres med et andet tømiddel. Først strør du tømидlet og derefter asken ovenpå. Asken kan evt. suppleres med savsmuld. ■

Artiklen er bragt med tilladelse fra Bolius som er et ikke-kommercielt, videncentret, ejet af Realdania, der hverken sælger produkter eller tjenester.

Videncentret
Bolius

Hvad gør din grundejerforening?

Det er værd at undersøge hvad din egen grundejerforening gør i forhold til glatførebekæmpelse.

- Er der en fælles snerydningsordning, der løser nogle af opgaverne?
- Er der særlige anbefalinger for anvendelsen af for eksempel salt eller grus?
- Bliver der indkøbt salt til fælles brug eller opstillet grus centrale steder i foreningen til fri benyttelse for de enkelte grundejere?

Men husk; at selv om der gøres en fælles indsats på din vej, så er det i den sidste ende dit eget ansvar, at der ryddes for sne og is på både fortovet og kørebanen ud for din ejendom, typisk ud til midten af vejen.





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



Opkrævning af grundskyld for fællesarealer lurер om hjørnet

Mange af de grundejerforeninger, som i 2025 for første gang skal betale grundskyld af deres fællesarealer, har ikke fået en regning. De får nemlig tidligst en vurdering af deres jord til næste år. Det vil føre til efteropkrævning hos måske tusindvis af foreninger.

AF JESPER BUCH · PARTNER, STATS-AUTORISERET. REVISOR · BDO DANMARK

Grundejerforeninger skal betale grundskyld af deres fællesarealer, som Vurderingsstyrelsen værdiansætter til 1/10 af kvadratmeterprisen for grunde til parcel- og rækkehuse. Det gælder, uanset om grundejerforeningerne har overtaget fællesarealerne for nul kroner, og uanset om disse består af græsplæner og legepladser eller af fx støjvolde, regnvandsbassiner og/eller søer. Kun veje undtages fra grundværdien. Det har Folketinget bestemt, jf. ministersvar som kan ses her: <https://www.ft.dk/samling/20231/almDEL/SAU/spm/19/index.htm>

Praksis for vurdering af fællesarealer var tidligere meget uens. Det betyder, at nogle foreninger – formentlig relativt få – har været vant til at betale grundskyld. Disse foreninger vil kunne se en foreløbig vurdering af deres

fællesarealer på vurderingsportalen.dk, ligesom de normalt vil have modtaget en grundskyldsopkrævning for 2025, hvoraf første rate skal betales den 1. maj 2025.



Betaling for flere år på engang

For andre er det en ny ting. De foreninger, hvis fællesarealer hidtil har været vurderet til 0 kr., skal betale grundskyld fra og med 2025, og det skal ske på basis af den endelige 2023-vurdering fra

CVR-registrering

Grundejerforeninger, der ejer fællesarealer skal have et CVR-nummer af hensyn til opkrævningen af grundskyld, og fællesarealerne skal være registreret i tingbogen med CVR-nummeret. Det mangler en del foreninger formentlig at få gjort.

Ingen grundskyld på vejmatriler

Skatteministeren har i et svar til Skatteudvalget fra 6. november 2023 bekræftet, at matriler, der i tingbogen er registreret som vej, fortsat vil blive vurderet til 0 kroner i overensstemmelse med tidligere praksis.

Vurderingsstyrelsen. Denne vurdering udsendes imidlertid først i 2026 eller 2027. Først når vurderingen er klar, sendes der grundskyldsopkrævninger ud til foreningerne. Bliver det først i 2027, hvilket vi anser for mest sandsynligt, kommer foreningerne dermed til at betale grundskyld for tre år i et og samme regnskabsår. Der vil dog ikke blive opkrævet morarenter tilbage til 2025.

Stigningsbegrænsning

Som udgangspunkt beregnes grundskylden som den lokale grundskyldspromille ganget med 80 % af grundværdien. Der er dog loft over, hvor meget grundskylden kan stige fra år til år.

For fællesarealer, der tidligere har været vurderet til 0 kr., vil grundskylden i 2025 blive beregnet som 4,75 % af den fulde grundskyld. Derfor vil grundskylden i første omgang se meget beskeden ud og måske kun udgøre nogle få tusinde kroner. For hvert af de efterfølgende år vil grundskylden imidlertid stige med et tilsvarende beløb. Det maksimale stigningsbeløb påvirkes dog, hvis vurderingen og/eller grundskyldspromillen ændres. Den fulde grundskyld kommer i disse tilfælde først til syne i år 2047, hvor den nok i mange tilfælde vil udgøre et ikke ubetydeligt beløb pr. medlem. Til den tid vil de fleste af de nuværende medlemmer dog nok have solgt deres hus, og næppe nogen vil kunne huske, hvordan det startede.

Forkerte vurderinger

Nogle af de grundejerforeninger, som rent faktisk har modtaget en foreløbig vurdering af deres fællesarealer, har oplevet, at disse har været meget høje. Vi har foreløbig bistået fire foreninger med at få ændret deres vurdering, hvilket har ført til markante nedsættelser. Se eksempler i skemaet herunder.

De ændrede vurderinger svarer til en kvadratmeterpris mellem 22 kr. og 137 kr., hvilket efter vores vurdering vil være det spænd, som de fleste grundejerforeningers fællesarealer vil blive vurderet inden for. Vi råder derfor alle grundejerforeninger, der har modtaget en vurdering, til at tjekke, at denne passer nogenlunde med dette niveau. ■

Lokalitet	Areal ex veje	Vurdering før	Vurdering efter
Midtfyn	14.143 m ²	13,7 mio. kr.	309.000 kr.
Nordsjælland	5.881 m ²	37,1 mio. kr.	735.000 kr.
Horsens-området	144.035 m ²	120,1 mio. kr.	5.525.000 kr.
Roskilde-området	50.300 m ²	197,2 mio. kr.	6.884.000 kr.





Hvordan vil du bryde ind i din egen bolig?

Tag tyvens briller på, og gå en tur rundt om din bolig. Så vil du hurtigt opdage, hvor de svage punkter er, som med fordel kan sikres bedre. Det er ét af de råd, som Bo trygt-eksperterne – et uvildigt korps af specialister – deler ud af, når de gratis besøger grundejerforeninger i hele landet for at fortælle om indbrudssikring af boligen samt Nabohjælp. Jeres grundejerforening kan også få besøg!

AF CHRISTIAN NØRR · DOKUMENTARIST · TRYGHEDSGRUPPEN // TRYGFONDEN

Det er ubehageligt at vende hjem til et gennemrodet hus. Selvom antallet af indbrud er faldet i de senere år, er der stadig mange, som oplever indbrud. I de første ni måneder af 2025 er der fx anmeldt 10.106 indbrud i privat beboelse.

Siden 2018 har Bo trygt arbejdet på at reducere antallet af indbrud, bl.a. ved at udbrede viden om indbrudssikring og rådgive beboere i både ejer-, andels- og lejeboliger.

– Vores hjem skal være et sted, hvor vi føler os trygge. Og jo længere tid det

tager at bryde ind, jo større er chancen for, at tyven opgiver, siger Jørn Juhl Nielsen, der er tidligere politibetjent og en del af Bo trygt-korpset.

Tjek døre og vinduer

Et Bo trygt-oplæg varer omkring en time og giver både et indblik i indbrudssituationen i nærområdet og praktiske anbefalinger til, hvordan man styrker sin bolig.

– En del bliver overraskede over, hvor let det kan være at bryde ind i deres bolig. Ofte kan små opgraderinger gøre det langt sværere for tyvene, fx udskiftning af låsen, montering af hasper på vinduerne samt sikkerhedsskruer på vinduernes glaslisterne, fortæller Jørn Juhl Nielsen, og tilføjer:

– Og husk også en lås på havedøren, da tyven ofte bruger den som flugtvej.

Ud over sikring af døre og vinduer anbefaler Jørn også andre tiltag, fx automatisk udendørs belysning og en have uden gode gemmesteder.

Gør det svært for tyven

Indbrudssikring handler om, at tyven helt opgiver kvarteret – og ikke kun den enkelte bolig. Derfor er aktiv Nabohjælp også vigtig.

– Hold øje med hinandens hjem, og sørg for liv i området. Tyve bryder sig ikke om at blive bemærket, så hvis det er tydeligt, at naboerne følger med i, hvem der færdes i området, vælger de typisk stedet fra. Hils derfor på alle, du møder på vejen – hvis det skulle være en indbrudstyv på udkig, så vil han eller hun sandsynligvis føle sig opdaget på forhånd og forsvinde igen, siger Jørn Juhl Nielsen.

Få et gratis oplæg

Grundejerforeninger, der kan stille med mindst 10 deltagere, kan bestille et Bo trygt-oplæg. Læs mere på: www.botrygt.dk/korps ■

Bo trygt!

Bo trygt! arbejder for at sænke antallet af indbrud og øge trygheden i danske hjem. Bag indsatsen står TrygFonden og Foreningen Realdania sammen med Videncentret Bolius og Det Kriminalpræventive Råd. Læs meget mere på www.botrygt.dk





Repræsentantskabsmøde

2025

REFERAT

Grundejerens.dk repræsentantskabsmøde den 23. oktober 2025

1. Valg af dirigent

Michel Steen-Hansen/ Søndervang GF

Dirigenten konstaterede at repræsentantskabsmødet er indkaldt rettidigt

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen er udsendt sammen med indkaldelse.

Formanden gennemgik beretningen for det forløbne år og besvarede

spørgsmål og kommentarer fra repræsentanterne

Beretningen godkendt

3. Regnskab for 2024

Regnskabet er udsendt sammen med indkaldelse.

Kassereren gennemgik regnskabet og besvarede spørgsmål og

kommentarer fra repræsentanterne

Regnskabet godkendt.

4. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget

5. Budget og kontingent for 2026

Budget og budgetforslag er udsendt sammen med indkaldelse.

Kassereren gennemgik budget og prognose for 2025

Budget og kontingentfastsættelse godkendt.

6. Valg

Formand

- Michael Rinder, bestyrelsesmedlem (opstiller)

Valgt

Bestyrelsesmedlemmer

- Jørgen Tetzner, bestyrelsesmedlem (genopstiller)

- Poul Hounsgård, bestyrelsessuppleant (opstiller)

- Birger Wilhelmsen, Vanløse Forsgården GF (opstiller)

Valgt

Bestyrelsessuppleanter

- Gurbakhsh Singh Sanotra (genopstiller)

- Jacob Gorm Larsen (opstiller)

Valgt

Revisor

- Jens Kolind (genopstiller)

Valgt

Revisorsuppleant

- Ib Wilhelmsen (genopstiller)

Valgt

7. Eventuelt

Michael Rinder takkede den afgående formand for sit virke som formand i mere end seks år

REPRÆSENTANTSKABSMØDE 2025

Som det fremgår af referatet fra årets repræsentantskabsmøde er der valgt ny formand og indvalgt nye medlemmer i bestyrelsen i Grundejerens.dk.



NY FORMAND

Michael Rinder er valgt som ny formand i Grundejerens.dk. Michael har i en årrække været et trofast medlem af vores bestyrelse. Han har blandt andet gjort en mærkbar indsats i forhold til etablering og udvikling af vores samarbejde med Københavns Kommune. Michael repræsenterer Vigerslev Haveforstad. Han bor i Valby og arbejder i det daglige som økonomichef hos Dansk Selskab for Patientsikkerhed

NYE I BESTYRELSEN

Poul Hounsgård er tilbage i bestyrelsen efter en periode som bestyrelsessuppleant. Poul er blandt andet formidler af vores HDI kollektiv ledelses- og bestyrelsesansvarsforsikring samt erhvervsansvars- og underslæbsforsikring til medlemmerne af Grundejerens.dk. Han repræsenterer Grundejerforeningen Sundbyvang og bor på Amager. Han er beskæftiget som IT-konsulent hos PHO Computer.



Birger Wilhelmsen er nyeste medlem af bestyrelsen og repræsenterer Vanløse Forsgården Grundejerforening. Birger bor i Vanløse. Birger er også Senior Director, Head of Platforms & Operations i youSee TV & Music.





Medlemsservice

Sekretariat



Michael Rinder 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/advokatradgivning>

Revisorrådgivning



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

Forsikringsrådgivning



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

Vej og -fortovsrådgivning



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

Michael Rinder

Vigerslev Haveforstad
mr@grundejeren.dk

NÆSTFORMAND

Jørgen Vinding

Vanløse Ny Villakvarter
jv@grundejeren.dk

KASSERER

Jens Balslev

Brønshøjgaards Haveby
kasserer@grundejeren.dk

SEKRETÆR

Poul Hounsgaard

Sundbyvang
forsikring@grundejeren.dk

BESTYRELSESMEDLEMMER

Hanne Skovsgaard

Forfatterkvarteret
hs@grundejeren.dk

Jørgen Tetzschner

Brønshøjgaards Haveby
jt@grundejeren.dk

Birger Wilkelmsen

G/F Fossgaarden
bw@grundejeren.dk

SUPPLEANTER

Jacob Gorm Larsen

Nordre Hanssted

Gurbakhsh Singh Sanotra

Brønshøj Præstegård
gss@grundejeren.dk

Sponsorer

Tak til vores sponsorer og annoncører:

- PKP Regnvandsteknik
- TrygFonden
- EDC
- Q-park
- BuusMark Advokatfirma
- Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab
- Røper entreperprise

Medlemsforeninger

2100 Østerbro

Ny Ryvang Vejlaug
Solvænget Ejerlauget
Strandpromenadekvarterets Grundejerlaug
Svanevængets Ejerlaug

2300 S

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

2400 NV

Dortheavejs Vejlaug
Emdrupvang Vejlaug
Enebærvej NV GF
Utterslevhøj GF
Vejlauget Mit Hjem

2500 Valby

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

2700 Brønshøj

Boeslunde GF
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug
Brønshøj Parcellforening
Brønshøj Præstegårds GF
Brønshøj Præstegaardsø GF
Brønshøjgaards Haveby GF
Danas Park GF
Enighedens Vejlaug
Frederikssundsvej 333
Godthaab PF
Havebyen Præstevangen
Holcks Plads GF
Husum Haveby GF
Husum Ny Haveby
Husumgaards Villakvarter
Håbets Allé Vejlaug m.fl.
Kirkemosen Brønshøj GF
Lille Husum GF
Quinto GF
Slotsfruens Vænge GF
Solhøj GF
Vejforeningen af 11/6 1957

2720 Vanløse

Bakkealles GF
Bakkedal GF
Damhussøen GF
Fossgården GF
Frederiksgårds Allé Vejlaug
Grønvangen GF
Hasselvængets Ejerlaug
Hastruplund Vejejerlaug
Holmestien Villarne 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
Søgården GF
Thorupgårdens Haveby GF
Toftøjevejs Vejlaug
Tornestykkets Vejlaug
Vanløse Haveby GF
Vanløse Ny Villakvarter GF
Vanløse Stationsby GF
Vanløsehøj's Vejlaug
Vejlauget matr. nr 2215-2242
Aabakken GF
Åbjergvejens Rækkehuse GF