

HUS

49. ÅRG. NR. 1 - FORÅR 2025



PARCELHUSEJERNES
LANDSFORENING



Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariat:

Sekretariatet & PL-service
E-mail: sekretariat@parcelhus.dk
Kirke Værløsevej 24, 1., C.
3500 Værløse
Tlf. 70 20 19 77 kl. 09 - 15
Hjemmeside: www.parcelhus.dk

Adressering:

Der er typisk flere boligejere/medlemmer af PL, på samme adresse. På grund af adresseringsreglerne, kan vi kun notere én af ejerne som modtager.

Adresseændringer:

Adresseændringer bedes indsendt af foreningens formand eller kasserer til PL, på mail til sekretariat@parcelhus.dk. Identifikationsnummer står på bagsiden af MIT HUS lige over modtagerens navn.

Redaktion:

Allan Malskær (ansv.).
Jørn Bitsch
Jette Fogh

PrePress: PL

Tryk: Stibo Complete A/S

Trykplag: 32.000

Løssalgspris: kr. 70

Årsabonnement: kr. 250
ISS Nr. 0904-0625

Deadline nr. 2-25: 9. juni 2025

Udgivelse og annoncer:

DAF, Kjærstrupvej 36, 2500 Valby
E-mail: allan@malskaer.com

Eftertryk er tilladt med udtrykkelig angivelse af såvel »Parcelhusejernes Landsforening« som »MIT HUS«.

Navngivne indlæg er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med foreningens opfattelse, og fremstår på bidragsyderens ansvar.

Velkommen til nye foreninger

Jeg var ret meget i tvivl om, hvad jeg skulle komme ind på i denne spalte, idet de udenrigspolitiske forhold med krig, nød og hertil stressituationer afledt af en vis oversøisk politiker og dennes stab nok kan siges at fylde væsentlige mere i dagspressen end vore "små" indenlandske problemer med varmere vejr, invasive arter, fejlbeskatning og samfundsøkonomiske trængsler.

Da alle – i hvert fald her i landet – har lov til at mene, hvad de vil om stort og småt såvel i ind- som udland, vil jeg lade dette

ligge, uden at forsøge at pådutte nogen en holdning.

Jeg vil derfor denne gang uden yderligere tillade mig at fokusere på at byde velkommen til bestyrelser og medlemmer i nye medlemsforeninger. Vi håber på et godt samarbejde og således velkommen til:

- Egebjerggårdsvej, Horsens
- Magnesvej, Vejle
- Elro Park 2, Randers
- Standby Have og Solsikken, Greve
- Bronzealdervej 45-65, Århus V
- Blegsø Banke II, Skanderborg

Medlemsinformationer

HUSK som forening/bestyrelse at sørge for, at informationer på jeres medlemmer er opdateret hos sekretariatet.

Vi udsender hvert år fejllister til alle medlemsforeninger, men desværre må vi notere os, at der er (alt for) mange foreninger, der ikke er opmærksomme nok på at få sendt rettelser tilbage til os.

Dette betyder umiddelbart, at de berørte medlemmer ikke modtager medlemsbladet, MIT HUS.



Forsidefoto

Da en del af dette nummers tema er "riv ned eller bevar", var det nærliggende at bringe et foto af et af snart mange forskellige eksempler på, hvad der synes tids typisk i Hareskovby, der ligger lidt syd for Værløse.

Det bør nok samtidig bemærkes, at området "i sin tid" gik fra at være marker til et fritidshusområde, så der er virkelig mange af ejendommene, der trænger til opgradering og modernisering, nu de over tid er overgået til hel-tidsbeboelse.

Husk nu vilkårene for at eje

Her efter en relativ mild vinter og et tidligt forår, kalder huset og haven med det ekstra solskin på mange dages og timers hårdt, men ville de fleste sige givende arbejde. Det er et privat arbejde, der ikke (endnu) skal beskattes eller kan trækkes fra. Men det hører med til de forpligtigelser, der er, ved at eje sin egen bolig. Det "at eje" betyder også at tage risikoen for, hvad der kan ske med familien og med huset.

Økonomisk er det at binde sig så voldsomt, når man køber/ejer, en af de største beslutninger i livet. Historikken viser, at det kan gå både op og ned med mange forhold herunder priser på huse, lån og løbende udgifter til driften.

Ja, det ved vi jo godt, vi der selv er ejere, men husker vi, når vi snakker med venner og kollegaer m.v., at det ikke er alle, der er klar over de forpligtigelser, vi har som ejere af hus og have. Her er svaret jo nok et klart nej! Det er tilsyneladende snublende let kun at se på prisstigninger som en stor gevinst, uden at man har arbejdet for det, men man glemmer lige, at vi alle dermed også kommer til at betale mere i skat.

Med alle mener jeg faktisk alle i et eftertragtet område, hvor "naboens" hus er solgt til den højere pris, måske fordi det er moderniseret, eller der f.eks. har været en inflationsstigning.

Det gælder for alle ejendomme, hvor ejendomsvurderingen dermed stiger, at uanset hvornår de har købt huset og dets vedligeholdelsestilstand, kommer man med de nugældende boligskatteregler til at betale ejendomsværdiskat og grundskatter

af denne "gevinst", selv om den ikke er realiseret. Ja, det er rigtigt set, at der er en skjult skat på inflationsstigning. Falder priserne derimod skal det retfærdighedsmæssigt nævnes, at så falder skatterne også, når der kommer en ny ejendomsvurdering. Men det er jo nok ikke den tendens, vi kan forvente at se i de kommende år.

Overskrifter om "boligejere har tjent..."

Det var en længere forklaring, men jeg bliver simpelthen så harm og forbandet, når det at eje et eget hus igen og igen bliver gjort op i ren økonomi, og udtalelserne buldrer derud af om hvor meget, nogen nu igen har "tjent" på at eje sit eget hus. Det er meget sjældent at det nævnes, at der også er nogen, der, når inflation og driftsudgifter trækkes fra, taber på at have ejet et hus. Ja, der er endog nogen, der må opleve, at de bor et sted, hvor det er svært eller umuligt at sælge et hus, hvorfor de må acceptere et tab. Men de glemmes meget belejligt i spillet.

Ved en beslutning om at eje familiens eget hus, skal der ses realistisk på fordele og ulemper. Jeg efterlyser derfor en større respekt for os, der med personbeskattede indkomster tager ansvar for en del af boligmassen og betaler ejendomsskatter oven i renter og vedligeholdelse.

Vurderingerne giver udfordringer til dig og din forening

Jamen det har PL jo skrevet om nu i så mange år. Men siderne

8-10 rummer vurderingsartikler. Jep, man kan sige igen-igen. Så hvorfor er det så helt afgørende, at grundejerforeninger, der ejer deres fællesarealer, er opmærksomme på, at fællesarealer nu hedder rekreative arealer og skal beskattes? Det er fordi dette har direkte indflydelse på foreningens budget, hvad enten der foreligger en opkrævning eller ej. Det er således op til bestyrelsen at sørge for, at der er optaget en budgetpost, der omhandler grundværdibeskatningen.

Selv om vi har efterhånden har bragt en del artikler om emnet, oplever vi gentagne gange, når vi spørger ind til emnet fællesarealer hos en forening (som vi i anden forbindelse har kontakt til), kommer hele komplekset om de rekreative arealer ofte som en overraskelse.

En del foreninger vil typisk svare, at: "Jamen vi får jo som sædvanlig en vurdering på 0 kroner". Nej fra 2025 får man ikke en 0 bon!! Grundejerforeningen skal fra og med 2025 betale grundskat af fællesarealer. Selv om man ikke har fået en opkrævning, så kommer der på et tidspunkt en tilbagevirkende opkrævning.

Allan Malskær
Landsformand
cand.polit



Træffes valget om nedrivning på oplyst grundlag?

Af Jesper Ole Jensen, BUILD – Institut for byggeri, by og miljø, Aalborg Universitet og Sára Finsdóttir, Bæredygtigt Byggeri på Teknologisk Institut

Vidensinstitutioner peger på, at vi i langt højere grad bør bevare og renovere frem for at bygge nyt, hvis vi skal reducere de høje klimaudledninger, som byggeriet står for. Men emnet er komplekst, og mange misforståelser og myter står i vejen for den grønne omstilling af boligmarkedet.

Der rives omkring 1100 enfamiliehuse ned årligt for at give plads til nybyggeri. Det svarer til tre huse om dagen. Begrundelserne for nedrivning er forskellige. I en ny undersøgelse diskuteres sandhedsværdien i de begrundelser, der ofte går forud for nedrivning af enfamiliehuse.

Undersøgelsen, der er støttet af Forenet Kredit, med Teknologisk



Foto: Helene Høyer Mikkelsen, venligst lånt med tilladelse fra bogen ParcelhusPortrætter fra 2025 af Line Stougaard og Helene Høyer Mikkelsen.

gisk Institut, BUILD – Institut for byggeri, by og miljø og Responsible Assets, har identificeret og analyseret de myter og misforståelser, der ofte fører til, at et hus må lade livet for et nyt. Projektet har resulteret i fem såkaldte

faktatjek af de mest gængse myter om renovering. Håbet er, at disse kan anvendes i dialogen og rådgivningen omkring huskøb.

Informationssøgning er en vanskelig proces

En survey fra 2024 blandt bolig-ejere der har revet ned og bygget nyt, viser, at beslutningen om boligforbedring og nedrivning er meget individuel. Således svarer 92% at "vi lavede vores egen vurdering", når de bliver spurgt om hvilken rådgivning, de har modtaget før beslutningen om nedrivning og nybyggeri. Knap seks ud af ti (59%) rådfører sig med venner og familie. Omkring fire ud af ti (40%) benytter håndværkere, arkitekter eller andre byggefaglige personer som rådgivere, mens 45% har talt med et husfirma. Venner og familie konsulteres således langt oftere end professionelle og uafhængige rådgivere, hvilket kan være en årsag til

at mange forestillinger forbliver uantastede.

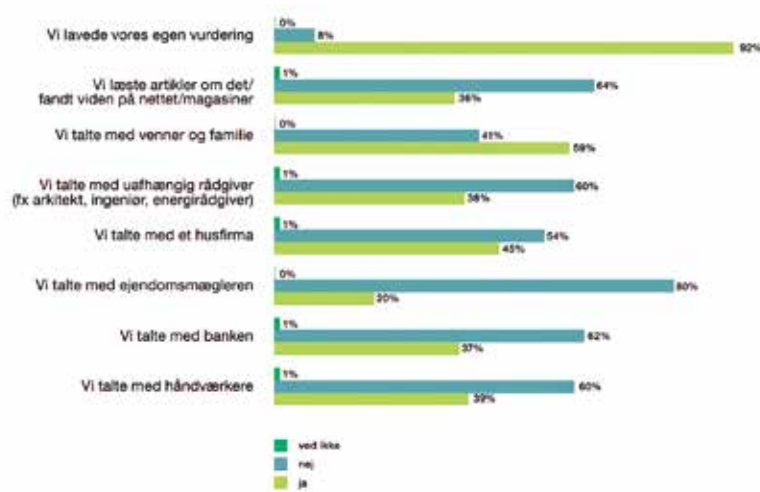
Vanskelighederne ved at finde troværdig information skyldes bl.a., at man i stigende grad kan finde informationer på internettet og sociale medier. Inden for forskning i boligkultur tales der om en "medialisering", hvor digitalisering af information, viden og holdninger, betyder, at vores hjem og de beslutninger, vi tager, ikke kan adskilles fra den mediekultur, vi indgår i.

Og det er komplekst at træffe beslutninger på baggrund af informationer fra boligmagasiner, tv-programmer, rådgivere, håndværkere, sælgere, influencere og andre, der påvirker os mennesker i de helt tidlige faser – måske endda før vi er klar over det.

Myte nr. 1: "Klimabelastningen er mindre ved nedrivning og nybyg end ved renovering."

En udbredt tankegang er, at det er bedre for klimaet at rive et gammelt hus ned og bygge et nyt, fordi nye huse er bedre isolerede og bruger mindre energi til opvarmning. Men beregninger viser, at både lette og dybe renoveringer af ældre huse er mindre klimabelastende end nedrivning og nybyggeri.

Ifølge beregninger fra en nylig undersøgelse vil en renovering af et typisk enfamiliehus fra 1970'erne reducere CO₂-emissionerne, fordi man bevarer eksisterende byggematerialer og energioptimerer huset. Klimabelastningen fra fremstilling og transport af byggematerialer samt selve byggefasen gør nybyggeri til en dyrt løsning for klimaet end for en



Figur 1. Hvilken rådgivning benyttede I jer af i forbindelse med beslutningen om at rive ned og bygge nyt?

renovering, da CO₂-emissionerne er væsentligt større.

Ser man på CO₂-aftrykket af et hus over en hel livscyklus vil et renoveret hus kun udlede 5 kg CO₂ pr m² årligt, mens nedrivning og nybyggeri udleder næsten 9 kg CO₂ pr m² årligt.

For et parcelhus opført før 1960 vil en "dyb" renovering typisk medføre en klimabelastning på knap 5 kg CO₂ pr m² årligt, mens nedrivning af det gamle hus og opførelse af et nyt hus vil medføre en klimabelastning på knap 9 kg CO₂ pr m² årligt, altså en forøgelse på omkring 80%. En "dyb" renovering vil typisk indebære omfattende forbedringer, herunder udskiftning af vinduer, efterisolering af tag og installation af varmegenvinding.

Størrelsen på nybyggede huse er desuden steget fra 122 m² i 1963 til 213 m² i 2022, hvilket også har betydning for klimaaftrykket. Og på den måde er det et samspil af mange faktorer, der medvirker til at nybyggeri vil have en større klimabelastning.

Myte nr. 2: "Der er økonomisk gevinst ved at rive ned og bygge nyt fremfor at renovere."

Mange har en forventning om, at nedrivning og nybyggeri indebærer en økonomisk gevinst, fordi salgsprisen for et nybygget hus typisk vil være væsentligt højere end for øvrige huse generelt. Det er dog ikke nødvendigvis rigtigt. For det første afhænger det helt af, hvordan det lokale boligmarked ser ud. I nogle områder af landet – mest udtalt i hovedstadsområdet, hvor boligpriserne højest – udbydes ældre og renoverede huse ofte til højere priser end nybyggede huse. Tal indsamlet fra Boligsiden.dk viser således, at i en kommune som Rudersdal koster enfamiliehus opført før 1960 i gennemsnit omkring 60.000 kr./m², hvilket er nogenlunde det samme som huse opført fra 2001 til 2024. Tager man ældre huse, som er renoveret, viser tallene, at de udbydes for omkring 70-90.000 kr./m², altså væsentligt dyrere end nybyg-

Fortsættes på næste side >>

gede huse. Det samme viser sig i det øvrige hovedstadsområde; priser for ældre enfamiliehuse ligger i det store hele på niveau med de nyopførte huse (omkring 60.000 kr./m2), mens huse der annonceres som "renoveret" udbydes til 70-80.000 kr./m2. Det kan der være flere grunde til, fx at de ældre huse har en særlig attraktiv beliggenhed, eller arkitektoniske kvaliteter, som gør, at man gerne betaler en høj pris for dem, end for et nybygget hus.

Andre steder i landet kan det dog se anderledes ud. I en kommune som Esbjerg, der både rummer mange ældre parcelhuse, og mange nyopførte huse, er udbudspriserne for de nye huse generelt væsentligt højere; mens nybyggede huse fra 2001-2024 sælges for ca. 21.900 kr./m2, udbydes renoverede huse fra før 2001 til ca. 15.700 kr./m2. Så selv om man generelt gerne betaler mere for nybyggede huse, er der eksempler på renoverede huse,

der udbydes til priser på højde med (eller over) nybyggede huse – typisk beliggende i attraktive områder i byen. Årsagerne til de større forskelle på nye og gamle parcelhuse i Esbjerg kan bl.a. være, at der bygges meget dyre huse på de mest attraktive adresser i byen, og at de ældre parcelhuse ikke har samme herlighedsværdi eller gode beliggenhed som i Rundersdal, og måske ikke er renoveret op til samme niveau.

Et standard-hus med solceller fra Huskompagniet koster fx mellem 13.000 og 16.000 kr. pr. m2, afhængigt af type, størrelse og beliggenhed, men undersøgelser har vist, at selv større renoveringer af enfamiliehuse ofte kan gøres billigere, typisk mellem 5.000 og 10.000 kr./m2. Disse priser kan dog afspejle, at ejerne selv i nogen grad lægger arbejde i renoveringen, og at renoveringen gennemføres over etaper, på en måde så det tilpasses ejerens økonomi.



Figur 2. Byggetekniske eksperter og rådgivere har svaret på spørgsmålet: "Hvilke byggetekniske forhold bekymrer nuværende og kommende boligejere sig mest om?"

Myte nr. 3: "Det er (bygge-teknisk) svært at renovere ældre huse"

Hvornår er et hus faldefærdigt? De fleste fagfolk ville sige, at det er et spørgsmål om økonomi. Selvom mange boligejere frygter, at ældre huse er for nedslidte til at renoveres, er det et faktum, at kun få huse er i så dårlig stand, at renovering ikke er muligt. Bygningsskader som sætningsrevner og fugtproblemer er blandt de største bekymringer, men disse kan som regel udbedres med de rette byggetekniske løsninger.

Huse fra 1960-70'erne kritiseres desuden ofte for byggekvaliteten, men mange af dem har et stort renoveringspotentiale. Generelt kan bygninger holde 100-200 år eller mere, hvis de vedligeholdes løbende. Beslutningen om nedrivning handler derfor sjældent om byggeteknisk stand, men snarere om økonomi og ønsket om at skabe overskuelige løsninger.

Myte 4: "1960'er-1970'erhusene er kedelige"

1960'er-1970'erhusene lider under en række fordomme og opfattelser. Men huse fra denne periode rummer ofte arkitektoniske kvaliteter, der kan være svære at genskabe i nybyggeri. Især huse, der er opført med traditionelle materialer og byggeteknikker, der gør dem velegnede til renovering.

I Danmark har vi særligt mange huse bygget mellem 1960-1980. Disse bygninger repræsenterer en del af vores kulturarv og kan, med den rette vedligehold-

delse og energioptimering, både bevare deres æstetik og opfylde moderne krav til komfort og funktionalitet. Ved at renovere frem for at rive ned kan man ikke blot bevare husets karakter, men også bidrage til en bedre udnyttelse af ressourcer og samtidig skabe boliger med sjæl og historie, som mange efterspørger.

Myte 5: "Renovering er ikke for lægfolk"

Store renoveringer har ry for at være uoverskuelige for boligejere uden byggeteknisk baggrund. Formålet med at faktatjekke dette udsagn er at vise, at mange boligejere oplever udfordringer med at vurdere deres hus' tilstand og finde troværdig viden om renovering.

Dog viser erfaringer, at for mange boligejere, der har gennemført en større renovering, er processen ikke så besværlig, som myten antyder. En survey blandt

boligejere der har gennemført en større renovering af deres parcelhus viser således, at næsten halvdelen (48 %) fandt renoveringen overkommelig.

Husene længe leve

Renovering frem for nedrivning sparer ressourcer og reducerer klimaaftrykket. Det er også en mulighed for at bevare kulturarv, arkitektoniske kvaliteter og skabe boliger med sjæl. Med et stigende fokus på boligen i den grønne omstilling er det afgørende, at både boligejere og rådgivere er oplyste og træffer beslutninger baseret på fakta frem for antagelser.

Ved at fremhæve fordelene ved renovering og ved at sikre troværdig og tilgængelig information kan vi hjælpe flere boligejere til at se det store potentiale i de huse, vi allerede har, og bidrage til en mindre klimabelastende boligkultur.



Der ses en stigende interesse for tidstypiske kvaliteter og egenskaber ved husene fra 1960-1970'erne.

Kilder

Aggeli, A. (2021). Renovating with Media: An interdisciplinary exploration of renovation practice towards lower carbon homes in Australia. Swinburne University, Melbourne Australia,

Aggeli, A., & Mechlenborg, M. (2023). Mediatized practices: renovating homes with media and ICTs in Australia. I S. Sareen, & K. Müller (red.), Digitisation and Low-Carbon Energy Transitions (s. 153-174). Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1007/978-3-031-16708-9_9

Jensen, J. O., Mechlenborg, M., Kragh, J., & Egsgaard-Pedersen, A. (2022). Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 36 <https://build.dk/Pages/Nedrivning-af-enfamiliehuse-Omfang-og-aarsager.aspx>

Mechlenborg, M., & Jensen, J. O. (2024). Delanalyse 1 IGENBO: En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt, 2. udgave., 53 s.

Realdania (2024) Rapport: Klimadata for renovering kan hentes her: <https://realdania.dk/projekter/klimadata-for-renovering>

Teknologisk Institut (2024): Upubliceret notat om renoveringseksempler indsamlet i forbindelse med projekt IGENBO.

Transition: <https://www.sbst.dk/byggeri/baeredygtigt-byggeri/renoveringer>,

Videnscenteret Bolius (2022) <https://www.bolius.dk/nye-huse-er-blevet-naesten-dobbelt-saa-store-paa-60-aar-40954>

Grundskyld af fællesarealer

Af Vurderingsstyrelsen

Grundejerforeningers fællesarealer blev tidligere i mange tilfælde vurderet til 0 kroner, men der var også arealer, der blev vurderet som ubebygget grund eller arealer, der ville kunne sælges og derfor fik en grundværdi.

Med ejendomsvurderingsloven og boligskatteomlægningen fra 1. januar 2024 har Folketinget besluttet en mere ensartet vurdering og beskatning af fællesarealer.

Man skal dog være opmærksom på, at fællesarealer kan være mange ting.

Nogle grundejerforeninger betaler i år grundskyld på baggrund af de foreløbige 2023-vurderinger af værdien af foreningernes fællesarealer.

Andre grundejerforeninger må desværre vente på beskatning af deres fællesarealer.

Grundejerforeninger, hvis fællesarealer i den seneste vurdering var vurderet til 0 kroner, har som udgangspunkt ikke modtaget en foreløbig vurdering.

Fællesarealerne vurderes for disse grundejerforeninger først med de endelige erhvervs-vurderinger, som Vurderingsstyrelsen forventer at påbegynde udsendelsen af senere i år. Grundskylden vil efterfølgende blive efterreguleret.

Erhvervsjendom

Fællesarealer er som udgangspunkt rekreative arealer, som kan bruges af alle beboerne i grundejerforeningen. Det kan være legepladser eller grønne arealer

med bænke og borde. Rekreative arealer er mere formelt defineret som ubebyggede grunde, som hovedsagelig anvendes til fritidsaktiviteter.

Arealer, der bruges til vej, bliver stadig vurderet til nul kroner.

Rekreative arealer bliver rent teknisk vurderet og beskattet som en erhvervsjendom. Det betyder i praksis, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat men kun grundskyld af fællesarealer.

“Der er med boligskatteomlægningen tale om en ændring i beskatning for mange erhvervsjendomme og herunder altså også grundejerforeninger. Derfor er der indført en række overgangsregler både for vurdering og beskatning, der skal gøre grundejerforeningerne i stand til at tilpasse sig de nye regler over en årrække,” siger direktør Anne-Sofie Jensen, Vurderingsstyrelsen.

To rater

Som udgangspunkt bliver fællesarealer vurderet og beskattet som erhvervsjendomme. Det betyder, at fællesarealer bliver vurderet i ulige år - og beskatningen falder i to rater om året. I år er det 1. maj og 1. oktober.

Grundværdien for rekreative arealer fastsættes som en tiendedel af grundværdien for parcelhuse med den samme beliggenhed. Dernæst trækkes 20 pct. fra grundværdien, før grundskylden beregnes på baggrund af den grundskyldspromille, der er fastsat i kommunen.

Lang indfasning

De grundejerforeninger, der har

fået en foreløbig vurdering af fællesarealet, har modtaget den såkaldte skattebillet i februar.

Skattebilletten viser det fulde grundskyldsbeløb af fællesarealer - og den aktuelle grundskyld for 2025 beregnet med en stigningsbegrænsning.

Den årlige stigningsbegrænsning er på 4,75 pct. af det fulde grundskyldsbeløb.

Det vil sige, at hvis den samlede grundskyld på fællesarealet er på 15.000 kroner, når den er fuldt indfaset - stiger grundejerforeningens betaling med 713 kroner i år. Hvis der er 20 grundejere i grundejerforeningen, bliver det altså i gennemsnit 36 kroner ekstra for hver grundejer i år. Betalingen vil stige hvert år, indtil grundejerforeningen betaler 15.000 kroner om året eller i gennemsnit 750 kroner årligt pr. grundejer.

Opkrævning

Opkrævning af ejendomsskatter sendes til den ejer, der er registreret som ejer af fællesarealet i Ejertegnelsen, der er et register over de faktiske ejere og administratorer af al fast ejendom i Danmark. Det vil oftest være grundejerforeningen og en eventuel administrator.

Den nye ejendomsskatte-lov kræver, at hovedejeren af en ejendom eller en grund skal være registreret med enten et CVR- eller CPR-nummer, eller skal lade sig registrere som en juridisk enhed hos Erhvervsstyrelsen.

Er et fællesareal registreret som ejet af en grundejerforening uden et CVR-nummer i Ejertegnelsen, skal grundejerforeningen hurtigst muligt lade sig regi-

strere i CVR-registret, så der kan opkræves korrekt grundskyld.

Foreløbige vurderinger

De grundejerforeninger, der modtager en opkrævning for grundskyld for fællesarealer i år, bliver beskattet på baggrund af de foreløbige vurderinger, som blev offentliggjort første gang i december 2023.

Der er siden da sket en omfattende kvalitetssikring af data-grundlaget bag vurderingerne, og der tages i højere grad hensyn til realismen i, hvad en grund kan anvendes til.

“Men på trods af kvalitetssikring kan der stadig være eksempler på meget skæve vurderinger.

Hvis grundejerforeningen oplever, at vurderingen er skæv, kan de fortsat henvende sig til Vurderingsstyrelsen for at få tjekket og evt. ændret den foreløbige vurdering,” siger Anne-Sofie Jensen.

Grundskyld fra 2025

Grundejerforeninger, der efter de gamle regler betalte nul kroner i grundskyld for fællesarealerne, vil som udgangspunkt først skulle betale grundskyld fra 2025.

Det skyldes, at grundskyld for 2022, 2023 og 2024 højst må stige med en procentdel af den tidligere grundskyld. Da tidligere grundskyld på nul ganges med stigningsbegrænsningen på 2,8 pct. - så bliver resultatet stadig nul.

For 2025 bliver grundskylden beregnet på baggrund af vurderingen pr. 1. januar 2023 - men her gælder en anden stigningsbegrænsning, der betyder, at grundskylden årligt højst kan stige med 4,75 pct. af den nye vurderede grundværdi.

De grundejerforeninger, der venter på en endelig vurdering, vil ligeledes få deres grundskyld efterreguleret fra 2025 og frem.

Det vil ske i forlængelse af, at de har modtaget den endelige 2023-vurdering af fællesarealet.

Fællesareal ejet af flere G/F

PL har spurgt, hvorledes Vurderingsstyrelsen håndterer den situation, at der måtte være flere grundejerforening, der ejer et fællesareal, og hvor fordelingen ikke er ligelig mellem foreningerne (f.eks. 50-50).

Til dette har Vurderingsstyrelsen svaret (letteret omskrevet af PL):

Opkrævningen opdeles ikke efter ejerskabsandele. I stedet sendes den samlede opkrævning til hovedejeren. I tilfælde af flere ejere, sendes der kopi af hovedopkrævningen til disse andre ejere.

Hvor der er tale om to eller flere juridiske personer (grundejerforeninger), fremsendes selve opkrævningen til den ejer, som har det laveste CVR-nummer.

Selv om opkrævningen modtages af hovedejeren, hæfter samtlige ejere af grunden for den samlede grundskyldopkrævning.

PL kommentar

Vi må således konstatere, at Vurderingsstyrelsen altså bevidst har oprettet et system, hvor hovedejeren i princippet skal rundt med hatten og samle ind hos de øvrige ejere. Men vi kan da godt se, at de dermed slipper for de evt. tvister, der måtte være mellem de respektive foreninger.

Derfor gælder det for foreningerne om at få fordelingsnøgler og betalinger fastlagt mellem de lejere.

Man skal i øvrigt huske, at efter de nye regler har grundejerforeninger, der ejer fællesarealer, nu har pligt til at lade sig oprette med CVR-nummer.



Om fællesareal i land- og byzone

I forbindelse med det fortsatte føljeton omkring grundværdibeskatning af fællesarealer har PL blandt andet forespurgt Vurderingsstyrelsen, hvorledes det offentlige vil håndtere vurdering af rekreative arealer beliggende i landzone.

Sondringen mellem byzone og landzone fremgår af Ejendoms-vurderingsloven, kapitel 7, § 34.

Vurdering af erhvervs-ejendomme m.v.

§ 34. Erhvervs-ejendomme m.v., jf.

§ 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier:

- 8) Rekreativt areal.
- 9) Naturarealer helt eller delvis beliggende i landzone.

Værdiansættelsesmetoden fremgår af samme lov § 34 c. Stykke 2 vedrører således byzone mens stykke 3 vedrører landzone.

Stk. 2. For ejendomme, der er omfattet af § 34, stk. 1, nr. 8, ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel

af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal.

Stk. 3. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 9, ansættes en grundværdi ud fra handelsprisen, jf. § 15.

Og så er spørgsmålet, hvad man gør, hvor et rekreativt areal måtte være beliggende såvel i byzone som landzone.

I sådanne tilfælde foretager Vurderingsstyrelsen et valg, der af Vurderingsstyrelsen oplyses som værende:

”Valget mellem de to værdiansættelsesmetoder vil afhænge af vurderingen af ejendommens faktiske anvendelse og kategorisering i modelberegningen eller i sagsbehandlingen inden den endelige vurdering udsendes.”

Men spørgsmålet er dog fortsat, hvor meget klogere man egentlig blev af det, idet der synes at være en lang række ikke nærmere definerede variabler, som menigmand ingen mulighed har for at forholde sig til.

PL skal advare om, at da udgangspunktet for vurderingen af fællesarealer i landzone baseres på ”handelspris”, vil vurderingerne på sigt blive påvirket af de kraftige opkøb, der finder sted for tiden. Øget efterspørgsel på landbrugsjord vil betyde stigende handelspriser, der dermed smitter af på vurderingerne.

Fællesareal uden ejer

PL har forespurgt Vurderingsstyrelsen, hvorledes man agter at håndtere sager, hvor et fællesareal fortsat er ejet af en udstykker, der er gået i likvidation (konkurs etc.). Årsagen til spørgsmålet er, at PL har konstateret, at der findes en række ”ejerløse” arealer rundt om i landet.

Til dette har Vurderingsstyrelsen svaret (letteret omskrevet af PL):

Når et fællesareal er ejet af en likvideret udstykker, bør ejerskabet være overgået grundejerforeningen eller dens medlemmer, som herefter har skattepligten. Såfremt udstykkeren endnu ikke har overdraget ejerskabet, er det udstykker, som er skattepligtig frem til overtagelsestidspunktet.

Hvis et ejerskifte ved en fejl eller forglemmelse ikke er korrekt ajourført i Ejerfortegnelsen, skal man kontakte sin beliggenhedskommune, som kan hjælpe med at berigtige registreringen. Nå ejerskiftet er ajourført, foreta-

ger Vurderingsstyrelsen en genberegning af opkrævningen på basis af de rigtige ejerskabsperioder.

PL kommentar

Summen af dette er altså, at den lokale kommune har mulighed for at få ejerforholdet på plads.

Man må måske kunne stille spørgsmålstegn til i hvilket omfang en grundejerforening har pligt til at være den udfarende part i forholdet til at kontakte kommunen.

Det er jo trods alt ikke grundejerforeningens skyld, at et sådant forhold ikke tidligere måtte være blevet berigtiget.

Imidlertid må det anbefales, at man medvirker til at få bragt orden i forholdene, idet Vurderingsstyrelsen alligevel vil regulere tidsmæssigt bagud, således at der vurderes ud fra, hvornår ejerskabet burde have været afklaret.

Gemmesider
- lige til at tage ud



Vintervedligehold - del 2

Hermed bringes anden del af artiklen om vintervedligehold, der blev påbegyndt i Mit Hus nr. 2024-04. Denne gang er fokus på de private fællesveje.

Private fællesveje

Alt for mange personer tror, at hvis bare der er en grundejerforening i området, er det automatisk foreningens ansvar at sørge for vintervedligeholdelsen. Den indstilling holder bare ikke, for det kommer an på, hvad foreningens formål er.

Hvem har ansvaret

Udgangspunktet i Lov om private fællesveje er, at det er ejerne af de tilstødende ejendomme, der har pligten.

Foreningers pligt til at forestå f.eks. vintervedligeholdelse på medlemmernes vegne ses typisk i foreninger, der er dannet på baggrund af lokalplan/tinglyste dokumenter. For at finde omfanget af en forenings formål, er man derfor nødt til at se på, hvad der måtte stå om emnet i de dokumenter, der ligger til grund for foreningens dannelse.

Mange foreninger, der ikke har en formel forpligtelse, forestår alligevel én eller anden form for intern vinterordning i større eller mindre omfang. I sådanne

tilfælde må bestyrelsen søge for at sikre sig, at medlemmerne er fuldt klar over, at dette skal ses som en ”serviceordning”, og at det fortsat er medlemmerne selv, der har det formelle overordnede ansvar (idet de jo kan dække deres respektive ansvar gennem deres private forsikringer).

Når en juridisk enhed (grundejerforeningen) skal have udført en opgave af denne karakter, er den nødt til at købe sig til opgaveløsningen. Set i forhold til vintervedligeholdelse, vil det typisk være en aftale med en entreprenør. Men man skal være opmærksom på, at entreprenøren typisk først klarer samme opgaver for kommunen, og så sidenhen (på et eller andet tidspunkt) løser opgaver for øvrige kunder. Dermed kan det normalt ikke af entreprenøren tilsikres, at retspraksis krav til tidskrav kan opfyldes. Vi har således heller ikke indtil dato set eksempler på entreprenører, der påtager sig det overordnede ansvar fra foreningerne. Husk i øvrigt at tilsikre, at den pågældende entreprenør har forsikring, der dækker evt. skader på omgivelserne som følge af dennes udførelse af entreprisen.

Hvis entreprenøren således ikke lige har tid nok, må grundejeren selv drage omsorg for for-

Fortsættes på næste side >>

nøden indsats eller - hvis det går galt - må husejerens forsikringer i givet fald holde for.

Hvis foreningen ikke er pålagt opgaven med vintervedligehold, er det Privatvejslovens almindelige regler, der gælder.

Vintervedligeholdelse og renholdelse (uddrag af kapitel 12 i Privatvejsloven)

§ 79. Kommunalbestyrelsen kan efter forhandling med politiet bestemme, at ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, og som har vejret, skal rydde vejen for sne, træffe foranstaltninger mod glat føre på vejen og renholde vejen på den del af vejen, som ligger nærmest ejendommen.

Stk. 2. Bestemmelserne fastsættes for et nærmere angivet område.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal offentliggøre beslutninger truffet efter stk. 1.

Grundejernes pligter Snerydning

§ 80. Grundejerne skal rydde færdselsarealer for sne snarest muligt efter snefald. Pladsen omkring brandhaner og installationer til trafikregulering skal altid holdes ryddet for sne.

Stk. 2. Uanset om grundejerne har pligt til at rydde sne på fortov og kørebane, jf. § 79, skal grundejerne rydde trapper til deres ejendomme for sne.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan efter forhandling med politiet fastsætte nærmere bestemmelser om snerydningens udførelse, herunder om tidspunkter for snerydningen og om placering af snebunker.

Glatførebekæmpelse

§ 81. Grundejerne skal snarest muligt efter førets indtræden strø grus, sand el.lign. på færdselsarealet.

Stk. 2. Uanset om grundejerne har pligt til at træffe foranstaltninger mod glat føre på fortov og kørebane, jf. § 79, skal grundejerne glatførebekæmpe på trapper til deres ejendomme.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan efter forhandling med politiet fastsætte nærmere bestemmelser om glatførebekæmpelsens udførelse, herunder om tidspunkter for glatførebekæmpelsen og om, med hvilke midler glatførebekæmpelsen må udføres.

Som det fremgår af ovenstående, er der efter Privatvejsloven to umiddelbare krav, der skal opfyldes, i forhold til om man kan pålægges pligt til vintervedligeholdelse af privat fællesvej/fællessti.

Det første er, om ejendommen "grænser til" – altså ligger ud til den pågældende private fællesvej. Dette er et direkte synbart forhold. Som det fremgik af figur 3 og 4 er det uden betydning, om der er en etableret adgang til ejendommen eller ej fra den pågældende vej/sti.

Det andet er, om ejendommen har "vejret". En "vejret" er den ret, som den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over en privat fællesvej til at benytte vejen som færdselsareal for ejendommen. Den, der har en vejret, siges at være er vejberettiget.

Jf. Vejdirektoratet tager privatvejsloven udgangspunkt i, at en tilstødende ejendom i byzone må formodes også at have vejret. Om det så holder i alle tilfælde, er nok et godt spørgsmål, men den, der måtte ønske at påberåbe sig ikke har have "vejret" skal selv kunne bevise dette.

At man har en sådan bevisbyrde kan gøre det meget vanskeligt at løfte byrden.

Vær opmærksom på de gentagne henvisninger til, at kommunen kan fastsætte nærmere bestemmelser for indsatsen mv.

Det er således at anbefale, at man kigger forbi den lokale kommunes hjemmeside og læser nærmere om dette.

Erstatningsansvar

Vejdirektoratet har i en udtalelse (21/05285) forholdt sig til spørgsmålet om risiko for erstatningsansvar, hvis man alene følger kommunens klassifikation af vejene i forhold til vintervedligeholdelse. F.eks. vil klasse IV veje typisk sjældent blive ryddet.

Hertil bemærker vejdirektoratet følgende:

"Erstatningskrav skal vurderes efter dansk rets almindelige ulovbestemte erstatningsregel, der kaldes culpereglen. Det er kun domstolene, der kan afgøre en erstatningsretlig uenighed. Da sådanne erstatningsspørgsmål ikke er reguleret i vejlovgivningen, kan Vejdirektoratet ikke udtale sig nærmere om grundlaget for at ifalde erstatningsansvar for manglende eller mangelfuldt udført vintervedligeholdelse."

Men videre...

"Hvis de vedligeholdelsesforpligtede ikke sørger for, at vejen er i god og forsvarlig stand, og dette er årsag til et uheld, risikerer de vedligeholdelsesforpligtede at blive erstatningsansvarlig for skaderne ved uheldet.

Det er dog kun domstolene, som kan afgøre, om en vej har været i så dårlig stand (herunder vintervedligeholdet), at de vedligeholdelsesforpligtede ifalder erstatningsansvar for en konkret skade, der sker på vejarealet.

Det skal her bemærkes, at det altid vil være en konkret vurdering

om der er handlet ansvarspådragende i den pågældende situation. Et erstatningsansvar er således ikke i sig selv udelukket, blot fordi der er foretaget snerydning m.v. i henhold til kommunens regulativ."

Dette må, som vi læser det, siges at være tæt på et "med-livrem-og-seler-ikke-svar", der tørrer ansvaret for en endelig afklaring helt og aldeles af på domstolene.

Når dette så er sagt, har domstolene hidtil typisk været tilbageholdende med at lade kommunerne ifalde erstatningsansvar, når kommunerne ellers lever op til indholdet af deres egne klassifikationer.

I PL's optik giver det ikke meget mening, at en privat fællesvej er bedre vintervedligeholdt end de omgivende offentlige veje, men der er "logik" og så er der vel "logik".

PL vurderer, at hvis man overholder kommunens vintervedligeholdelsesregulativ for ens lokalområde, må det være svært at ifalde erstatningsansvar.

Fair – ikke fair

Der er intet i Privatvejslovens regler, der forudsætter et lighedsprincip mellem ejere af tilstødende ejendomme. Nogle ejendomme har en kort facade mod vejen, mens andre har en lang facade. Nogle skovler dermed lidt sne, mens andre skovler meget. Der er heller intet i loven, der taler imod, at en ejendom kan have forpligtelse såvel mod offentlig vej som mod privat fællesvej, mens andre f.eks. alene har mod en privat fællesvej eller alene mod offentlig vej.

Hvor en grundejerforening måtte eje et grønt fællesareal, der støder ud til en privat fællesvej, har foreningen en forpligtelse til vintervedligeholdelse af fortov/vejbane, der ligger ud for arealet - uanset foreningen ellers ikke



måtte have en overordnet forpligtelse til at vintervedligeholde de private fællesveje i området i deres helhed på medlemmernes vegne. Hvis dette er tilfældet må grundejerforeningen derfor sikre sig at have fornødne forsikringer og drage omsorg for, at udførelsen løftes bedst muligt.

Såfremt foreningen kun har vedligeholdelsesforpligtelse til det grønne areal, men hvor dette har en anden ejer, er det ejeren af grønne areal, der må træffe de nødvendige foranstaltninger mv. (med mindre foreningen har det overordnede ansvar på medlemmernes vegne).

Kort version

For grundejere der bor ud til private fællesveje/fællesstier, skal der som udgangspunkt ryddes efter følgende regler:

- ansvaret gælder typisk ud til vejmidte i grundens længde mod vej/sti
- sne skal ryddes snarest muligt efter snefald
- der skal glatførebekæmpes, ved snarest muligt efter førets indtræden at gruse eller på anden måde sikre, at færdselsarealet ikke er glat

- ansvar gælder typisk i tidsrummet kl. 7-22 (søn- og helligdage 8-22)
- kommunen kan have fastsat nærmere lokale bestemmelser for vintervedligeholdelse og udførelse af denne.

Forsikring

Hvis det er den enkelte husejer, der selv har det overordnede ansvar, tilrådes det, at man sikrer sig, at ens forsikringsselskab også dækker dette ansvar helt ud til vejmidte. Der er tidligere set eksempler på forsikringsselskaber, der åbenbart ikke tænker længere end "fortov" og det er jo lidt utilstrækkeligt, hvis man også har ansvar for vejbanen.

Hvis det derimod er grundejerforeningen, der har ansvaret, bør denne sørge for at have tegnet erhvervsansvarsforsikring (hvilket netop er et element i PL's kollektive forsikringspakke).

Ferier og ansvar

"Ude-af-syne-ude-af-sind" er IKKE lige med "uden-ansvar". Påtæn-

Fortsættes på næste side >>

Bestyrelsers arbejde

ker man derfor at tage på ferie, er man nødt til at få en ordning på plads omkring vintervedligeholdelsen, inden man tager af sted. Dette kan så måske være med ens meget venlige nabo, der alligevel er ude at rydde egne ansvansområder, men ellers må man betale sig fra opgaven.

Dette gælder uanset om ens ansvar er i forhold til offentlig vej eller privat fællesvej.

Privat ulykkesforsikring

Med tanke på, at det som følge af klassifikationssystemet af veje aldrig kan tilsikres, at alle områder er (eller skal være) fuldt ryddes for sne og saltet/gruset, bør man som privatperson kraftigt overveje at have en privat ulykkesforsikring, der kan give nogen dækning, såfremt uheldet er ude, når man færdes på veje og stier.

Man skal huske på, at man ikke får erstatning blot fordi, man er kommet til skade eller "det er synd for den skadelidte". Der skal kunne godtgøres et egentligt erstatningsansvar hos en modpart, for at man kan opnå en erstatning, og hvis modparten ellers har opfyldt kravene for vintervedligeholdelse, så er dette nok svært.

Man skal heller ikke gøre sig håb om at komme igennem med et erstatningskrav, hvis man f.eks. færdes udenfor i snevej, snestorm, på et skævt tidspunkt af døgnet el.lign., idet sne jo først skal ryddes efter snefald og kun indenfor bestemte tidsrum. Færdes man alligevel, er på det på egen risiko.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi desværre tit og ofte i PL's sekretariat modtager henvendelser fra medlemmer, der mener at deres bestyrelse i grundejerforeningen har sat sig over vedtægten og generalforsamlingerne.

Når vi går i dybden med de forskellige emner, ser vi desværre også ofte, at det rent faktisk synes at være tilfældet.

Som det er gået igen i mange af vore artikler i Mit Hus, bør det primære fokus være på en forenings formål. Eller som vi ynder at udtrykke det: Formål, formål, formål.

Heri ligger ikke blot en løftet pegefingert i forhold til bestyrelser men også i forhold til generalforsamlinger som helhed.

Man kan kun træffe lovlige beslutninger på generalforsamlinger, hvis denne er lovligt indvarslet og såfremt afstemningspunktet ligger indenfor foreningens formål.

(Der er selvfølgelig altid den undtagelse, at hvis man kan få positivt tilsagn fra samtlige foreningens medlemmer (og dermed ikke kun de, der er mødt op), kan man stort set hvad som helst. Men så får man typisk også et tinglysningsproblem, hvis ændringen skal beskyttes i forhold til kommende erhververe af ejendom i foreningens område)

Sørg derfor for at få fuld klarhed over en forenings formål... og vi har desværre en del gange set, det ikke nødvendigvis er således, at det, der står i vedtægten stemmer helt overens med, hvad det f.eks. er fastsat til i områdets lokalplan, der jo er basis for foreningens dannelse. Og hvis dét er

tilfældet, kan man have rodet sig ud i nogle problemer.

I det følgende bringer vi en lidt længere artikel omkring bestyrelser og deres arbejde.

Vi håber hermed at kunne bringe lidt større fokus på en række hovedpunkter plus lidt gode råd omkring, hvad en bestyrelse kan eller ikke kan, så de, der måtte være lidt på kant med vores artikels indhold, har en mulighed for at undgå/imødegå for mange problemer.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen i en forening forestår den daglige ledelse med de tidligere nævnte begrænsninger i forhold til foreningen lovgivning, vedtægtens bestemmelser og generalforsamlingens lovlige beslutninger (der som nævnt skal ligge indenfor foreningens formål). Disse forhold afgrænser bestyrelsens mandat (se i øvrigt afsnittet Mandat eller ej)

En bestyrelse kan som udgangspunkt kun arbejde indenfor sit mandat. Undtagelsen er "nødret", men herom senere.

Dette betyder derfor, at såfremt der dukker "noget" op (en arbejdsopgave eller problemstilling) der ikke ligger indenfor bestyrelsens mandat, må bestyrelsen afvise at beskæftige sig med dette, evt. indtil den har fået det nødvendige mandat fra generalforsamlingen.

Som bestyrelsesmedlem skal man passe meget på ikke at lade sit gode hjerte løbe af med sig og blande sig i forhold, som man ikke burde beskæftige sig med, idet man kan risikere at bringe sig selv eller bestyrelsen i en situa-

tion, hvor man påtager sig selv eller bestyrelsen et personligt ansvar, som man måske ikke forsikringsmæssigt er dækket for.

Dukker der sådanne opgaver/problemstillinger op er det helt naturligt, at en bestyrelse tilkendegiver, at "jo, vi kan godt se, at der er et problem, men nej, bestyrelsen vurderer, at det ikke er vores opgave at gøre noget ved det".

For at beskytte en forenings bestyrelse mod at komme i en situation, hvor den uforvarende pådrager sig et ansvar, bør generalforsamlingen sørge for, at der tegnes en bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring. Dækning er dog som udgangspunkt betinget at, at pådragelsen af ansvar ikke er sket som følge af "ond tro"... altså at man i bestyrelsen har handlet mod bedre vidende.

Medlemmer af bestyrelser skal altid se meget nøje på:

- Hvad er foreningens formål
- Hvad fremgår af vedtægten
- Hvad ligger der af lovlige beslutninger

Indkaldelser

Det er bestyrelsen, der har ansvaret for, at indkaldelser til generalforsamlinger samt de papirer, der skal udsendes samtidig, bliver afsendt rettidigt til medlemmerne jf. vedtægten. Se nærmere om indkaldelser under punktet "Generalforsamling".

Medlemsliste

Bestyrelsen fører en liste over foreningens medlemmer.

Det er medlemmerne, der har pligten til at sørge for at underrette bestyrelsen om eventuelle ejer- og adresseskift, således at foreningen kan fremsende indkaldelse, informationer mv. til den ejer af huset, der kan udøve medlemsrettighederne.

Hvis et medlem er fraflyttet sin ejendom af den ene eller anden årsag uden at oplyse ny postadresse, kan foreningen i mangel af andre informationer blive nødt til at fremsende til foreningsadressen og vil derfor ikke kunne mødes med en indsigelse i forhold til dette på en generalforsamling.

En medlemsoversigt bør ikke uden udtrykkelig accept fra de enkelte medlemmer offentliggøres hverken på foreningens hjemmeside eller distribueres. Det vil kunne ses som en krænkelse af persondatalovgivningen, privatlivets fred og være specielt problematisk, hvis foreningen på denne måde endda kommer til at krænke personer, der har navne- og/eller adressebeskyttelse.

Husk i øvrigt, at man aldrig bør opbevare nogle former for persondata, som foreningen ikke har nogen direkte praktisk brug for.

Bestyrelsens størrelse

Der er ikke overordnede regler for, hvor mange medlemmer, der skal til for at udgøre en bestyrelse i en forening. Dette afhænger som udgangspunkt af, hvad der er beskrevet i foreningens vedtægt.

Det kan nævnes, at der i helt små foreninger tit ses, at alle medlemmerne er en del af bestyrelsen (så slipper man jo også for

at vælge), mens man i meget store foreninger kan se en bestyrelse på f.eks. 7-9 medlemmer. Spændvidden er stor, men det giver også plads til en advarsel mod for store bestyrelser, idet mange foreninger kan skrive under på, at det kan være svært at få medlemmerne til at melde sig som kandidater, hvorfor man kan stå med store problemer ved personvalg på en generalforsamling. Generelt kan siges, at jo større en bestyrelse en forening har, jo større problemer vil man kunne forudse at få i forhold til at få valgt en bestyrelse.

En gyldig løsning på sådanne problemer er, at foreningen ved at ændre sin vedtægt kan nedsætte antallet af medlemmer, der skal vælges til bestyrelsen.

En bestyrelse bør dog aldrig være på mindre end tre personer. Der bør dels være en adskillelse af funktionerne "formand" og "kasserer" (af hensyn til kontrollen i foreningen) og dertil bør der være mindst et medlem mere, således at der kan træffes flertalsafgørelser i bestyrelsen (hvilket logisk kræver et ulige antal medlemmer i bestyrelsen).

Valg af bestyrelsesmedlemmerne sker på generalforsamlingen og kan enten være et antal medlemmer, der så efterfølgende selv fordeler "rollerne" i bestyrelsen ("bestyrelsen konstituerer sig selv"), eller det kan ske ved, at der sker direkte valg til nogle af posterne (f.eks. direkte valgt formand og evt. kasserer).

Ingen tvang

Det er meget væsentligt at holde

Fortsættes på næste side >>

sig for øje, at man ikke kan tvinge medlemmer til at lade sig vælge til en bestyrelse. Det er set ofte, at foreninger gennem vedtægten forsøger at indføre en slags turnusordning, men i praksis holder dette altså ikke, uanset hvad der måtte fremgå af vedtægten.

Tilsvarende kan man heller ikke tvinge et bestyrelsesmedlem til at blive i en bestyrelse i hele den periode, som vedkommende er valgt for. Et bestyrelsesmedlem kan med andre ord udtræde, når vedkommende selv ønsker det.

Suppleanter

Det er for at tage højde for et eller flere manglende medlemmer af en bestyrelse, man oftest også vælger suppleanter til en bestyrelse.

Selvsupplerende

Hvis en bestyrelse kommer i den situation, at den kommer til at have for få bestyrelsesmedlemmer i forhold til vedtægtens bestemmelse – altså der afgår for mange bestyrelsesmedlemmer, og der er ikke suppleanter nok – kan spørgsmålet om selvsupplering rejse sig.

Selvsupplering betyder, at bestyrelsen af egen drift finder andre medlemmer i foreningen til at besætte de ledige bestyrelsesposter og altså uden, at der er sket valg af disse personer på en generalforsamling.

Hvis en bestyrelse skal kunne selvsupplere, vil det kræve en bestemmelse herom i vedtægten. Er der ikke en sådan bestemmelse, er eneste alternativ at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Hvis bestyrelsen har adgang til at supplere sig selv, vil sådanne indtrædende medlemmer kunne fungere indtil førstkommande generalforsamling, hvor bestyrelsesposten så er på valg for så vidt det eventuelle restmandat.

Hvis der med andre ord er tale om, at et bestyrelsesmedlem er afgået 1 år før tiden (det normale mandat er f.eks. 2 år), vælger man et nyt bestyrelsesmedlem for det "resterende" år, hvorefter bestyrelsesposten den næste gang igen som normalt vedrører en 2-årig periode. Hermed tilsikres den "normale" skiftevis rotation af bestyrelsen.

Mandat eller ej

Som en opfølgning på den tidligere omtale af bestyrelsens mandat, man det nævnes, at oftere og oftere ses, at foreningers arbejdsområder bliver mere og mere komplicerede, hvilket forøger bestyrelsernes risiko for at træffe beslutninger, der ligger ud over bestyrelsens sædvanlige mandat.

Det er derfor altid væsentligt, at bestyrelser holder tungen lige i munden og er afklaret med, om et beslutningsforhold kan siges at være en del af foreningens daglige drift – og dermed bestyrelsens sædvanlige beslutningskompetence – eller om det må siges at ligge udenfor, hvorved en beslutning vil kræve en generalforsamlings afgørelse.

Rådet i sådanne sager vil altid være, at hvis bestyrelsen på nogen måde føler sig i tvivl, bør man tage en evt. ekstraordinær generalforsamling. Dette gælder også, hvis der er nogen, der uden for bestyrelsen på den ene eller

anden måde gør gældende, at man skal overveje en sådan beslutning sammen med en generalforsamling, inden den tages.

Arbejdsudvalg

Baggrunden herfor er, at en bestyrelse kun er et "arbejdsudvalg", hvis funktion er at varetage foreningens/generalforsamlingens vedtægter/beslutninger imellem to generalforsamlinger.

Man skal som bestyrelse derfor være ekstremt påpasselig med at være sikker på sit mandat, og specielt hvis man på den ene eller anden måde kan komme til at binde foreningen og dermed generalforsamlingen længere end til næstkommende generalforsamling.

Bestyrelsen bør i hver enkelt sag vurdere, om der er truffet lovlige beslutninger på en tidligere generalforsamling, der giver bestyrelsen det fornødne mandat.

Endvidere er det god praksis, at når sådanne mandater omfatter forhold, der tidsmæssigt strækker sig over længere tid end mellem to på hinanden følgende generalforsamlinger, da bør sådanne aftaler omtales subsidiært forlænges på en generalforsamling – også således at baggrunden for sådanne aftaler er i frisk erindring hos nye medlemmer i foreningen samt at det ikke går i glemmebogen for de øvrige medlemmer.

Forebyg kritik

Baggrunden for en meget forsigtig tilgang er, at det altid er meget ubehageligt, såfremt der rejses en berettiget/uberettiget kritik (uanset om det er det ene eller andet) på en generalforsamling

af beslutninger, som en bestyrelse har foretaget på egen hånd.

Man skal være opmærksom på, at en ulovlig beslutning kan medføre, at generalforsamlingen rejse krav mod det eller de bestyrelsesmedlemmer, der er ansvarlige for en sådan ulovlig beslutning.

Nødretssituation

En bestyrelse vil nogle gange kunne legitimere en beslutning uden et klart mandat fra en generalforsamling, hvis det er således, at bestyrelsen forinden skriftligt informerer alle medlemmer om sagen og samtidig gør opmærksom på, at såfremt der er nogen, der begærer en ekstraordinær generalforsamling, så vil bestyrelsen afholde en sådan. Men dette vil kun kunne retfærdiggøres, hvis der er tale om mindre spørgsmål eller sager af meget hastende karakter, der ikke kan afvente, at der indkaldes med de i vedtægten angivne frister. Men en sådan sag skal altid vendes på førstkommande generalforsamling, således at forløbet kan tages behørigt til referat.

Endelig er der de meget sjældne situationer, hvor en bestyrelse kan se sig tvunget til at agere helt og holdent på eget initiativ ud fra et nødretsprincip. Altså hvor en sag har en sådan karakter, at bestyrelsen er nødsaget til at handle her-og-nu for enten at beskytte medlemmernes økonomi eller for at begrænse tabet. En sådan sag skal selvfølgelig også altid vendes på førstkommande generalforsamling, således at generalforsamlingen kan behandle forløbet

og forholdet kan tages behørigt til referat.

I sådanne nødretssager er et tab for foreningen ikke automatisk lig et ansvar for bestyrelsen. Bestyrelsen har altid en pligt til at handle efter bedste evne for at begrænse et tab eller et potentielt tab for foreningen, men det kan næppe altid lade sig gøre helt at begrænse et tab. Man må derfor altid se på årsager og konsekvens, forinden man forsøger at gøre et ansvar gældende mod bestyrelsen.

Tredjeparter

Selv om en bestyrelse står i en forhandlingsposition med en tredjepart, kan dette sjældent retfærdiggøre, at en bestyrelse undlader at inddrage medlemmerne i beslutningen, såfremt forholdet kan siges at have konsekvenser for foreningens økonomi.

Er der tale om kontraktmæssige aftaleforhold med tredjepart, anbefales det, at man på generalforsamlingen tillige undersøger, om forholdet er af en sådan karakter, at bestyrelsen tillige skal have mandat til at antage en advokat til at gennemse kontrakten i forhold dels til umiddelbare/langsigtede konsekvenser, men også i forhold til force majeure. Endvidere bør bestyrelsen søge at opnå så bredt et mandat som muligt, således at man ikke blokeres i evt. forhandlingssituationer ved blot den mindste ændring af omstændighederne.

Informationsspredning

Det er bestyrelsen, der samlet beslutter, hvor mange informa-

tioner, medlemmerne bør have i det daglige. Bestyrelsen kan dog aldrig tilbageholde oplysninger i forhold til generalforsamlingens beslutninger. Et godt informationsniveau kan i øvrigt spare lang tid på selve generalforsamlingen.

I selve bestyrelsen skal der selvfølgelig være fuld åbenhed om alle forhold, der vedrører foreningen. Dette kan f.eks. være i forhold til økonomi, projekter, eller hvad der sker i de sær-/underudvalg, der måtte være.

Tavshedspligt

Selv om der ikke fremgår noget specifikt af foreningsretten om fortrolighed mv., således som det f.eks. gør af Selskabslovgivningen, må man som bestyrelsesmedlem arbejde ud fra, at man ser sig underlagt tavshedspligt. Hvad der drøftes i bestyrelsen holdes derfor som udgangspunkt i bestyrelsen.

Dette er også for det enkelte bestyrelsesmedlems eget vel, idet denne gennem åbenhed risikerer at komme til at krænke medlemmer eller for den sags skyld lovgivningen om GD-PR. Det bør også være ud fra en sådan betragtning, at medlemmer skal kunne henvende sig til bestyrelsen også om egne personfølsomme forhold, uden at dette risikerer at blive almindeligt udbredt i foreningen.

De informationer, som bestyrelsen beslutter at udsende, bør ske på baggrund af en bestyrelsesbeslutning. Bestyrelsesmedlemmer bør med andre ord ikke

Fortsættes på næste side >>

ellers afsløre, hvad der drøftes på møderne, eller hvem der måtte mene hvad, udenfor bestyrelsens rammer. Enhver frigivelse af information fra bestyrelsens side skal ske med respekt for evt. personfølsomme forhold og GDPR lovgivning.

Vil man sikre sig, at bestyrelsesmedlemmer agerer med fortrolighed/tavshedspligt, kan dette f.eks. præciseres i bestyrelsens forretningsorden (eller for den sags skyld i vedtægt, selv om det vil virke lidt akavet).

Illoyalitet

En manglende overholdelse er ikke som sådan strafsanktioneret, men må anses som illoyalt overfor den øvrige bestyrelse og medfører en større risiko for, at der rejses et mistillidsvotum på en generalforsamling.

Kommer et bestyrelsesmedlem til at krænke andre i Straffelovens forstand (bagvaskelse, krænkelser af privatlivets fred etc.), vil det være op til de pågældende krænkede at overveje selv at rejse en sag, men en bestyrelse kan ikke gøre dette på de krænkedes vegne.

Ud over at henvise et spørgsmål om illoyalitet til en generalforsamlings afgørelse er det ikke ellers muligt for en bestyrelse at slippe af med et illoyalt bestyrelsesmedlem (med mindre valgperioden står for udløb, og vedkommende efter en evt. debat ikke genvælges).

Inhabilitet

Nu vi kan siges at være ved emnet, bør vi nok også lige se på spørgsmålet om inhabilitet.

I forhold til bestyrelsens opga-

ver må der antages at gælde et inhabilitetsprincip. Dette kan efter omstændighederne indebære en udelukkelse af bestyrelsesmedlemmet fra at deltage såvel i bestyrelsens forhandlinger som i bestyrelsens afstemninger i sager, hvor bestyrelsesmedlemmet kan siges at have en væsentlig særinteresse.

Afgørende for, hvornår der er tale om en væsentlig særinteresse, er hvorvidt vedkommendes deltagelse må antages at kunne stride mod foreningens interesser. Dette kan f.eks. være tilfældet, når der skal træffes beslutninger angående konkrete aftaler med eller søgsmål mod et bestyrelsesmedlem eller tredjemand, som bestyrelsesmedlemmet har et væsentligt interessefællesskab med. Det kunne f.eks. være en slægtning.

Hvis der måtte være en sådan risiko – eller det med en vis rimelighed må forventes at kunne udlægges på en sådan måde af medlemmerne på en generalforsamling – bør vedkommende gå udenfor døren, mens sådanne spørgsmål drøftes og afgøres af den øvrige bestyrelse.

Hvis det bliver nødvendigt for at få en afstemning i det pågældende spørgsmål, kan bestyrelsen overveje at indkalde en suppleant til dette punkt i stedet for det medlem, der har måttet gå udenfor døren.

Bestyrelsesmedlemmer bør være meget opmærksomme på at sørge for at oplyse om forhold, der potentielt måtte kunne tolkes som inhabilitet – også i de tilfælde, hvor den pågældende selv måtte have tvivl om, at dette er tilfældet.

Det er og bliver bestyrelsen selv, der afgør, om der er tale om inhabilitet i det pågældende tilfælde, men igen skal der opfordres til, at det sker ud fra en betragtning om, at bestyrelsen står til ansvar overfor generalforsamlingen. Én ting er, hvordan bestyrelsen vurderer et forhold – en anden ting hvordan omverdenen kan tænkes at vurdere forholdet.

Vi ynder at opfodre til, at en bestyrelse håndterer sådanne spørgsmål efter et "Better-safe-than-sorry-princip". Hellere vurdere en potentiel inhabilitet én gang for meget end én gang for lidt. Hellere en gang for meget udenfor døren end en gang for lidt. At måtte gå udenfor døren er jo ikke et spørgsmål om at blive sat i skammekrogen, men om at

GDPR-persondatabeskyttelse

Et eksempel på nye forpligtelser, som en bestyrelse i en forening er underlagt, er det nye regelkompleks omkring persondatabeskyttelse, GDPR. Ud over at vi tidligere har omtalt, at man bør tænke grundigt over hvilke oplysninger, man registrerer på medlemmer, samt hvilke oplysninger, man gør tilgængelige og i hvilken form, så er der en række grundlæggende opgaver, som bestyrelsen tillige skal varetage.

Ifølge lovgivningen skal foreningen "udnævne" en såkaldt "GDPR-ansvar", der i spørgsmål omkring persondata skal være medlemmernes bindeled til bestyrelsen og ligeledes Datatilsynets kontaktperson i forhold til bestyrelsen. Altså en kontaktperson.

Foreningen (bestyrelsen) skal sørge for, at medlemmerne modtager en såkaldt "Privatlivspolitik", der kort sagt er en beskrivelse af, hvilke oplysninger foreningen registrerer, hvorledes man anvender disse oplysninger og hvorledes medlemmerne kan få ændret/slettet sådanne oplysninger. Heri skal fremgå, hvem bestyrelsen har udpeget som GDPR-ansvarlig.

Denne privatlivspolitik skal også forefindes hos bestyrelsen i skriftlig form (indsat i mappe). Det er altså ikke tilstrækkeligt at opbevare denne elektronisk.

Bestyrelsen skal også udforme en "Persondataforordning", der i ord indeholder en beskrivelse af den interne behandling af personoplysninger i foreningen. Skal tillige forefindes i skriftlig form (indsat i mappe)

Herudover skal bestyrelsen udforme en såkaldt "Hændelseslog" (indsat i mappe). En hændelseslog benyttes til at notere eventuelle brud på persondatabeskyttelse, herunder hvem, hvad, hvornår og hvordan man har håndteret forholdet.

Har foreningen ansatte skal der udarbejdes et dokument om "Dataansvar og privatlivspolitik" gældende for ansættelsesforholdet. Dette svarer stort set til Privatlivspolitikken i forhold til medlemmerne, men de data, som foreningen administrerer ved et ansættelsesforhold, vil typisk være noget mere omfattende, da der sker lønbehandling mv.

Endelig bør bestyrelsen sørge for at sikre, at personer, der udtræder af bestyrelsen, ikke længere råder over materiale om bestyrelsens arbejde og de øvrige

medlemmer. Hertil kan evt. benyttes en "Tro og love erklæring". Husk blot, at data ikke forsvinder med underskriften af et stykke papir!

Forslag til udformning af en række af ovennævnte dokumenter kan ses på PL's hjemmeside, www.parcelhus.dk, under menu-punktet (...fanfare...) "Persondatabeskyttelse", hvor man også kan læse mere om emnet. Herudover henvises til Datatilsynets hjemmeside, www.datatilsynet.dk.

Ny flaglov

Som vi har skrevet om i Mit Hus 2023-02 traf Højesteret en afgørelse om, at med mindre Danmark befinder sig i en særlig sikkerhedsmæssig kritisk situation, er flagning at sidestille med udøvelse af ytringsfrihed. Sagt på en anden måde, er det kun undtagelsesvis forbudt at flage med andre landes flag. Denne ytringsfrihed blev af kortere varighed.

Den 3. december 2024 vedtog Folketinget lov om flagning, der er trådt i kraft den 1. januar 2025 (Lov nr 1449 af 10/12/2024).

Det er nu som udgangspunkt forbudt at flage med andre landes nationalflag og områdeflag samt flag, der må sidestilles hermed.

Undtaget er dog det finske, færøske, grønlandske, islandske, norske, svenske og tyske flag. Derudover er det i hvert fald foreløbig tilladt at flage med det ukrainske flag.

Politiet kan efter ansøgning i særlige tilfælde meddele tilladelse til at flage med flag omfattet af

Hvis jeres forening ikke allerede har fået disse dokumenter på plads, så gå ikke i panik. Der er stort set tale om et "engangsarbejde". Når det først er på plads, følger kun mindre opdateringer.

Men husk at få det lavet. Grundejerforeninger slipper ikke for et hak i tuden, hvis Datatilsynet kommer på besøg, og man ikke har styr på sagerne.

forbuddet. Overtrædelser sanktioneres med bøder.

I loven findes der derudover regler om Dannebrog som splitflag. Dette flag er forbeholdt Kongehuset, Folketinget, statslige myndigheder og domstolene samt institutioner m.v., der har særlig tilladelse til at føre splitflaget.

Der findes en række faste, officielle flagdage, som er dage med særlig national betydning. Herudover vil f.eks. dage med statsbesøg fra udlandet eller særlige mærkedage i Kongehuset typisk være flagdage. På officielle flagdage flager statslige myndigheder mv. med splitflaget, mens andre myndigheder og private kan vælge at flage med Dannebrog som stutflag.

Dannebrogs-Samfundet har lavet folderen "Sådan bruges Dannebrog" med gode råd om, hvordan Dannebrog bør benyttes.

Kilde: Justitsministeriet

Træfældning og G/F

Vi bliver i PL ofte spurgt om emnet af foreninger, der gerne vil spare en skilling på sådanne opgaver. Imidlertid er det ikke hverken så enkelt eller billigt at forsøge sig med gør-det-selv, som foreningen sikkert håber.

Noget dækket, andet ikke

Rent generelt må vi sige, at fældning af store træer (4-5 meter eller derover) eller træer nær bygninger mv. skal man som forening holde sig langt fra og i stedet overlade til professionelle firmaer, der ud over erfaring og uddannelse også har de fornødne forsikringer.

Træfældning i denne kategori falder generelt udenfor den kollektive forsikringspakke (er-

hvervsansvarsforsikringen), selv om det ikke kan udelukkes, at Arbejdsskadestyrelsen kan vurdere, at det falder så langt udenfor et sædvanligt arbejdsforhold, at en personskafe alligevel vil være dækket i forhold til selve arbejds-skadeforsikringen. Der kan i så fald være forsikringsdækning til en tilskadekommen træfælder, men næppe i forhold til ansvaret for beskadigede bygninger, tilskuere, biler etc.

Skader ved fældning af mindre, ukomplicerede træer, trimning etc. vil formentlig være omfattet af erhvervsansvarsforsikringen, men der vil være en række krav, der bør/skal være opfyldt i forhold til arbejdsudførelsen. Dette følger primært af Arbejdsmiljøloven, da arbejdet foregår

på offentligt tilgængelige områder.

Sikkerhed først

Når vi skriver denne slags artikler, forsøger vi at gøre vores bedste for at tage vare på læserens sikkerhed, frem for at forsøge at animere til, at man ikke forsøger sig med noget, man burde have holdt sig fra.

Nogle gange fremmer overdrivelse forståelsen. Hvis man derfor skulle være lidt grov, kunne man sige, at hvis man ikke allerede ved, hvad "sværd", "parerbøjle", "kædebremse" og de andre fagtermer er, eller ved hvordan man strammer og skærper en savkæde, bør man overlade opgaverne

til andre, der har den fornødne kyndighed.

Manglende viden er farligt

Det er ikke forsikring, der er alfa og omega her. Det er folks sikkerhed, og uvidenhed betyder i særdeleshed "nix pille". Manglende viden er farligt for alle i et område.

Ligeledes findes der på YouTube nogle "autoriserede" korte film om sikker brug af motorsav, men vi anbefaler, at man tager et egentligt kursus, da man ikke opnår nogen erfaring alene ud fra en video. Et er teori – noget ganske andet er praksis. Så kan man altid genoverveje, når man har taget et passende kursus.

For at forsøge at illustrere en del af kompleksiteten og regler gennemgår vi i det følgende kort de sikkerhedselementer for motorsavens brug og forudsætter ellers, at man har et vist grundkendskab.

Overhold dette

Som et minimum kan nævnes følgende gode anbefalinger:

- **Unge under 18 år må aldrig arbejde med skærende værktøj (Arbejdstilsynets regler)**
 - Der skal være de fornødne værnemidler til stede. Hermed tænkes på skæresikre støvler, bukser, jakke, handsker, hjelm med vesir og høreværn. Uanset hvor trivial en opgave måtte synes at være, bør der ud over det fornødne sikkerhedsudstyr være en lettilgængelig førstehjælpskasse med kompresforbindinger i området.
 - Værktøjet og værnemidler skal
- til andre, der har den fornødne kyndighed.
- specielt såfremt det er foreningen, der ejer dette – være løbende vedligeholdt og funktionelt. Det vil rent bevismæssigt være en god ide at føre en egentlig logbog over tilsyn, reparationer mv. Den, der forestår arbejdet, skal være udførligt instrueret i brugen af værktøjet samt have fornødent kendskab til sådant arbejde. Ikke noget med "dette kaldes en motorsav-og-smut-så-ud-og-leg"-mentalitet. Lad den, der bruger værktøjet, skrive under på, at denne mener at have modtaget instruktion mv. samt, at der er stillet værnemidler til rådighed.
- Kontroller at kæden er korrekt strammet og skarp, samt at sikkerhedsfunktioner på værktøjet er til stede/virker, inden arbejdet igangsættes (se afsnittet Motorsavens sikkerhed).
 - Områder, der arbejdes i, skal kunne afspærres, således at uvedkommende ikke uden videre kan bevæge sig ind i det potentielt farlige arbejdsområde.
 - Andre arbejdende i området bør indskærpes en sikkerhedsafstand i forhold til det udførte arbejde. Generelt bør det kun være den udførende person, der befinder sig indenfor træets faldområde. Faldområdet bør anses som værende 360 grader



Foto: John Svensson.



Foto: John Svensson.

rundt om træet og med en radius svarende til minimum træets højde.

- Brug generelt aldrig skærende værktøj over skulderhøjde eller fra stiger.
- Sørg for at have kile(r) og hammer i nærheden, hvis træet måtte klemme motorsaven fast.
- Planlæg på forhånd en eller flere flugtruter, hvis det går galt.
- Bruges der træktove på træet, bør tovet aldrig være bundet omkring folks person eller vikellet om hænder. Vælter træet pludselig i den forkerte retning bør et sådant tov kunne slippes straks! Der er store kræfter i selv små træer.
- Lad være med at forsøge træfældning i blæsevej! Der er bestemt ikke brug for flere uregnelige faktorer i et sådant arbejdsprojekt.
- Arbejd aldrig alene! Sørg for, at der er andre i nærheden, der om fornødent kan tilkalde hjælp og yde førstehjælp.
- Hav altid to hænder på motorsaven! Langt de fleste skader sker på hænder og fingre, fordi der holdes på emner med den ene hånd, og saven dermed kun betjenes med den anden hånd. Hav derfor også altid en hånd

Fortsættes på næste side >>

på savens forreste håndtag, når der skæres.

Alt efter fabrikat vil skæresikkert sikkerhedsudstyr i sig selv alene koste omkring 7.000 kr.

Motorsavens sikkerhed

Forudsætningen, for i det hele taget at kunne arbejde med en kædesav, er, at

- kæden er strammet korrekt
- kæden er skarp.

Kæde

Man kontrollerer kædens korrekte spænding ved at gribe fat om kæden på sværdets underside trække denne fri af sværdet og slippe. Kæden skal "smække" tilbage og lægge sig ind til sværdet. Er der luft mellem kæden og sværdet, skal kæden strammes.

Vær opmærksom på, at kæder strækker sig hele tiden, så det er vigtigt at kontrollere jævnligt.

Filning

Savens kæde bør files mindst hver gang, den har været brugt. Så efter endt arbejde, bør værktøjet renses og klargøres til næste gang – herunder en kærlig behandling af kæden.

Kædens "tænder" bør files flere gange i løbet af en arbejdsdag. Som tommelfingerregel kan man sige, at kæden bør files hver gang, der tankes.

En dårlig eller manglende filning af kæden øger vibrationer fra saven (se afsnittet Særligt om sikkerhed) og en sløv kæde kræver et større pres mod træet, hvilket kan være årsagen til udmattelse og uopmærksomhed.

Savens sikkerhedsudstyr

Motorsaven skal være forsynet med:

- fangtap
- kædebremse
- gasspærre.

Fangtap

En fangtap opfanger kæden, hvis denne springer af eller knækker.

Kædebremse

Inden man bruger motorsaven, er det vigtigt, at savens bremse er rengjort og kædebremsens funktion er kontrolleret. Kædebremsen skal kunne udløses ved et let tryk fremad på parerbøjlen.

Man afprøver funktionen med motoren startet og fuld gas. Kæden skal standse øjeblikkeligt, når man trykker på parerbøjlen.

Gasspærre

Alle motorsave skal være forsynet med en gasspærre, som forhindrer at motoren gasser utilsigtet op.

Særligt om sikkerhed

Arbejde med slag-/vibrationsværktøj øger risikoen for at få Raynaud syndrom – også kaldet "hvide fingre". Der er i praksis tale om skader på blodomløbet i fingrene.

Dette kan være en meget smertefuld tilstand og er uheldbærligt, undlad derfor at undervurdere risikoen.

Til at modvirke/nedsætte risikoen, kan man købe særlige handsker, der kan nedsætte vibrationer fra motorsaven.

Derudover bør man generelt sørge for, at hænderne holdes

varme, og at der indlægges jævnlige pauser i arbejdet, således at blodomløbet i fingrene holdes i gang.

Selvskovere og sankere

Personer, der i fritiden skover eller sanker i statens, kommunens eller i private skove, skal overholde de samme regler og love, som gælder for professionelle skovarbejdere, dvs. at Arbejdsmiljøloven også skal overholdes i fritiden og af alle borgere.

I Arbejdsmiljøloven står der, at arbejdet skal foregå sikkert og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Derfor skal selvskovere og sankere altid sørge for den korrekte sikkerhedspåklædning, ved arbejde med motorsav. Arbejde med motorsav skal tilrettelægges og udføres sikkerheds- og sundhedsmæssigt fuldt forsvarligt.

Arbejde med motorsav må ikke udføres af personer under 18 år! (dette kan ikke gentages nok)

En skovejer påtager sig intet ansvar eller erstatningspligt over for en selvskover eller sanker som er kommet til skade med eget udstyr.



Foto: John Svensson.

El-løbehjul

Det er desværre mere undtagelsen, end det er reglen, at man ser reglerne for el-løbehjul overholdt. Særligt brug af lys og cykelhjul synes at være uoverskuelige opgaver for brugere af el-løbehjul.

Reglerne er indført for at give alle trafikanter større sikkerhed, og uanset om man personligt måtte være enig i reglerne eller ej, skal de overholdes.

Husk især stor hensyntagen til gående færdsel. At blive ramt af en person på f.eks. 60 kg eller mere med en hastighed på 20 km/t, er ikke noget, man skal undervurdere.

El-løbehjul er ikke "legetøj". Det er af samme årsag, at man har indført aldersgrænsen på 15 år.

Hvis forældre giver deres 15-årige et el-løbehjul, må de sørge for at gøre den unge person helt klar over reglerne – særligt for at undgå, at løbehjulet f.eks. under leg udlånes til andre børn under aldersgrænsen.

Ligeledes skal man være meget opmærksom på at få kontrolleret sine forsikringer.

Forældre til unge under 15 (uden el-løbehjul) bør også informere deres børn om gældende regler for at undgå, at børnene alligevel leger på el-løbehjul, og hvor de ud over egne skader pådrager sig et erstatningsansvar, der måske ikke dækkes af en forsikring.

I håbet om, at flere vil rette sig efter reglerne, bringer vi en oversigt over gældende regler.

Hvad gælder for el-løbehjul?

- Hastighedsgrænsen er 20 km/t.

- El-løbehjulet må ikke være i stand til at kunne køre hurtigere end 20 km/t.
- Du skal være fyldt 15 år.
- Hvis du er under 15 år, skal du følges med en voksen på mindst 18 år.
- Du skal køre med cykelhjul.
- Det koster 1.500 kr. at køre uden cykelhjul.
- Du skal følge cykelreglerne. Dvs. du skal køre på cykelstien, hvis der er cykelsti og følge cyklistsignaler og -skiltning.
- Du må ikke køre på fortovet, på gangstier eller i fodgængerfeltet.
- Du skal give tegn ved sving og stop.
- Der må kun være én person på løbehjulet.
- Du skal køre med lys på både foran og bagpå hele døgnet. Forlygten skal lyse hvidt eller gult og baglygten skal lyse rødt. Lyset skal være tydeligt synligt på mindst 300 meters afstand.
- Promillegrænsen er 0,5 og der er nulgrænse for ulovlige stoffer.

Børn

Det er ulovligt for børn under 15 år at køre alene på el-løbehjul på færdselslovens område (dvs. også på stisystemer, villaveje, parkeringspladser mv.). De skal være sammen med en voksen på mindst 18 år.

Børn under 15 år må kun køre alene på el-løbehjul indenfor skilte lege- og opholdsområder eller på privat grund.

El-løbehjul og forsikring

Hvis du kører på et privatejet, elektrisk løbehjul:

Det er forskelligt fra selskab til selskab om kørsel på el-løbehjul er dækket via ansvarsforsikringen, eller om man skal tegne en særskilt tillægsforsikring for at være dækket.

Tjek med dit forsikringsselskab om/hvordan du er dækket i tilfælde af, at du bliver impliceret i en ulykke, hvor du forvolder skade på andre.

Hvis du kører på et lejet, elektrisk løbehjul:

Kører du på et lejet elektrisk løbehjul, er det udlejerens ansvar, at der er tegnet en lovpligtig ansvarsforsikring, der dækker eventuelle skader, som du forvolder.

Det er vigtigt, at du sikrer dig, at udlejeren har tegnet denne forsikring, inden du kører.

Det bør fremgå af app'en, som du lejer løbehjulet med eller af firmaets hjemmeside.

Når du kører på et lejet løbehjul, skal du kunne fremvise bevis for, at ansvarsforsikringen er tegnet. Dette gælder også for turister.

Ulovlig kørsel og ulykker

Kører du ulovligt og bliver involveret i en ulykke, kan du risikere, at forsikringen ikke dækker, så du ender med at skulle betale regningen selv. Det gælder både skader på dig selv (din ulykkesforsikring), og skader som du påfører andre eller andres ejendom (din ansvarsforsikring).

Hvis du fx kører på fortovet og rammer og skader en fodgænger, kan du risikere selv at ende med et meget stort erstatningsansvar.

Det samme kan ske, hvis et barn under 15 år kører på el-løbehjul uden at være ledsaget af en voksen og selv kommer til skade eller skader andre.

Kilde: Rådet for Sikker Trafik

Ny overskuelig BBR-meddelelse

BBR-meddelelsen har fået nyt udseende fra den 25. januar 2025.

Den indeholder stort set alt, hvad der er værd at vide om ejendommen, og så bliver den brugt som dokumentation i forbindelse med bl.a. offentlige ejendoms-vurderinger, byggesager og ejendomshandler. Ikke mindst derfor er det vigtigt, at boligejerne forstår den og sikrer, at oplysningerne på den er korrekte.

Selve meddelelsen vil på mange måder være genkendelig, men den har fået en brugervenlig "make-over", hvor indholdet er blevet mere overskueligt samti-

dig med, at der er blevet luget ud og sorteret i data, koder og formuleringer.

Ud over at den nye BBR-meddelelse gerne skulle være mere struktureret, mere præcis og mere brugervenlig, lever den op til kravene om tilgængelighed, hvor indholdet kan blive læst op for personer med funktionsnedsættelse.

Alt i alt er det håbet, at ejendomssejere forhåbentligt vil opleve den nye meddelelse som både genkendelig og samtidig mere forståelig.



BBR – et register for vores fælles velfærd

Bygnings- og Boligregistret – eller i daglig tale BBR – er det register, som ligger inde med oplysninger om Danmarks bygninger, boliger, grunde, tekniske anlæg og energiforbrug. BBR er etableret ved lov i 1977 og bliver i dag drevet i et samarbejde mellem Vurderingsstyrelsen og landets kommuner. Derfor er den nye BBR-meddelelse også udviklet i et samarbejde mellem Vurderingsstyrelsen og Kommunerne it-fællesskab KOMBIT.

BBR-meddelelsen er offentlig tilgængelig og kan hentes for alle ejendomme i Danmark. Den kan hentes via opslag på bbr.dk eller ois.dk. Oplysningerne i BBR anvendes til mange forskellige formål i både stat, kommuner og det private. I det offentlige gælder det for eksempel offentlige ejendomsvurderinger og bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det for eksempel låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

Dobbelt så mange husker at tjekke BBR

På bare et år er antallet af boligejere, der kvalitetssikrer oplysningerne om deres ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR), mere end fordoblet. I løbet af årets første fire måneder har en halv million flere boligejere således kontrolleret deres BBR-oplysninger i forhold til samme periode sidste år. Det viser en ny opgørelse fra Vurderingsstyrelsen, oplyser underdirektør Claus Houmann.

»Det er en meget vigtig udvikling for arbejdet med vurdering af landets ejendomme. Jo bedre BBR-data vi har til rådighed, desto bedre vurderinger kan vi sende til boligejerne. Derfor er det positivt, at markant flere boligejere nu er blevet opmærksomme på deres ansvar for at kvalitetssikre oplysningerne om deres egen ejendom,« siger Claus Houmann, underdirektør i Vurderingsstyrelsen.

Ifølge opgørelsen har flere end 921.000 besøgende været forbi BBR siden nytår, mens tallet blot var 380.000 for et år siden.

Særligt vigtige for ejendoms-vurderingen er oplysninger i BBR, der handler om boligens areal, alder, byggematerialer og varmekilde. Disse data er derfor vigtige at få korrekte. Derudover bliver BBR brugt til andre afgørende funktioner med væsentlig samfundsøkonomisk betydning. Data om landets bygninger og boliger bliver nemlig anvendt i både den offentlige og private sektor i forbindelse med eksempelvis energimærkning og boligstøtte samt ved køb, salg og belåning af ejendomme.

Når landets boligejere er blevet langt bedre til at kontrollere

deres BBR-oplysninger, hænger det ifølge Vurderingsstyrelsen sammen med den store offentlige opmærksomhed, der gennem de seneste måneder har været på kvaliteten af BBR-data – blandt andet i forbindelse med udbetaling af varmechecks og i forbindelse med omtale af de nye ejendomsvurderinger.

Men Vurderingsstyrelsen har også selv skubbet på ved at sende 660.000 breve til boligejere med direkte opfordring til at tjekke BBR. Samtidig har der været fokus på, at boligejere selv har ansvar for at oplyse deres bopælskommune om eventuelle ændringer af deres bolig.

»Rigtig mange boligejere har nu fået øjnene op for vigtigheden af, at de får opdateret BBR korrekt. Men vi er ikke i mål. Derfor går vi nu aktivt ud med yderligere information og direkte opfordring til boligejerne om at være med til at sikre bedre vurderinger ved at tjekke BBR,« siger underdirektør Claus Houmann, Vurderingsstyrelsen.

For boligejere kan det eksempelvis være relevant at opdatere BBR-registret, hvis der er sket udbygning eller skiftet varmekilde fra måske gasfyr til fjernvarme. Boligejere kan selv ændre de fleste oplysninger på bbr.dk. Herefter er det kommunerne, der behandler og godkender ændringerne inden for en frist på 10 hverdage.

Ændringer i BBR-registret har ikke nødvendigvis øjeblikkelig effekt på vurderingen. Det skyldes blandt andet, at vurderingen tager udgangspunkt i ejendommen, som den er afspejlet i registret pr. 1. januar det år, ejendom-

men bliver vurderet. Det betyder, at ændringer der bliver meldt til BBR efter vurderingsterminen, som hovedregel først slår igennem på fremtidige ejendomsvurderinger. Derfor opfordrer Vurderingsstyrelsen til, at ændringer på ejendommen bliver meldt til BBR, så snart de er foretaget.

Kilde: Vurderingsstyrelsen



Foto: John Svensson.

Om Bygnings- og Boligregistret (BBR)

- Siden 1. april 2022 har Skatteministeriets opgaver vedrørende Bygnings- og Boligregistret (BBR) hørt under Vurderingsstyrelsen. Registret føres af kommunerne.
- BBR indeholder basisoplysninger om alle landets bygninger – herunder alder, areal, byggematerialer, varmekilde og anvendelse. Oplysningerne stammer fra kommunal byggesagsbehandling og fra boligejere.
- Boligejere har selv ansvar for, at BBR-oplysningerne om deres bolig er korrekte og opdaterede.
- For boligejere kan det eksempelvis være relevant at opdatere BBR-registret, hvis der er sket udbygning eller skiftet varmekilde fra måske gasfyr til fjernvarme. Boligejere kan selv ændre de fleste oplysninger på bbr.dk. Herefter er det kommunerne, der behandler og godkender ændringerne inden for en frist på 10 hverdage.
- Fra januar til april 2023 kontrollerede 921.000 borgere deres oplysninger på BBR.dk. Dermed er der tale om mere end en fordobling i forhold til året før, hvor BBR fik 380.000 besøg.
- Opgørelsen fra Bygnings- og Boligregistret viser, at private borgere står for ca. 90 procent af de 921.000 besøg på bbr.dk siden nytår.
- BBR blev etableret ved lov i 1977 med det formål at sikre forvaltningen viden til brug for boligstatistik, ejendomsvurdering og udvikling i bredere forstand. Dengang interesserede man sig eksempelvis for, om boligerne havde vandskyllende toilet inde i lejligheden eller måtte nøjes med toilet i gården, mens det i dag er relevant, om huset er forsynet med solceller, og hvor høje vindmøllerne på marken er.
- 4.706.000 bygninger er i dag registreret i BBR
- I dag indgår BBR i en lang række offentlige sammenhænge, herunder i beregning af bebyggelsesprocent, bloktilskud, boligstøtte og energimærkning. BBR-data finder ligeledes anvendelse i den private sektor, hvor data eksempelvis kan indgå som led i husleje-fastsættelse, fastsættelse af lånetilbud eller fordeling af kollektive varmeudgifter i etageejendomme.

Nu kan boligejerne se deres boligskattelån

Det er nu muligt for landets boligejere at logge ind på skat.dk for at se henholdsvis indefrysningsslån og pensionistlån. Med de nye boligskatteregler fra 2024 er den samlede boligskat flyttet ind på forskuds- og årsopgørelsen. Fra og med januar 2024 gælder det også for de to boligskattelån.

Formålet er at gøre det endnu lettere for boligejerne at få overblik over deres boligskattelån i staten ved at samle oplysningerne her.

"En del af boligskatteomlægningen omhandler låneordningerne, som vi har overtaget fra kommunerne. På forskudsopgørelsen for 2024 optrådte indefrysningsslån og pensionistlån for første gang, og her kunne boligejerne se, hvor meget de forventedes at låne," siger direktør for Vurderingsstyrelsen Anne-Sofie Jensen og uddyber:

"Nu er lånene stiftet og oprettet på skat.dk. Det vil sige, at boligejerne kan logge ind og se, hvor meget de samlet set har lånt i 2024. Næste skridt bliver årsop-

gørelsen til marts, hvor vi skal have indefrysningsslån, pensionistlån og også tillægslån

Vi er fortsat i en overgangsperiode

Frem til 2024 kunne boligejerne få indefrysningsslån og pensionistlån i kommunerne. Men fra den 1. januar 2024 overgik ordningen til Skatteforvaltningen og altså Vurderingsstyrelsen.

"Det er en kompliceret låneadministration, vi har overtaget. Det har derfor også krævet en betydelig systemudvikling at få vores nye lånesystemer til at hænge sammen med forskuds- og årsopgørelsen. Og vi nærmer os efterhånden målet," forklarer Anne-Sofie Jensen og fremhæver samtidig, at vi fortsat er i en overgangssperiode, som kan skabe forvirring:

"Fordi det er så omfattende en opgave at overtage lånene, kan vi heller ikke udelukke, at vi finder fejl, når vi tænder for hele maskinen. Vi arbejder på at sikre, at alt er korrekt, når årsopgørelsen

åbner, men der vil helt naturligt være fejl indimellem, og her må boligejerne endelig række ud til os, så gør vi alt, hvad vi kan for at vejlede og hjælpe."

Gamle lån er fortsat hos kommunerne

Selvom låneordningerne for indefrysningsslån og pensionistlån er videreført i staten, vil der fortsat være borgere, der har lån hos deres kommune noget tid endnu. Det skyldes, at staten først endeligt overtager de kommunale lån i løbet af de kommende år. Herefter vil alle indefrysningsslån og pensionistlån være samlet ét sted.

For boligejerne betyder det, at de for en tid endnu får låneopgørelser fra både kommunen og os, ligesom de vil opleve at få opkrævninger fra både kommune og stat, når de sælger deres ejendom.

Kilde: Vurderingsstyrelsen



Foto: John Svensson.

ParcelhusPortrætter

Ny bog sætter fokus på parcelhusets mange fortællinger – og udfordrer fordommene

Hvad betyder parcelhuset for dig? Den nye bog ParcelhusPortrætter tager læserne med ind i haverne og bag facaderne på 12 parcelhushjem fra 60'erne og 70'erne og formidler, hvordan boligformen rummer langt mere, end mange tror. Med ærlige fortællinger og smukke billeder inviteres vi til at genopdage parcelhusenes værdi – som hjem, historie og inspiration til fremtidens mere bæredygtige boligliv.

I 1960'erne og 70'erne blev der bygget 450.000 parcelhuse i Danmark – en boligform, der siden har været ramme om hverdagslivet for tusindvis af familier. Alligevel reduceres boligkulturen ofte til stereotype forestillinger eller omtales med en nedladende retorik.

Med bogen ParcelhusPortrætter ønsker de to arkitekter MAA Helene Høyer Mikkelsen og Line Stougaard at udfordre denne fortælling. Bogen er en udforskning af 12 parcelhuse og samtaler med deres ejere, fortalt gennem ærlige og rørende interview og stemningsfulde fotografier. Hver historie giver indblik i, hvordan parcelhuset danner ramme om menneskers liv, hjem og relationer. Samtidig reflekterer forfatterne over værdierne i denne del af vores arkitektur og hvordan vi bringer alt det gode med videre ind i en bæredygtig fremtid.

"Parcelhuskvartererne er ikke kun huse og haver – de er en vigtig del af vores fælles kulturhistorie, der fortjener omtanke og om-

sorg," siger Line Stougaard, der står bag bogens tekster. "Vi ønsker at flytte samtalen fra en simpel debat om, hvad der er grimt eller pænt til en diskussion om, hvordan vi taler om, værdisætter og udvikler de ressourcer, vi allerede har."

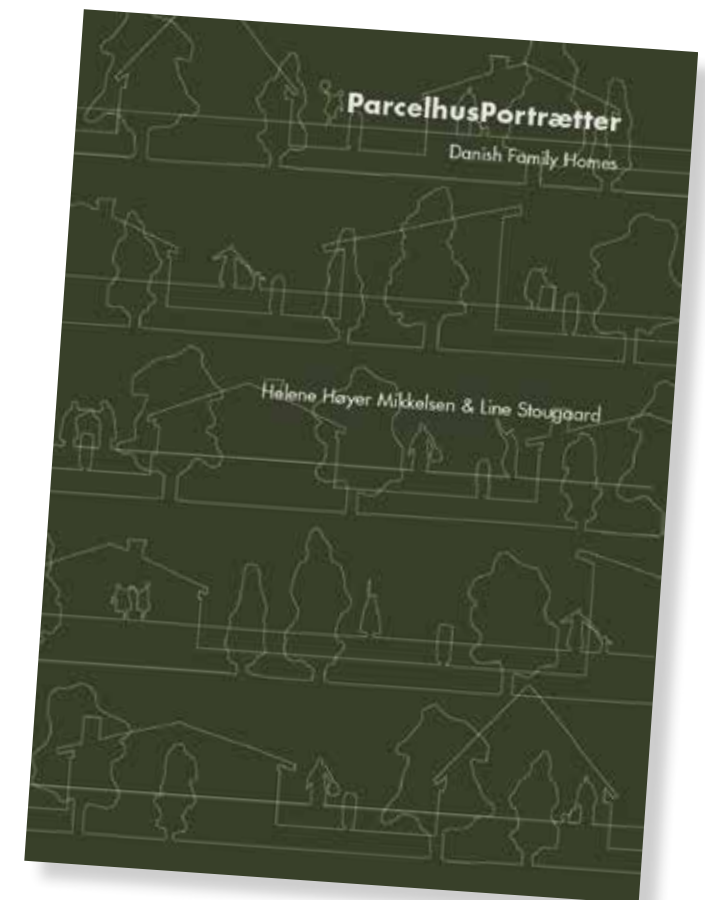
Helene Høyer Mikkelsen, som har skabt bogens visuelle univers, tilføjer: "Parcelhusene rummer en arkitektonisk og menneskelig mangfoldighed, som sjældent får

den opmærksomhed, de fortjener. Vi håber, at bogen kan inspirere til at se parcelhuset med nye øjne – som hjem, som historie og som et vigtigt sted i vores landskab."

En hyldest til det lokale og personlige

Gennem bogens dobbeltportrætter fremhæver forfatterne par-

Fortsættes på næste side >>



celhusenes betydning som hjem – ikke kun som bygninger, men som steder, hvor mennesker skaber minder, forankrer sig og tilføjer deres eget præg. Interview med både nyere og mere erfarne ejere giver en personlig stemme til kvartererne og udfordrer de gængse opfattelser af parcelhuse som ensartede eller anonyme.

"Ved at lade husejerne selv komme til orde, håber vi at inspirere til en ny måde at tale om hjem og boliger på," fortæller Line Stougaard. "Parcelhusene er alt andet end ensartet – de er fyldt med kvaliteter, nuancer, personlighed og fortællinger, som ofte overses."

Et aktuelt bidrag til debatten om bæredygtighed

Bogen søger også at vække en aktuel debat om bæredygtighed og ressourcer. I en tid præget af klimakrise og ressourceknaphed er genopdagelsen af værdierne i de eksisterende boligområder en del af løsningen. Forfatterne peger på, at vedligeholdelse, bevaring og styrkelse af parcelhuskvarterer er en bæredygtig vej frem, der også bevarer kulturhistoriske kvaliteter og skaber nye muligheder for livskvalitet.

"Vi har brug for at tale sammen om, hvordan vi kan udvikle eksisterende boligområder med respekt for deres særpræg og potentiale," siger de to forfattere samstemmende. "Det kræver en nuanceret, omsorgsfuld, videnbaseret og konstruktiv tilgang, hvor vi lytter og lærer af hinanden og ser fremad."



Parcelhus Portrætter er støttet af Statens Kunstfond og Real-dania og udgivet på Arkitekturforlaget B. Illustrationer af Maria Stougaard Mathiasen - @maria-stougaard

Fakta

ParcelhusPortrætter kan bl.a. købes via <https://shop.arkitektforeningen.dk/da/nyheder/3006-p-9788792700520.html>

Vær forberedt

66 % af danskerne har ikke forberedt sig på at kunne klare sig selv i 3 døgn.

Undskyldningerne er mange:

- Jeg har ikke plads til det!
- Jeg har ikke penge til det!
- Det er alt for uoverskueligt at huske datoer og skifte dåser ud!
- Vi får ikke brug for det, Det er jo helt hysterisk!

Det er så her jeg ikke kan være mere uenig.

Som barn og ung har jeg i hvert tilfælde på egen krop oplevet flere begivenheder, som vi ikke var forberedt på, og hvor alting blev meget mere besværligt og alvorligt på grund af, dårlig eller ingen forberedelse.

Naturen kan rase

Over jul og nytår i 1978-79 blev Sønderjylland og Nordtyskland ramt af en 100 års begivenhed i form af en meget voldsom sne-storm.

I dagene efter snestormen var der steder, hvor det blæste så meget, at der blev lavet snedriver på over 4 meter.

Husets døre var spærret af sne, så vi måtte ud af et vindue og med hænderne flytte sne, indtil vi kunne komme ind i værkstedet og finde en skovl. Det tog os en hel dag at komme ind der, samt finde lidt sne fra midten af driverne, der kunne varmes på brændeovnen, så vi kunne få drikkevand.

Der var ingen vand, el, varme, gas eller telefonforbindelse. Min far lavede et galvanisk element med ting fra værkstedet og ko-

steskabet, så vi kunne høre Radioavisen. Vi befandt os langt ude på landet ned mod Flensborg fjord, 20 kilometer fra grænsen til Tyskland.

Dagen efter stod på at grave sig ud til brændeskuret, så vi kunne holde gang i brændeovnen og pejsen, samt at grave mere forholdsvis ren sne frem til drikkevand.

Der var nogle dåser i forråds-skabet, havregryn, sukker og mel, lidt almindelige ris, to pakker grødris og noget olie. Desuden nogle sodavand, øl og et par hvide apollinaris, som var det tætteste, man kunne komme vand. Og vi vidste godt, at der nu skulle spares, sådan som tingenes tilstand så ud, med op til tocifrede minusgrader og blæsevejr.

Da vi nåede 4. dag, havde vi ikke mere brænde. Der var et hus 500 meter væk, der kort inden jul var brændt ned til grunden. Alt var væk undtagen brændestablen, ironisk nok. Det tog to personer, der var bundet sammen, og en kælk en hel dag at klare to ture med brænde. To andre gravede sig ind under terrassen, hvor vi opbevarede sættekartoflerne.

Grunden til, at vi var bundet sammen var, at i dette inferno af hvidt i hvidt, havde vi svært ved at bedømme, hvor terrænet var, og der risikerede vi, at synke flere meter ned i en snedrive.

På dag 5 havde vi ikke mere mad udover de nu optøede sættekartofler, grødrisene, og 2 kilo hvedemel. Vi var seks, der skulle have mad, heriblandt et spædbarn, der bare skulle have været passet 1. juledag, men han kunne jo ikke hentes. Pandekager/stegt brød kan også noget. Fløjlsgrød

til babyen, godt nok lavet med hvedemel og vand.

Gode råd var dyre. Ud mod hovedvejen lå der en gård med malkekvæg. Der var lidt mere end halvanden kilometer derhen og det samme retur. Det var uoverskueligt men nødvendigt. Vi havde på forhånd forberedt os med tidligere saftevands dunke bundet på ryggen.

Vi var fire, der var bundet sammen, der helt tidligt om morgenen startede ekspeditionen "flødekartofler".

Det var mørkt, da vi var hjemme igen med fire dunke fyldt med fløde.

Bonden var lykkelig over, at vi kunne bruge noget af det, idet han ellers - på grund af en meget lille tank - måtte hælde mælken ud på markerne.

De næste dage brugte vi på at hente brænde, grave sne til drikkevand, grave bilen fri, så vi kunne få fat i en oksemørbrad, der var efterladt dér i en termoboks.

Nytårsaften spiste vi helstegt mørbrad og flødekartofler. Vi ænsede nærmest ikke, at kartoflerne var lidt smuldrede og søde i det.

I dagene efter gravede vi indkørslen ud, hentede brænde, gravede sne til drikkevand, fulgte godt med i Radioavisen, især hvor langt snerydningen var nået. Vi levede af rester fra nytårsaften og luksus risengrød lavet på ren fløde, og stegt brød/pandekager nu i en noget bedre udgave baseret på fløde i stedet for vand.

Den 3. januar - efter klokken 12 Radioavisen - kørte min far og jeg ind mod byen for at fou-

Fortsættes på næste side >>

ragere, og finde ud af, om man overhovedet kunne komme frem på vejene.

Vi havde i Radioavisen hørt, at man havde ryddet.

Vi var udstyret med en skovl, og nogle tæpper. Tæpperne var mest til at lægge under hjulene, hvis vi kørte fast.

Den højeste snedrive overhovedet målt, nede ved os lige inden mælkebonden over 4,5 meter. Jeg mener at kunne huske, at den var 4,76 meter.

Vi havde været der på 5. dagen, men var gået via marken igennem den noget lavere start på driven.

Måske skal vi alle lige huske, at dengang var der ikke mobiltelefoner, internet, elbiler, opladere osv.

Lær af fortiden til fremtiden

Så den viden, der var nødvendig for at klare sig, skulle enten sidde på ryggraden, eller bøgerne om netop dét skulle stå i bogreolen.

Siden dengang har jeg altid haft et stort forråd. Vore unger mobber os med, at vi kan fodre alle husstandene på vejen i flere år og igennem en verdenskrig.

Vi vil ikke love noget til alle, men at være beredt er en pligt, vi alle har overfor hinanden.

Der er nogle, der ikke har helbred eller råd til sådan at forberede sig. Hjælp dem, eller hjælp dig selv, så du ikke har behov for myndighedernes hjælp. Det hjælper os alle og især de, der så netop kan få den rette hjælp.

Med den klimakrise, vi længe har oplevet, er diverse naturkatastrofer blevet mere hyppige, og bør tages alvorligt. Det kan kræve

mere og anden forberedelse. Måske kan et par presenninger være fornuftige.

Vi, der bor i hus bliver nødt til at tage det alvorligt, og vi har også plads til en kasse eller 2 med nyttige ting, til den eventuelle dag, det gælder.

Og så er der...

Jeg har undladt at udpensle et ophold på en storebæltsfærge, der startede om natten (nattoget) uden andet mandskab ombord end kaptajnen, et par matroser og maskinmesteren. Med automater med sodavand og sandwich ombord, i starten af fattigfiserne, hvor færgen lå underdrejet i midten af Storebælt, mens isen skruede sig op omkring os med højlydt brøl. Der lå vi så i mere end 14 timer, inden isbryderen kom. Vild panik, tomme automater, stoppede toiletter, intet toilet-papir eller drikkevand.

Jeg har også undladt at fortælle om de mange oversvømmelser.

Jeg har ikke før nu nævnt fremmede magter med ondt i sinde.

Alt det, jeg har oplevet har været "naturkatastrofer", uheldige omstændigheder og andet, men absolut ikke mindre væsentlige ting at forberede sig på.

Jette

Pasta a ceci

Denne ret er en rigtig beredskabsret med mad der langt hen af vejen er langtidsholdbare og/eller altid i forvejen er i husholdningen. Hvis det ikke er muligt at lave retten på komfuret, er det en ret der nemt kan laves på brændeovnen, en grill, et campingblus, eller over bål.

Denne opskrift er en dejlig varmende cremet ret, der er utrolig velsmagende, meget nem at lave og forholdsvis billig. Du skal til 4 personer bruge:

- 2 hakkede løg
- 3-4 fed hvidløg, revet eller hakket
- 1 tsk tørrede chiliflager, strøget
- 1 kvist rosmarin
- en god sjat olivenolie

Varm olien op i en gryde, og kom løg, hvidløg, chili og rosmarin i. Lad det sauterer til løgene er blevet klare, men uden at løgene tager farve. Tilsæt:

- 2 dåser kikærter



Jeg har siet lagen fra, den kan bruges til at lave f.eks. mayonnaise eller marengs som erstatning for æg, eller kommes i brøddej. Du kan også bare hælde den med i gryden, men konsistensen af den sauce, du er ved at lave, kan blive lidt geleagtig.

- 1,5 dl hvidvin eller bare vand

Lad det koge ind, tilsæt herefter

- 650 ml grøntsags eller kyllingefond og
- salt og peber

Lad det nu småkoge i 45 -60 minutter

Tag rosmarinkvisten op og blend resten af indholdet i gryden, enten med stavblender eller i en almindelig blender.

Jeg plejer at lade det køle en del ned, inden jeg blander sauce. Der er ingen grund til at gøre det farligere, end det er. Hold sauce varm. Hvis der ikke er strøm, kan sauce holdes varm i sengen med et håndklæde om og dynen pakket godt ned om gryden.

Hvis man ikke ejer en blender eller strømmen er gået, kan man mose sauce med en gaffel, køre fyldet gennem en gammeldags persillehakker eller passere ærter og løg igennem en sigte, og da kogetiden.

- 2 helst økologiske citroner, saft af 2 citroner og revet skal af cirka halvanden- 2 citroner
- 1 håndfuld revet parmesan eller pecorino.

Hvis man ikke har friske citroner, kan citronsaft på flaske bruges, eller lidt god eddike, og der kan



eventuelt krydres med citronpeber.

Kog den ønskede pasta, så den er knap *al dente*. Gem et stort krus af kogevandet.

- Persille hakket, revet ost, god olivenolie

Smag sauce til med citronsaft, citronskal og revet ost, salt og peber. Husk at osten også er meget salt.

Hæld den varme pastaen i den varme sauce, spæd til med pastavandet, hvis det er nødvendigt, og server med et godt skvæt god olivenolie, eventuelt citronolie, hakket persille og mere revet ost. Persillen kan selvfølgelig undværes.

Velbekomme.
Jette

Depotkasser

Mange steder rundt i landet står PostNords såkaldte depotkasser og skæmmer billedet.

Vi hører det påstået fra PostNords side, at disse fortsat benyttes, men når man ser på bragte billeder, kan det undre, at dette skulle kunne lade sig gøre.

Træpælene, kasserne er monteret på, er rådnet væk. Den ene kasse holdes kun oppe af vegetationen.

Ofte er dette tilfældet halve, hele og flere år, hvorfor man nok kan have en berettiget tvivl om PostNords tilkendegivelser.

Men oplevede problemer med depotkasserne er jo så måske næsten historiske nu, hvor PostNord har varslet, at man fra årsskiftet 2025/2026 ophører med brevomdeling.



Her var der ikke nok vegetation til at holde kassen oppe.

Vi skal så kraftigt opfordre, at PostNord husker at "rydde op" efter sig, og vi skal ikke undlade at opfordre særligt grundejerforeninger til at erindre PostNord om eventuelle "forglemmelser" efter årsskiftet.



Det lader ikke til at disse depotkasser bortrationaliseres lige så hurtigt som almindelige postkasser til indlevering af post.

Foto: Jørn Bitsch