

mit HUS

49. ÅRGANG - NR. 2 - 2025



PARCELHUSEJERNES
LANDSFÖRENING



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

Løssalgpris: kr. 70

Årsabonnement: kr. 250
ISS Nr. 0904-0625

Deadline nr. 3-25: 1. oktober 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

Vi håber alle er kommet vel igennem den hårde sommer med minimale skader på ejendom og ejendele.

Nu efteråret snart banker på døren, vil vi forhåbentlig kunne se frem til lidt mindre stress for så vidt klimaet. Det bliver nok ligesom en lille ferie i sig selv.

I denne omgang har vi fornøjelse af at byde velkommen til bestyrelser og medlemmer fra følgende foreninger, der i løbet af forsommeren valgte medlemskab hos PL:

- Yderikparken, Tistrup
- Ellegården, Holmegaard
- Ejetoft, Bjæverskov
- Det gamle pakhus, Slagelse
- Kirkebådsgaard, Helsingør
- Esberns Alle 13 A-F, Søborg
- Violhaven og Valmuehaven, Havdrup
- Krokushaven 138-154, Horsens
- Nyager, Fredericia
- Egehegnet, Nykøbing F

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

Billedet på forsiden er fra Munkebo på Fyn. På en solbeskinnet dag var det et smukt syn med de sammenbyggede huse i vidt forskellig byggestil... og SÅ kom regnen ellers om eftermiddagen.

Foto: Jørn Bitsch.

Kontaktpersoner

HUSK som forening/bestyrelse at få opdateret foreningens kontaktpersoner hos sekretariatet.

Hvis alle kontaktpersoner er flyttet, og PL dermed ingen formel kontakt har til foreningen, vil dette i værste fald medføre, at medlemskab/for-sikringsdækning bortfalder.

Husk derfor venligst at kontrollere, at sekretariatet har de korrekte oplysninger, inden det bliver for sent.

Hus = hjem = ? trygt/frygt



Hvad mener den skøre landsformand for PL nu med den gåde. Tja, det er for mig, hvad jeg oplever i det danske parcelhusmiljø.

Det store ønske for en meget stor del af befolkningen er eller har været at få "sit eget", om det så er ejerskabet af et hus eller af en lejlighed. Men der er mange forhold, der skal falde på plads, før man har mulighed for at købe en bolig, der kan danne en trykramme for familiens hjem. Mange familier må af private eller samfundsmæssige årsager droppe ønsket om at eje en egen bolig af den ene eller anden grund, og nogle må ufrivilligt sælge eller tage økonomiske tab på grund af ændrede forhold.

Bristet håb

Når drømmen om ejerbolig brister, er der jo egentlig tale om et så stort element af ens liv, at der kan udløses traumer, men det er der ikke fokus på. Så det, der skulle være trygt i egen bolig, er forvandlet til en negativ erkendelse af en utilstrækkelighed.

Folk der må gå fra "hus og hjem" mødes desværre ofte af den holdning, at det var de da selv ude om. Der er ikke noget socialt eller økonomisk sikkerhedsnet under de familier, der haft et svært sælgeligt hus eller har været tvunget til af økonomiske årsager til at sælge og skal afvikle en restgæld. De lån, man optager som privat, hænger man på at afvikle, når man går "konkurs", hvilket er i modsætning til et firmas konkurs, hvor gælden falder bort.

Man kan tegne forsikring for mange forhold omkring huset

og hjemmet, så man kan føle sig tryk, selv om der skulle ske noget f.eks. brand, oversvømmelse eller indbrud. Men værditab på grund af forhold, man ikke selv er herre over, kan der ikke tegnes forsikring for. Tabet kunne være udløst af miljøpåvirkning fra vand, måske forurening eller samfundsændringer ved nye energi- og miljøkrav mv. Det kunne også være af-folkning af ens by eller andre forhold, der får vurderingen af huset til at falde i pris eller gør det usælgeligt. Det spøjse er, at selv om man er uskyldig i økonomiske tab, skal man selv bære dem. Og tænk sig, det gælder, selv om man har en belåningsgrad, der gør, at man kun "ejer" f.eks. 30 % af huset, mens bank og realkredit faktisk ejer resten. Det er i øvrigt af de 100 % (også gæld), at man betaler grund- og ejendomsværdiskat.

Stop spinnet

Stop så med at sige helt generelt, at husejere har tjent så og så meget. Pressen og politikere er gode til at skrive det med store bogstaver. Men der er ingen, der skriver og tænker på, hvor stor risikoen over tid er for, at der sker fald. Men gennemsnittet kan dække over store regionale forskelle. Men misundelse, når man "scorer kassen", fordi huspriserne stiger, er åbenbart altid en dårlig artikel værd.

Jamen altså, husprisen bør da over tid stige mindst lige så meget som inflationen for ellers er det tale om et realprisfald.

Heldigvis er det små decimaludsving, der imponerende nok kan få overskrifter frem om, at

inflationen er stigende. Ja, seneste tal viser altså en inflation på 2,1 %. Vi har oplevet meget værre.

Som boligejer ved man, at det så også er dyrere at købe ind og for den sags skyld dyrere at vedligeholde hus og hjem, og lønningerne følger i øvrigt pænt med.

Skat følger priserne

Skatterne følger også med, idet det nye vurderingssystem årligt inkluderer inflationsstigning, så samfundet tager sin del af prisstigningerne.

Men hver gang der er nye problemer med f.eks. oversvømmelse, energi og miljøkrav, så er automatikken der stadig politisk – bare smid regningerne videre til boligejerne. I stedet mener PL, at Staten skal løfte mere af udgifterne, når de pålægger parcelhusejerne nye opgaver, som skal klares f. eks. på grund af miljø- og energionsker, uanset om det så er asbesttage, kloakering eller vand.

Allan Malskær
Landsformand
cand.polit

PS.

Den danske sommer 2025

Smelte eller drukne? Kom ikke og sig, at der ikke er sket nogen klimamæssig forandring for os og vores huse.

Pres på parcelhusene

- sådan klimasikrer du din bolig mod stigende mængder vand

Mere ekstremt vejr er ikke længere kun noget, vi hører om i nyhedsreportager fra udlandet. I Danmark oplever vi også mere nedbør, vildere vejr og et grundvandsspejl, der mange steder ligger højt - det skaber øget risiko for parcelhusejere, når det kommer til oversvømmelser og fugtrelaterede problemer.

Manglende klimasikring gør parcelhuse sårbare

Mange huse i dag er fra en tid, hvor man ikke havde samme fokus på klimasikring, og det skaber problemer, når det kommer til de store mængder vand, vi får fra oven, men også i forhold til terrænnære grundvand, der truer.

- Det er særligt de ældre parcelhuse, der er sårbare overfor de vejrlige udfordringer, da de ikke er bygget med øje for klimasikring, fortæller Inge Faldager fra Teknologisk Institut og uddyber, - Heldigvis kan klimasikring af parcelhuse ofte sættes i gang med forholdsvis enkle tiltag. Et typisk problem er, at regnvand ledes ind mod huset fra terrænet. I de tilfælde kan det være nødvendigt at justere terrænet, så det skråner væk fra bygningen. Man kan for eksempel etablere opkanter ved kældernedgange og lyskasser for at forhindre, at vand samler sig ved konstruktionen. Desuden kan overdækning af lyskasser med glas eller at afkoble afløb fra kloaksystemet og lede vandet til nedsivning være nogle af de mere tilgængelige løsninger.

Derudover er det helt lavpraktisk en god ide at sikre, at afløb, tagrender og nedløbsrør holdes

rene, så der ikke ophober sig blade og andet, der kan vanskeliggøre vandhåndteringen ved store mængder regnvand.

Truslen under vores fødder

Over 450.000 danske boliger har i dag mindre end en meter til grundvandsspejlet det meste af året. Det betyder, at det ikke kun er fra oven, stigende mængder vand volder problemer - det sker også under vores fødder, hvor det terrænnære grundvand ligger højt i en stor del af året.

- Når grundvandsspejlet står højt, så er der ikke længere plads til at overskydende vand fra overfladen kan sive ned igennem jorden. Det betyder, at man er endnu mere sårbar over for oversvømmelser i lavtliggende områder og fugtproblemer, særligt i kældere og kryberum, fortæller Inge Faldager.

Hun understreger, at terrænnært grundvand sammenkædet med mere regnvand, vil blive en reel trussel for mange, hvis ikke man indtænker effektive løsninger til at håndtere de voksende mængder vand fra oven og neden.



Lokal afledning af regnvand

- LAR-løsninger som regnbede, faskiner og permeable belægninger kan også være meget effektive til at håndtere de stigende mængder nedbør, da de aflaster kloaksystemet og samtidigt giver mulighed for at udnytte regnvandet lokalt. Det kan skabe grøntere og bedre udnyttede arealer i haver og ved græseenge, der i forvejen ikke udnyttes, fortæller Inge Faldager.

Forskellige LAR-teknikker kan hver især bidrage til at fjerne, begrænse eller forsinke regnvandsafstrømningen fra et område, hvor store mængder regnvand ophobes. Vil man have det fulde overblik, så kan det være en god ide at tage fat i en specialist.

- På Teknologisk Institut har vi sammen med relevante brancheforeninger bl.a. kloakmestre og anlægsgartnere, udviklet specialister kaldet 'regnvandskonsulenter'. De er eksperter i netop at håndtere regnvand lokalt, men også i at klimasikre bygninger, så de er mindre udsatte i fremtiden, fortæller Inge Faldager og opfordrer til, at man kontakter dem, hvis man vil have en komplet gennemgang af ens muligheder som parcelhusejer.

Kilde: Teknologisk Institut

Vandet kommer

- næsten 60.000 ejerboliger er i risiko

Man siger, at kun en tåbe frygter ikke havet, og i takt med klimaforandringerne er den gamle advarsel mere aktuel end nogensinde.

Risikoen for ekstreme vejrhændelser og oversvømmelser stiger og truer tusindvis af danske boligejere, især i de kystnære og lavtliggende områder.

En ny analyse fra Finans Danmark viser, at næsten 60.000 ejerboliger er i fare for oversvømmelse. Derfor er Finans Danmark kommet med en række forslag, som skal forbedre mulighederne for at bruge realkreditfinansiering til etablering af diger for at styrke beskyttelsen af udsatte boliger.

En analyse fra Finans Danmark viser, at næsten 60.000 private ejerboliger er i risiko for oversvømmelse fra enten havet eller vandløb. I analysen har Finans Danmark undersøgt antallet af ejerboliger, som er beliggende i en af de 25 risikoområder, udpeget af Kystdirektoratet. De næsten 60.000 ejerboliger svarer til hver 13. ejerbolig i de 51 kommuner som er berørt af risikoområderne. Blandt de ti kommuner, som har den største andel af ejerboliger beliggende i et risikoområde, ligger fem af dem ud til Køge Bugt.

"Vores analyse viser, at flere kommuner langs Køge Bugt har en høj andel af ejerboliger i risikoområder. Disse kommuner har tidligere oplevet de voldsomme kræfter og konsekvenser af stormfloder, som vi så i efteråret 2023, da området blev ramt af en 100-års hændelse. En sådan hændelse kan forekomme hvert andet år senere i dette århundrede," siger Peter Jayaswal, direktør for



Realkredit og ejendomsfinansiering i Finans Danmark.

Lidt over en fjerdedel af de ejerboliger, som ligger i risikoområder, er opført efter 2001. Denne tendens er særligt fremtrædende i Dragør og Københavns Kommune, hvor over halvdelen af ejerboligerne opført efter 2001 ligger i en af de udpegede risikoområder.

"Til trods for den øgede opmærksomhed på risikoen for oversvømmelser i de senere år, viser vores analyse, at vi stadig har bygget tæt på vandet i de sidste tyve år. Klimaforandringerne vil gøre det danske klima vådere, og vi kan desværre se frem til mere ekstremt vejr. Vi vil opleve flere kraftige regnskyl, stigende grundvand og havniveauer samt hyppigere stormfloder. Derfor må vi som samfund og boligejere handle nu," siger Peter Jayaswal, og fortsætter:

"Selvom klimasikring koster, kan det blive langt dyrere at lade være. Fremtidige stormfloder vil medføre udgifter, der overstiger prisen for klimasikring. Ved at investere nu kan vi undgå de enorme omkostninger og beskytte vores hjem mod klimaforandringer."

En undersøgelse, som Epinion har foretaget for Finans Danmark i forbindelse med analysen viser, at knap halvdelen af boligejerne ser beskyttelsen af boligens værdi som den vigtigste grund til at klimasikre. Omkring 30 pct. oplever, at den største udfordring er, at det ikke er økonomisk rentabelt.

"Den gode nyhed er, at danskerne er villige til at beskytte værdien af deres bolig. Desværre

Fortsættes på næste side >>

oplever mange boligejere, at det ikke er økonomisk rentabelt at klimasikre deres bolig. Men det kan betale sig i det lange løb. Derfor skal det være lettere for boligejerne at finansiere kystsikring. Vi har fremlagt flere nye forslag, som skal forbedre mulighederne for at kunne realkreditfinansiere dig. Det håber vi, kan være med til at gøre en forskel," siger Peter Jayaswal.

Nemmere finansiering af diger

Ved kystsikringsprojekter, såsom diger, er det de enkelte grundejere, der nyder godt af digerne, som skal være med til at betale for dem. Det kan være en betydelig økonomisk byrde, der kan overstige mange tusind kroner for de enkelte grundejere. Derfor skal det gøres nemmere for grundejere at finansiere denne udgift. Finans Danmark er kommet med flere forslag, som samlet skal forbedre mulighederne for at bruge realkreditfinansiering til etablering af diger, som

skal ejes og drives i fællesskab af digelag med deltagelse af de berørte lodsejere.

"Med vores forslag håber vi, at vi kan bidrage til at gøre det nemmere for boligejere at gå sammen om finansieringen af udgifterne forbundet med kystsikring. På den måde kan vi i fællesskab sætte gang i udbygningen af den samfundsvigtige kystsikring og beskyttelsen af danskerne boliger. Jo før, jo bedre," siger Peter Jayaswal.

Kilde: Finans Danmark

PL kommentar

De nærmest profetiske udtalelser i artiklen om kommende vejrpassede helt fint på sommeren 2025, som mange sikkert vil have svært ved at glemme de næste mange år.

Ordet "skybrudsrisiko" var næsten ukendt for 30 år siden, men er nu desværre ved at være fast indhold af den danske sommer. Indtil flere gange endda.

Selv om mine faskiner på grunden efter mit ønske oprindeligt blev dimensioneret til det dobbelte af, hvad man beregnede sig frem til, at de skulle kunne håndtere af vand, har jeg personligt måttet konstatere, at faskinerne i dagens Danmark slet, slet ikke kan følge med, når det går løs. Så planen er nu at sænke niveauet på grunden i et større område omkring sandfang, således at vandet (forhåbentlig) kan ledes væk fra huset, når dækslet bliver skudt op. Og så krydses der ellers fingre for, at grundvandstanden ikke hæver sig.

jb

Hul i beredskabet

Halvdelen af danskerne har lav eller ingen tillid til, at myndighederne kan beskytte boliger og infrastruktur ved alvorlige vejrhændelser. Trods en aftale på over 600 millioner mener beredskabs ekspert, at der er brug for over en milliard for at kunne følge med klimaforandringerne.

En ny undersøgelse fra If Forsikring viser, at halvdelen af danskerne har lav, meget lav eller slet ingen tillid til, at de danske myndigheder har tilstrækkelige ressourcer til at beskytte boliger og kritisk infrastruktur som veje og jernbaner ved store, alvorlige vejrhændelser.

– Den manglende tillid prikker til en af de massive udfordringer, vi som samfund står over for, i takt med klimaforandringerne. Det er klart, at myndighedernes indsats er afgørende, når det handler om at håndtere de store linjer, som klimaforandringerne efterlader, siger Eva Lindberg Vibe, boligekspert og produktchef hos If Forsikring Privat.

I januar 2025 præsenterede regeringen en ny beredskabsaftale, hvor der afsættes 608 millioner kroner de næste to år til blandt andet at styrke Beredskabsstyrelsen med indkøb af materiel til klimasikring samt til øvelser og uddannelse af beredskabspersonalet. Alligevel forstår man godt den manglende tillid hos Danske Beredskaber.

– Engagementet og viljen hos beredskabet er intakt, men jeg har forståelse for den skepsis, som undersøgelsen viser. Det, der tidligere var hundredårshændelser, kommer nu nærmere hver andet år, og vi har brug for

Foto: John Svensson.



at få opgraderet vores materiel for at kunne følge med. De politiske drøftelser er bare ikke helt på plads endnu, siger Bjarne Nigaard, der er sekretariatschef hos Danske Beredskaber, som er sammenslutningen af de kommunale brandvæsner.

– Der skal analyseres mere på behovene, så vi kan sætte en pris ud fra det, men der er behov for over en milliard kroner. Trods god vilje og engagement, må vi erkende, at elastikken kommer til at springe på et tidspunkt, tilføjer Bjarne Nigaard.

Egne indsatser halter

Foruden tvivlen på myndighedernes indsats har en stor del af danskerne ikke selv gjort noget for at forhindre vejrskader på deres egen bolig. I undersøgelsen svarer hver tredje, at der ikke er truffet foranstaltninger for at mi-

nimere risikoen for vejrskader på deres egen ejendom. Dertil har knap hver fjerde (22 procent) ikke viden om, hvorvidt der er truffet foranstaltninger for at begrænse skaderisikoen.

Det er nødt til at ændre sig, mener man hos If Forsikring, der sætter fokus på, hvad man som boligejer selv kan gøre for at beskytte boligen mod ekstreme vejrhændelser.

– Den enkelte boligejer kan forebygge, at en række skader vil ske på deres egen matrikel, og det fokus skal vi have højet, for det kan både være i det små og i det store, der skal forebygges. For os som forsikringsselskab er det et fokusområde at hjælpe vores kunder med at forebygge skader, for det mindsker både de økonomiske, menneskelige og miljømæssige omkostninger, forklarer Eva Lindberg Vibe.

Lavest og højest tillid

Indbyggere i Region Sjælland, som har været voldsomt ramt i forbindelse med stormflodsskader de senere år, er befolkningsgruppen med lavest tillid til myndighedens beredskab. Her svarer 10 procent, at de direkte ingen tillid har og samlet 55 procent har ingen eller lav tillid.

Kun 2 procent i Region Nordjylland svarer, at de ingen tillid har og samlet har 48 procent lav eller ingen tillid til om myndighederne har tilstrækkelige ressourcer. 40 procent af indbyggerne i Region Nordjylland har stor eller meget stor tillid til myndighedens indsats. I Region Sjælland er tilsvarende tal kun 30 procent.

Kilde: If Forsikring

Faktaboks

Om undersøgelsen

Undersøgelsen er baseret på svar fra 1098 repræsentativt udvalgte danskere på over 18 år og blev gennemført den 14.-21. oktober 2024 af analyseinstituttet Verian, tidligere Gallup, på vegne af If Forsikring.

PL kommentar

Der er for os ingen tvivl om, at de allokerede midler vil ende som en dråbe i havet.

Nuværende modeller for havvandsstigning tyder allerede på alvorligt uvejr forude for Danmark.



"Smarte" løsninger til vedligeholdelse af private fællesveje

– *hvad skal man som grundejerforening være opmærksom på?*

Af Hartvig Consult ApS – specialister i veje, kloak og belægning

Flere grundejerforeninger står hvert år over for den samme udfordring: Vedligeholdelse af private fællesveje.

For mange kommer det som en overraskelse, at ansvaret – og dermed regningen – i sidste ende lander hos grundejerne selv.

Det fører ofte til frustration, men med den rette indsigt og planlægning kan vedligeholdelsen af fællesvejene faktisk gøres både overskuelig og økonomisk bæredygtig.

Hvad siger loven?

Ifølge privatvejsloven er det grundejerne, der har ansvaret for at vedligeholde private fællesveje – også selvom vejen benyttes af offentlig trafik.



Det gælder både almindeligt vedligehold som reparationer og snerydning samt mere omfattende foranstaltninger som ny belægning eller håndtering af afvanding.

Smarte løsninger – forstået rigtigt

Når man taler om "smarte" løsninger til vedligeholdelse, handler det ikke nødvendigvis om teknologi og fancy materialer.

Det handler i høj grad om planlægning, organisering og faglig rådgivning fra starten. Her er nogle centrale områder, som enhver grundejerforening bør være opmærksom på:

1. Få overblik – start med en "her og nu"-gennemgang

Første skridt er at få et kvalificeret blik på vejens aktuelle tilstand.

Vi anbefaler altid at starte med en "her og nu"-vejgennemgang, hvor vi gennemgår vejen på ste-



det og kommer med vores umiddelbare vurdering og anbefalinger.

Smart løsning:

I får med det samme overblik over kritiske punkter og kan tage stilling til, om et egentligt vejsyn og en langsigtet plan er relevant.

2. Bluespotanalyse – undgå oversvømmelser før de sker

En ofte overset udfordring er regnvand og risiko for lokale oversvømmelser.

Derfor tilbyder vi bluespotanalyse, som kortlægger lavpunkter og potentielle problemområder for vandophobning i jeres område.

Smart løsning:

Med en bluespotanalyse kan I tage højde for fremtidige klimarelaterede udfordringer allerede nu – og sikre jeres investering bedre.

3. Vejsyn og langsigtet vedligeholdelsesplan

Hvis der er behov for en mere grundig vurdering, anbefaler vi et

vejsyn, hvor vi udarbejder en detaljeret tilstandsrapport.

Denne kan danne grundlag for en langsigtet vedligeholdelsesplan, som opdeler nødvendige arbejder i faser over f.eks. 5–10 år.

Smart løsning:

En planlagt tilgang mindsker risikoen for dyre akutte reparationer og giver foreningen mulighed for at budgettere i god tid.

4. Afvanding er altafgørende

Fejl i regnvandshåndtering er blandt de hyppigste årsager til nedbrydning af veje.

Korrekt fald, afløb og evt. regnbede skal sikre, at vand ledes væk effektivt.

Smart løsning:

Overvej LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand), der kan kombineres med områdets æstetik og samtidig forbedre klimaregnsiliens.

5. Klare aftaler og vedtægter

Uklarhed om ansvar og omkostningsfordeling kan give store interne konflikter.

Det er vigtigt, at jeres forenings vedtægter og fordelingsnøgler er tydelige, opdaterede og tilpasset vejens faktiske forhold.

Smart løsning:

Få hjælp til at gennemgå eller opdatere vedtægter – så de både tager højde for jura og den tekniske virkelighed.

6. Overvej fælles udbud og rammeaftaler

I mange områder er der flere foreninger med lignende behov. Ved at gå sammen i fælles udbud



kan man opnå bedre priser og højere kvalitet.

Smart løsning:

Indgå rammeaftaler med rådgivere og entreprenører, og sørg for, at arbejdet følges fagligt til dørs.

Konklusion:

Overblik giver overhånd

Hos Hartvig Consult ser vi ofte, at manglende planlægning fører til store udgifter og utilfredshed.

Men når man som forening griber det rigtigt an – med overblik, realisme og kvalificeret rådgivning – kan vedligeholdelse af fællesveje gøres både overskuelig og økonomisk forsvarlig.

Vi hjælper jer gerne med en uforpligtende "her og nu"-gennemgang af jeres vej – og tilbyder både bluespotanalyse, vejsyn og konkrete løsningsforslag, tilpasset jeres budget og behov.

Kontakt:

Hartvig Consult ApS
Tlf. 4632 5952
hc@hartvigconsult.dk
www.hartvigconsult.dk

G/F kan ikke stemme om alt

Som tillæg til de artikler om foreningers drift, vi har bragt i de seneste par numre, skal vi understrege, at en generalforsamling – uanset den er foreningens øverste myndighed – ikke kan bestemme alt, når blot der er et flertal.

For en forening med pligtigt medlemskab kan en generalforsamlingen kun træffe lovlige beslutninger indenfor den pågældende forenings formål.

Et forslag, der ligger udenfor foreningens formål, kan der ikke stemmes om.

Undtagelsen til ovenstående er såfremt 100% af foreningens medlemmer måtte stemme for en ændring af foreningens formål, således at forslaget derved kommer indenfor foreningens formål. I praksis må dette siges at være noget nær en umulighed.

Men skulle det alligevel lykkes, kan man blive nødt til at tinglyse en sådan ændring for at beskytte ændringen mod protester fra senere erhververe af ejendomme i foreningens område. Så der vil være økonomiske konsekvenser for at beskytte formålsændringen.

En dirigent skal være meget varsom og påse, at stillede forslag ligger indenfor foreningens formål.

Boliginteresse stiger i hele landet

I løbet af årets andet kvartal optog danskerne knap 14.000 nye realkreditlån til køb af ejerbolig. Det er en stigning på 34 pct. i forhold til 2.kvartal 2024. Siden årets første kvartal er antallet af optaget lån til boligkøb steget med 9 pct.

Udviklingen gælder i stort set hele landet: I ni ud af 10 kommuner blev der optaget flere boliglån end året før. Allerød Kommune havde den største stigning på landsplan og her blev optaget 2,3 gange så mange lån til boligkøb som året før. I den modsatte ende af skalaen lå Morsø Kommune, hvor antallet af lån til boligkøb, faldt med 18 procent sammenlignet med året før.

"Forår og sommer giver traditionelt mere aktivitet på boligmarkedet. Flere vælger at sætte deres bolig til salg, og mange begynder jagten på deres nye hjem. I år er interessen for boligkøb steget markant sammenlignet med sidste år – og det gælder i stort set

hele landet. På trods af stigende udbudspriser i mange kommuner, er flere danskere klar til at føre boligdrømmen ud i livet. Det vidner om, at den stærke danske økonomi, faldende korte renter og høj beskæftigelse skaber gunstige vilkår for boligkøberne", siger Peter Jayaswal, underdirektør for Realkredit, ejendomsfinansiering og samfundsomstilling.

Kilde: Finans Danmark



Foto: John Svensson.

Ejendomsvurderinger 2022

Nej, det er ikke en skrivefejl med "2022". Sådan "fungerer" vurderingssystemet bare.

Vurderingsstyrelsen har oplyst, at man i juni 2025 er gået i gang med at udsende deklarationer for 2022 til foreløbig 200.000 boligejere. Vurderingerne følger.

Hvis man vil holde sig opdateret, kan man med fordel gå ind på Vurderingsportalen, hvor der løbende frigives artikler. Vurderingsportalen findes på <http://www.vurderingsportalen.dk>.

På portalen har man også mulighed for at se vurderinger ved at indtaste en adresse.

Vejledningsvideo om bolig-skattelån

Vurderingsstyrelsen har lavet en vejledningsvideo, der viser, hvordan man finder sin boligskattebeløb på skat.dk, og hvad man skal gøre, hvis man vil indfri dem helt eller delvis. Der er placeret links til videoen relevante steder på Vurderingsportalen, men man kan også finde den her: <https://skat.dk/video-boligskattebeløb>.

Kilde: Vurderingsstyrelsen



Landsmødereferat

Gemmesider
- lige til at tage ud

Landsmøde
2025

Afholdt 14. juni 2025.

Dagsorden i henhold til vedtægt:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning aflægges til godkendelse.
3. De 2 af bestyrelsen godkendte, reviderede regnskaber fremlægges til orientering.
4. Eventuelle rettidigt indkomne forslag.
5. Bestyrelsens budgetforslag for det kommende år fremlægges til orientering
6. Kontingentfastsættelse for de kommende 2 år (2026-2027).
7. Bestyrelsens kontingentforslag for de næstfølgende 2 år (2028-2029) fremlægges til efterretning.
8. Valg af formand (2 år) jf. § 9.
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer (4 år) jf. § 9.
10. Valg af 2 revisorer (2 år) jf. § 10.
11. Valg af 2 revisorsuppleanter (2 år) jf. § 10
12. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent.

Som dirigent blev valgt sekretariatschef, cand.jur., Jørn Bitsch (JB). JB takkede for valget og kon-

staterede, at landsmødet var lovligt indvarslet, idet de medlemsforeninger, der var fuldgyltige medlemmer på tidspunktet for afholdelse jf. vedtægten § 6, stk. 5, alle havde været varslet sammen med årets opkrævninger.

Der var registreret indkommet 73 fuldmagter, der er godkendt af dirigenten.

Man overgik herefter til dagsorden.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning består såvel af en skriftlig beretning som en mundtlig beretning.

Skriftlig del af beretning
Indledning

I nærværende skriftlige del af beretningen og i den mundtlige del, der gives på landsmødet 14. juni 2025 dækkende foreningsårene 2023 og 2024, samt lidt om fremtiden, er der tilstræbt en fokusering på udvalgte dele af foreningens arbejde og politik, for at kunne redegøre mere detaljeret for disse områder. Dette rummer også en erkendelse af, at der over de seneste mange år er sket en meget omfattende spredning og udbredelse af arbejdsområder for organisationen.

PL's aktiviteter groft kan op-

deles i to grupper. Dels det politiske fokus og dels det støttende, uddannende og fordelsgivende fokus.

PL's politiske arbejde skal ses som det lange, seje træk, som man kan se/høre om i tv, radio, presse og medlemsbladet MIT HUS, mens det sekundære fokus udgør de opgaver, som man kan tage og føle på i det daglige, f.eks. når man ringer eller mailer til vores sekretariat for at få råd og vejledning.

Politisk fokus

Det er en dejlig boligform, som vi har valgt, men også derfor vil PL - gerne med jeres støtte - fortsætte kampen for, at der skal være flere, der kan opfylde deres drøm om at bo i sit eget, også set i lyset af, at flere end 80 % jf. meningsmålinger ønsker at bo i ejerbolig, men kun godt 50 % - primært af økonomiske grunde - rent faktisk kan realisere ønsket.

Som et af de større elementer, PL beskæftiger sig med, kan nævnes beskatning.

Grundskatter og ejendomsbeskatning/-vurdering har i snart mange år så absolut været på dagsordenen og er fortsat et hot emne (og desværre sik-

Fortsættes på næste side >>

kert også i de kommende mange år).

PL's har uændret det sigte, markant at få reduceret særskatterne på det at bo i sit eget hus. Men ud over skatterne føler vi, at der meget ofte er områder, hvor vi skal stå på mål for mange kreative tanker - ikke kun fra det offentlige - men også på områderne omkring banker, realkredit og forsikring.

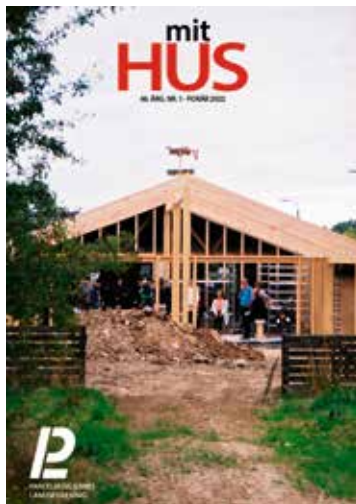
PL har (desværre indtil nu forges) forsøgt at råbe politikerne op og få forklaret dem, at hver gang de finder et sådant "smart" tiltag, er det endnu et søm til den kiste, som grundejerforeningerne mere eller mindre allerede ligger i. Men vi giver ikke op!

Politikerne insisterer på, at borgerne løser en del af det, der ellers ville være offentlige opgaver, men "takken" ligner desværre mere "vejhuller, chikaner og vej-bump" end en "renovering af vejbanen".

En forsat vækst i medlems-tal og kapacitet/styrke har og vil øge vores fælles indflydelse, så vi kan fastholde trykket over for Folketinget, kommuner mv. Kun derved kan vi som boligejere blive behandlet ordentligt og ikke straffet igen og igen, blot fordi vi har været så formastelige, at vi har valgt ejerboligen som bolig-form.

Viden og info fokus

Vores vidensbank og/eller "de grå hjernecelles sammenslutning", som vi humoristisk benævner os selv, har et så stort sortiment af efterspurgte produkter, at det er umuligt at fremkomme med alle beskrivelserne eller benyttelses-procenterne af vores varesorti-



ment. Men vi opfatter markant, at PL's udvalg er vanedannende for medlemsforeningerne, der efter-spørger stadig flere serviceprodukter og -ydelser. Det er med til at fastholde medlemsforeninger og giver også en god reference for nye potentielle foreninger. Vi udfordres ikke som sådan af andre organisationer, men kan mærke, at der er serviceleverandører, der på enkeltområder er interesseret i det store grundejerforeningsområde.

I øvrigt kommer udfordringerne primært fra den omverden, der stiller stadig flere krav til vores medlemmer og medlemsforeninger. Dette indebærer igen, at disse efterspørger stadig flere sofistikerede produkter. Men netop derved øges også PL's forretningsgrundlag markant, idet antallet af medlemmer og potentialet er klart voksende, hvilket giver basis for en stadig ekspanderende organisation.

Sammen i PL

Uanset hvad der måtte være af udfordringer, står parcelhusejere i PL sammen om at hjælpe hinanden. Det kræver naturligvis en økonomi og viden, at have denne back up i sekretariatet, hvortil så altså kommer at forening gen-

nem sit medlemskab så også vil være dækket af vores tvungne og favorable gruppeforsikrings-pakke.

Generelt ser vi, at ansvar og opgaver fra det offentlige side stiger og stiger, mens antallet af medlemmer, der vil tage del i det frivillige arbejde med at drive en forening, falder og falder. Hvis ikke en sådan cyklus bliver brudt, ender en grundejerforening i en dødsspiral, der hverken gavner samfund eller medlemmer. Hvis der er et lokalplansbestemt tvungent medlemskab, giver det næsten uoverstigelige problemer.

Og så skader det jo heller ikke noget, selv at blive lidt klogere inden for foreningsområdet. Typisk er læseren af MIT HUS eller et bestyrelsesmedlem, der får løst et problem, nemlig også med i et par yderligere bestyrelser i lokalområdet.

Endelig kan der desværre ofte også være brug for at tale med en venlig sjæl, når foreningslivet bliver gjort hårdt eller endda for hårdt af krakilske medlemmer, der ofte angriber alt og alle om ikke andet bare for at angribe alt og alle.

Når dette er sagt, bør man dog også være klar over, at vi i PL til-lader os at kalder en spade for en spade og en skovl for en skovl. Man skal derfor ikke forvente, at blot fordi man måtte være bestyrelsesformand eller i en bestyrelse, at vi så siger ja og ammen til hvad som helst og slet ikke, hvis der er noget, man forsøger at fejle ind under gulvtæppet.

Vi tilbyder os således som den objektive part, hvor vore tilbage-meldinger forhåbentlig kan tjene til at få demonteret kedelige situ-

ationer i foreningen, uden at man nødvendigvis er nødt til at ind-drage advokater og domstole.

Medlemskab

Vi oplever næsten altid, at når der først er en kontakt til det, vi kalder en "ikke-medlemsforening", at vi i fællesskab finder nogle forhold, hvor PL kan hjælpe - ja, desværre er der så ofte nogle skelletter i skabet, som man ikke lige selv har fået set på..., men det kræver jo, at man åbner "døren", eller at nogen fortæller en, at der er en dør, der bør åbnes.

Rettidig omhu er generelt en god ting, når man som formand skal kunne se sine medlemmer i øjnene på generalforsamlingen.

En bestyrelses normalt største frygt er at introducere sine medlemmer for yderligere omkostninger og ja, et medlemskab med tilhørende grundforsikringer af foreningens ansvar er selvfølgelig ikke gratis.

I 2021 blev det vedtaget at undlade at hæve kontingentet, hvorfor dette har været uændret for 2022 og 2023, men blev sat op med inflationsstigningen til i 2024 at være 142 kr.

Et medlemskab koster i 2025 146 kr. pr. husstand, hvortil der for selve grundejerforeningen kommer et mindre grundkontingent på 500 kr. samt for den kollektive forsikringspakke en præmieandel i 2025 på 2200 kr. (uanset medlemstal).

PL mener, at en bestyrelse, der er interesseret i at få hjælp og være forsikret ved et PL-medlemskab, skal forelægge dette for foreningens medlemmer også for deres egen skyld, så de ved, at bestyrelsen kan få hjælp og i



øvrigt er forsikret. Vi ved udmærket, at der notorisk altid er medlemmer, der tror, at alle situation, kan de frivillige i bestyrelse da sagtens selv finde ud af at ordne eller få løst gratis et sted. Og så er de jo imod, fordi "gratis" jo altid er billigere. Omvendt skal de nok være de første til at kritisere bestyrelsen for, hvad de ser som dårligt arbejde året efter, hvis der er begået fejl. Erfaringsmæssigt det ofte de samme, der vil have alt så billigt som muligt, der ikke vil med ind i bestyrelsen eller tage deres del af det frivillige arbejde.

Da vi i PL også ofte ser, at medlemmerne glemmer at takke bestyrelsen for, at den løser opgaverne ved at lave frivilligt arbejde for andre, så vil jeg også i denne beretning sige tak til de mange, der rundt om i Danmark udfører frivilligt arbejde i grundejerforeninger. I PL er vi nemlig udmærket klare over, hvor megen fritid, der hurtigt kan gå fløjten, inden man får set sig om, og at utak desværre ofte er "lønnen".

I beretningerne har vi også medtaget lidt gentagelse fra de seneste beretninger og opdateringer, hvilket skyldes hensynet til de mange nye medlemsforeninger, således at disse nye forenin-

ger får et lidt bredere billede af foreningens aktiviteter såvel indadtil som udadtil.

Derudover skal vi ikke undlade at henvise til medlemsbladet, MIT HUS, samt vores hjemmeside www.parcelhus.dk, ligesom sekretariat og formand står til rådighed, såfremt der er områder, man gerne vil vide mere om.

Vi har i øvrigt noteret os at mange af de daglige henvendelser, som vi modtager i sekretariatet, ofte tidligere har været beskrevet i artikelform i MIT HUS, så vi skal opfordre til, at man også forsøger at søge på hjemmesiden, når der er noget, som man gerne vil vide noget om. Mangler man adgang til ældre, spærrede artikler, kan man sende en mail med medlemsinformationer til sekretariatet, der så sørger for at oprette en adgang.

Bestyrelsen

Bestyrelsen bestod efter landsmødet i 2023 af følgende personer: Allan Malskær, Anne von Huth, Kristian Abrahamsen, Jette Fogh Malskær, A.F. Wehner, Uwe Petersen, Helle Harremoës, John Svensson, Henrik Overgaard Hansen og Jens Hansen.

Bestyrelsen konstituerede sig således, at Kristian Abrahamsen blev næstformand, Anne von Huth blev kasserer og Jette Fogh Malskær blev landssekretær.

Personalsituation

Cand.jur. Jørn Bitsch er fortsat sekretariatschef og varetager den daglige ledelse og en del udadvendte poster herunder i mur- og

Fortsættes på næste side >>

tagmaler-ankenævne i Bygge-riets Ankenævn.

Alice Y. Thomsen er sekretær/ bogholder.

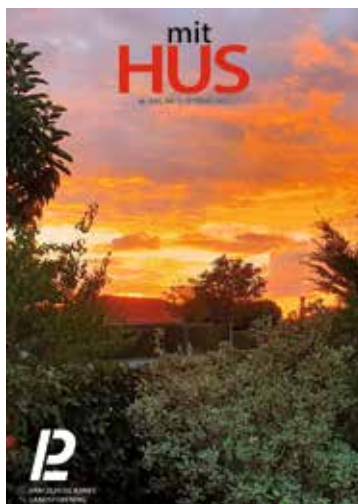
Kurt Falk Larsen er på honorar-basis tilknyttet som bogholder.

Landsformanden indgår hjem-mefra subsidiært på kontoret på honorarbasis i medlemsbetje-ningen og er PL's eksterne re-præsentant, samt i en lang række udadvendte funktioner blandt andet i en række kommissioner og nævn.

PL har det princip at trække på løst tilknyttede medarbejdere, udvalg mv., da dette lettere ab-sorberer den meget skæve be-lastning, der typisk er over året. Det er specielt vinter- og forårs-pe-rioden, der belaster sekretaria-tet meget.

Sekretariatet kan suppleres fra tid til anden af arbejdsudvalg mv., hvor frivillige medlemmer, oftest styret af en ankermand i tæt kontakt med sekretariatet, hjælper grundejerforeninger og medlemmer med de spørgsmål og problemer, der ikke kan afkla-res her-og-nu i sekretariatet. Des-uden bidrager denne struktur til, at der fortløbende opbygges en viden i foreningen.

PL vedligeholder og service- rer et solidt og bredt netværk af kontakter til personer og organi- sationer, som der trækkes også fortroligt på, når der er forhold, der kræver en ekstern belysning. Dette bidrager til, at vi har kun- net bibeholde en forholdsvis flad og fleksibel organisation med et relativt lavt kontingent. I den for- løbne periode har vi noteret os stadig større problemer i forhold til specielt kommunerne og for- syningsselskaberne, hvilket har



krævet noget faglig ekstern eks- pertise.

Sekretariatet

Vores serviceniveau og stadig sti- gende medlemskreds har igen i den forgangne periode medført, at der har været mange nye typer opgaver, som det har været nød- vendigt at tage op. Vi kan fortsat konstatere, at det faktisk er impo- nerende, hvor mange vidt forskel- lige problemer, der er for vores grundejerforeninger og medlem- mer. Endog i de foreninger, hvor arbejdet internt går godt, opstår der problemer i forhold til spe- cielt det offentlige, der særligt i sin spareiver forsøger at finde fle- re og flere oversmarte løsninger til at vælte omkostningerne over på borgerne.

EDB/Elektronisk kommunikation

Såvel sekretariatschefen som for- manden er opkoblet privat via bredbånd og Outlook365, hvil- ket giver ekstra mulighed for at reagere hurtigt på henvendelser (også i ferier og på skæve tids- punkter uden for arbejdstid). Vi har den profil, at vi, så vidt det er muligt, vil kunne hjælpe forenin- ger med deres forespørgsler - ik- ke bare de akutte - så hurtigt som muligt.

Dette også i respekt for, at det frivillige arbejde i vore grundejer- foreninger ikke umiddelbart re- spekterer almindelige arbejdsti- der. Dette er med til at forebygge det, som vi desværre oplever, at bestyrelser har igangsat arbej- der på et tvivlsomt mandat, og at de efterfølgende problemer nok kunne være afværget, hvis man forinden havde indhentet en "se- cond opinion" fra PL.

Medlemsudviklingen

Enkeltmedlemmer

Vi noterer fortsat en mindre og ikke uventet tilbagegang i enkelt- medlemsbestanden. Der er i pe- rioden ikke foretaget nogen ud- adventt hvervning eller omtale af mulighederne for enkeltmed- lemskab for parcelhusejere.

Særligt fraflytning af huse til lejligheder i kombination med alderssammensætningen har ko- stet en hel del enkeltmedlemmer over årene.

En markant tilgang vil for- mentlig kun være realistisk, hvis der er udløsende begivenheder f.eks. yderligere tiltag på skatte- området. Men erfaringen viser, at der i så fald er mange "strøgkun- der", som vi hurtigt mister igen.

Medlemsforeninger

Vi har i løbet af de to sidste år igen og igen med glæde kunnet konstatere, at foreningsfremgan- gen har været positiv og udvik- lingen synes at ville fortsætte i de kommende år.

Det faktum, at der nu de facto er genindført beskatning af fæl- lesarealer, der nu kaldes rekrea- tive områder, har været og er fortsat en øjenåbner for, at det er en god ide at være med i PL-

fællesskabet. Det er desuden ofte kommunale tiltag f.eks. omkring privatisering af veje og belysning, der får eksisterende, men "æl- dre foreninger" til at melde sig ind. Men vi ser hyppigere nu, at opmærksomheden på at kunne være forsikret og trække på råd- givning resulterer i indmeldelser. Der har desuden været en tilgang specielt blandt nyere servitutbe- lagte grundejerforeninger.

Økonomi og organisations- arbejde

Usikkerheden i verden er en for- højende faktor for den risiko, der er ved at være ejer af egen bolig. De turbulente forhold for danske parcelhusejere og deres grund- ejerforeninger har også rødder i den over nu ekstrem mange år langvarige indfasningen af ejen- domsvurderinger og den dermed tilknyttede regulering af ejen- domsskatterne.

Der er yderligere i reformen tilføjet en beskatning af fælles- arealer, hvilket er meget kompli- ceret og har været en udfordring at forstå rundt om i grundejerfor- eningerne.

Udviklingen i samfundet indi- kerer, at vi ikke kommer tilbage til før Coronatiden. Det er fortsat blevet sværere lokalt at rekruttere nye til frivilligt arbejde generelt, hvilket også gælder grundejer- foreningernes bestyrelsesarbejde mv., hvilket har betydet, at PL fortsat skal forvente at skulle kon- frontere det skisma, at der kræves stadig større ressourcer fra vores side i servicetilbud til de lokale bestyrelser.

Vi må konstatere, at vi ser sta- dig flere foreninger, der næsten



skal genstartes, eller hvor man får helt nye og uprøvede medlem- mer ind i den lokale ledelse, hvil- ket kræver en vis initial indsats fra PL's side. Dertil kommer, at der over årene er opbygget et farligt spændingsfelt, fordi der er en klar modstrid imellem, at man dels fra offentlig og dels fra medlemsside ønsker, at grundejerforeninger skal udvide deres arbejde og an- svar. Vi har så absolut fortsat store udfordringer med, hvad kom- muner og driftsselskaber ønsker at "udlicitere" til de lokale grund- ejerforeninger og må forvente, at der kommer retslige og politiske tvister i det regi. Samtidig er det blevet dyrere at drive en grund- ejerforening, og der er færre, der vil påtage sig det frivillige arbejde, hvorfor flere foreninger køber sig til ekstern hjælp. Disse forhold har PL fortsat fokus på, og ser det som et indsatsområde, hvor motivering, information og uddannelse skal sikre, at der ikke er flere grundejerforeninger, der "går i sort".

Udfordringen for PL er fortsat fremadrettet at være i stand til at kunne løfte rådgivning og opga- ver omkring bestyrelsesarbejdet i vore medlemsforeninger. Selv om det er en ubehagelig situation, vil det for PL som organisation være

stabiliserende, idet vores ydelser herunder PL forsikringspakke, vil være stadig mere afgørende for eksisterende såvel som nye for- eninger.

Det er ledelsens opfattelse, at man kan notere sig, at hånd- teringen af det politiske og af medlemssiden er gennemført på et tilfredsstillende niveau, spe- cielt når der henses til PL's stør- relse og en drift uden offentlige bidrag. Endvidere kan det kon- stateres, at den nu mangeårige forøgelse af PL's aktiviteter og medlemsforeninger, samtidig har kunnet afspejle sig i en tilsva- rende styrkelse af foreningens primære drift, der sikrer et godt afsæt ind i de næste formentlige rimelig turbulente år på parcel- husområdet, ikke mindst politisk og økonomisk.

I en meget lang årrække har der været en næsten automatisk omstrukturering i PL resulterende i en større relativ andel af med- lemmer fra "servitut-/lokalplans- bestemte" grunderforeninger, der også vurderes at den fremtidige tilgang vil understrege. Dette er tilfældet i begge beretningsår, således kunne PL i 2023 byde vel- kommen til 24 foreninger med i alt 836 medlemmer, mens vi modtog udmeldelse fra 13 fore- ninger med i alt 465 medlem- mer. Der har således i 2023 været en nettotilvækst på 11 foreninger og dermed 371 nye medlem- mer på foreningssiden. I 2024, indmeldtes rekordmange 33 nye medlemsforeninger, svarende til 992 medlemmer. I årets opsi- gelse og ophævelse af foreninger

Fortsættes på næste side >>

har det medlemsmæssigt vægtet tungt at af de 12 udmeldte foreninger er der primært 3 større frivillige foreninger, der tegner sig for 735 medlemmer ud af 1017 medlemmer. Der har som forventet været et fortsat svagt fald i enkeltmedlemmer og medlemmer i de få resterende "frivillige" foreninger.

Der er en fortsat strukturudvikling i medlemssammensætningen i retning af en stadig større vægt af mindre og mellemstore lokalplansbestemte foreninger med deraf pligtige lokale medlemskaber. Dette er sammen med et stigende økonomisk råderum med til at reducere følsomheden over for mulige negative begivenheder, der måtte møde organisationen.

Den pæne vækst og meget lille afgang i antallet af PL's medlemsforeninger afspejler den uændrede strategi, at fastholdelse af og vækst i antallet af vore medlemsforeninger fortsat er funderet i en flerleddet palet af vores servicekoncept f.eks. i PL-Service, der leverer ydelser til stadig flere medlemsforeninger. Dette sker i kombination med en sekretariatsservice overfor medlemsforeninger og deres medlemmer, der ligeledes modtager medlemsmagasinet MIT HUS, der udkom i 32.000 eksemplarer 4 gange i hhv. 2023 og 2024. Tryghedsmæssigt underbygges dette af PL's kollektive gruppeforsikringspakke mv., der giver en sikkerhed for, at grundejerforeningerne er dækkede ved forsikringsbegivenheder indenfor pakken.

Disse punkter er med til at sikre medlemsgrundlaget og



driftsresultatet, dog uden at disse medlemsaktiviteter er optaget som immaterielle aktiver. Der er med baggrund i den mangeårige vækst i antallet af medlemsforeninger disponeret/henlagt en andel af årenes driftsoverskud til PL's juridiske og forsikringsfond, der delvist vil skulle dække, hvis der bliver rejst krav præmiemæssigt overfor PL eller bestyrelsen ønsker at gå ind i principielle sager.

Ledelsen noterer sig ved udgangen af beretningsperiode på de to år, at årsresultaterne, egenkapitalniveauet og likviditeten i PL, sikrer fortsat stabilitet i foreningens drift. Dette er nødvendigt som et positivt grundlag, der sikrer rammerne for en fortsat ekspansion og for at kunne efterkomme medlemsefterspørgslen af ydelser.

PL-service

PL-service har været i en fortsat god udvikling.

Tilfredshedsniveauet med ordningen synes meget højt og skyldes selvfølgelig primært den store fleksibilitet, der er omkring aftalerne.

Vi har ikke haft intentioner om at køre systemet på samme linje

som f.eks. NETS, men til gengæld er kommunikationen enkel og fleksibel og omkostningerne er så lave, som vi kan få dem. F.eks. er porto til ren kostpris og grundet brug af frankeringsmaskine billigere end ved brug af frimærker.

Sekretariatet indpasser opgaver vedrørende PL-Service naturligt i driften, når der er plads til det. Så generelt bør man sørge for, at der er et par dage til rådighed til at løse opgaverne.

PostNords ophævelse af at distribuere breve fra 2026 er en pt. uafklaret udfordring for PL-service.

Medlemsmagasinet - MIT HUS

MIT HUS er vores talerør til medlemmerne og heri gennemgås sager og forhold af relevans for den enkelte parcelhusejer.

MIT HUS er vores organ eks-ternt, og de signaler, som vi sender opfanges langt omkring både i det politiske system og blandt de mange foreninger, der endnu ikke er medlemmer.

Det er fortsat ambitionen, at der sker en løbende udvikling af bladet, samt at der sker en tilgang af annoncer og abonnenter. Oplaget er på 32.000, idet det udsendes til hele vores database over medlemmer og til potentielle medlemsgrundejerforeninger samt en række organisationer m.v.

Redaktionen lægger meget vægt på, at de emner, der omtales, i et vist omfang kan udbygges med mere parcelhusejerfokus end det, der sker i andre magasiner og dagspressen. Man har med stor succes udbygget en ide om inserater med speciale-mner

– herunder specielt fået samlet artikler og vejledninger omkring grundejerforeningers aktiviteter og forhold.

Kollektiv forsikringspakke

Vi noterer os fortsat, at der er udenforstående foreninger, der ikke har forstået, at en grundejerforening kan gøres erstatningsansvarlig og derfor har brug for at forsikre sig.

Den kollektive forsikringspakke er fortsat et væsentligt element for medlemsforeningerne, idet forsikringspakken primært fokuserer på at afdække det ansvar, som en grundejerforening har som værende en juridisk person. Herunder er der et sikkerhedselement i forhold til bestyrelsen og dens arbejde, der gerne skulle være medvirkende til, at flere kan fristes til at tage del i foreningernes bestyrelser, således at det ikke altid er Tordenskjolds soldater, der skal trække læsset.

Samarbejdsaftale om finansiering af vejarbejde m. v.

Vi videreformidler stadig kontakter mellem medlemsforeninger og Nordea.

Efter hvad vi hører på jungletrommerne, fungerer ordningen efter hensigten, og foreningerne får løst deres problemer. Men der er ingen tvivl om, at det at en forening påtager sig at lånefinansiere et projekt er en stor udfordring og kan kræve vedtægtsændringer mv.

Et af de forhold, som foreningerne typisk har lidt svært ved at forstå, og som vi gerne vil afmystificere, er den "solidariske" hæftelse for lånet, der også gælder i



forhold til de husstande, der i forhold til et givet projekt vælger at betale hele deres andel med det samme.

Medlemmer af en forening har altid en hæftelse i forhold til foreningens aktiviteter, men for så vidt lån som disse, er risikoen altså ikke større, end at det kan dreje sig om ét måske to mindre delafdrag, såfremt en medlemshushold kommer under konkurs/tvangsauktion. Og dette beløb skal så ydermere deles mellem alle medlemmerne. Så man skal altså være opmærksom på, at det ikke er lånets hovedstol, som det drejer sig om. Den økonomiske "risiko" er således meget lille.

Ankenævn

*Ankenævn for elinstallationer/
Ankenævn for VVS*

Dette er to godkendte ankenævn under Tekniq, som PL har været med til at etablere. Der har været en stigende sagsmængde, men også en stor gennemslagskraft fra begge ankenævne overfor installatørernes arbejde og kunde-håndtering. Der har været ca. 15 møder om året i perioden. Formanden er byretsdommer.

Byggeriets Ankenævn

Siden PL's indtræden i Byggeriets

Ankenævn primo 2004, har PL været repræsenteret ved hvert eneste møde. En speciel yderligere fordel ved at have PL som nævnsmedlem er, at vore nævnsmedlemmer er faste, mens alle andre medlemmer alternerer. Det, at PL er til stede med de samme folk gang efter gang, sikrer en kontinuitet og en fast linje i de sager, der kan være udsat på indhentning af yderligere informationer. Det er sekretariatschef Jørn Bitsch, der sidder i mur-, køkken-, gulv-, tække-, anlægsgartner- og tagmalerankenævnet, mens Jette Fogh Malskær sidder i træ- og vinduesankenævnet.

Der afholdes 11 møder om året i hvert af ankenævnene. Nævnsformændene var i beretningsårene 3 landsdommere og en byretsdommer.

Håndværkets Ankenævn

Håndværkets ankenævn er egentlig en samlebetegnelse for 4 mindre ankenævne, der holder møder lige efter hinanden, således at PL's repræsentant og Forbrugerrådets repræsentanter er gennemgående på forbrugersiden. Også i dette nævn arbejder PL med faste repræsentanter, mens de øvrige parter alternerer med deres repræsentanter. Således sikrer PL også i dette regi, at der er kontinuitet og en fast linje. Fra PL's side er det landsformand Allan Malskær, der er repræsentant. Nævnsformanden er landsdommer.

Ankenævn samlet

PL er med i ankenævn indenfor

Fortsættes på næste side >>

byggeriområdet, hvilket er en af de gennemførte målsætninger fra vores strategiplaner, hvorved vores generelle gennemslagskraft øges og samtidig forbedres vores position, som den førende organisation for parcelhusejernes interesser i Danmark. Hertil kommer, at udgifterne til størstedelen af vore aktiviteter indenfor disse områder finansieres af de respektive ankenævn.

En kort oversigt over typiske sager i PL's sekretariat

- Grundbeskatning af fællesarealer
- Vurdering af fællesareal - klage
- Krav om etablering af CVR
- Miljøkrav
- Udstykning/fortætninger i etablerede områder
- Carporte til medlemmer på fællesarealer
- Tv antenneanlæg og fælles opgaver
- Forsikring – undladelse af handelepligt
- Frivillige foreningers problem med vejvedligehold
- Fællesvej – skader på fliser og kantsten – småsag
- G/F sneproblemer udenfor lokalplansområde ved grønne fællesarealer
- Legepladser – opførelse uden byggesagsgodkendelse – forsikring
- Opkrævningservice
- Pressehenvendelser
- Regnvandsbrønde oprensning
- Kloak og el forsyning
- Klimatiltag
- Snerydningsproblematik
- Kommunale tvistigheder
- Vedtægtsændringer
- El-ladestandere
- Affaldsstationer mv. på fælles-



areal

- Vej- og elmaster - overtagelse ved privatisering
- Internt fnidder i grundejerforeningen

Adresseopdateringer

En af de næsten oversete fordele for en medlemsforening er, at PL holder øje med dennes interne adresse/medlemsændringer. Ved hver udsendelse af MIT HUS bliver modtageradresser "vasket" i forhold til PostNords registreringer. Herefter modtager PL en såkaldt returfil, der indeholder informationer om hver enkelt registreret adresse. Hvor der er sket flytninger etc., bliver en given adresse blokeret for videre tilsendelse, indtil den pågældende medlemsforening meddeler de nødvendige ændringer. Sammen med opkrævning af årets kontingent/forsikringspræmie udsender PL en skriftlig liste over fejlbehæftede adresser, ligesom sådanne kan rekvireres elektroniske af foreningerne i løbet af året.

En sådan "ping-pong" omkring medlemmer hjælper foreningerne til øget opmærksomhed på, hvad der sker i deres lokalområde, ligesom det giver et bedre billede af, hvem der rent faktisk er deres medlemmer, således at ind-

kaldelser og kontingentopkrævning mv. går til rette ejer.

Årligt er der mere end 4.000 ændrede poster.

Det siger sig selv, at dette er en meget mandskabskrævende del af sekretariatets arbejde, der skal udføres sideløbende med sekretariatets øvrige arbejdsopgaver. Men vi får mange positive reaktioner på den service, det er, at foreninger får viden fra PL om deres medlemmers adresseforandringer. Også her må vi notere os, at PostNords ophævelse af at distribuere breve fra 2026 er en pt. uafklaret udfordring i forhold til, om PL i en kommende distributionsaftale også får en adressevask til rådighed.

Afslutning

Det er på baggrund af det foreliggende regnskab og den mundtlige beretning, bestyrelsens opfattelse, at PL igen "afleveres" i en bedre stand, end da man overtog ansvaret, nu hvor nøglerne til vores organisation overdrages til en nyvalgt bestyrelse frem til 2027.

Vi er klædt godt på til at forøge indsatsen og møde de mange udfordringer, der stadig er på vort område. Grundlaget er på plads til en fortsat meget stærk udvikelse af PL på alle områder.

Det er med fornøjelse, at opgaven sendes videre til landsmødet og den kommende bestyrelse.

JB spurgte forsamlingen, om der var spørgsmål til den skriftlige beretning. Dette var ikke tilfældet og den skriftlige del af beretningen blev hermed godkendt.

Bestyrelsens mundtlige beretning

Landsformand, cand.polit., Allan Malskær (AM) fik ordet og henviste til den skriftlige beretning, der havde været udsendt til de delegerede forinden landsmødet.

I tillæg til den skriftlige beretning tilføjede AM, at på foreningssiden havde 2024/2025 båret præg af de større vanskeligheder, som specielt frivillige foreninger bakser med. Til- og afgang for 2025 balancerer stort set trods det forhold, at flere store foreninger med frivilligt medlemskab således er afgang på den ene eller anden måde. Den typiske medlemsforening er en forening, der har pligtigt medlemskab for sine medlemmer, typisk som følge af en lokalplansbestemmelse herom.

Husejere står overfor flere større opgaver, hvor der desværre ofte konstateres skiftende udmeldinger fra politikerne og større fejl i de projekter, som samfundet skulle sørge for.

Naturgas og fjernvarme er væsentlig punkt. Først var meldingen at naturgas skulle udfases til fordel for fjernvarme, men grundet særligt prisudviklingen har man måttet konstatere, at mange områder slet ikke kan indgå og at det nu slet ikke er så sikkert, at naturgas bliver udfaset. Men det må tiden vise. Det synes urimeligt, at man som følge af et krav fra samfundet, skal selv betale for afkobling af gas. AM mente, at det må være samfundet, der må dække, når det er samfundet der kræver fjernvarme.

Så er der hele miseren omkring ejendomsvurderinger. Det-



te er der sagt og skrevet meget om i medierne og historierne vil ingen ende tage i forhold til fejl og uhensigtsmæssigheder. PL følger situationen gennem løbende møder med Vurderingsstyrelsen.

Problematikken omkring ejendomsvurderinger bliver ikke mindre af, at Forsikring og Pension, F&P, har været ude og foreslå, at stormflodsbidraget skal sættes væsentligt op og at fordelingen af denne byrde bør kobles sammen med ejendomsvurderingerne. Uanset at der kan være behov for større beløb i stormflodsordningen synes det helt forkert at koble dette sammen med et vurderingssystem, der angiveligt er meget fejlbehæftet og/eller skævt. Stormflodsproblematikken bør i stedet ses som en samfundsopgave, således at f.eks. alle lejere m.fl. også bidrager på et vist niveau og ikke som nu, at det kun er de, der tegner brandforsikringer, der dækker regningen.

PL er meget opmærksom på EU's forsøg på at kræve, at samtlige boliger skal opgraderes i energiklasser. Gennem PL's samarbejde med UIPI, Union Internationale de la Propriété Immobilière, der er et internationalt forum for europæiske lande, lykkes det at få skudt forslaget

til hjørne. Det ville nemlig blive uforholdsmæssigt dyrt at opgradere en stor del af de bestående ejendomme i forhold til at kunne opgradere sådanne med op til 2 energiklasser.

Lidt den samme problematik rumler herhjemme. PL deltager i Koordineringsudvalget for bæredygtigt byggeri, der har møder fire gange om året. Man forsøger at skubbe på for at også renovering af huse skal have bæredygtighedskrav. I PL's optik betyder dette blot flere omkostninger, er vil få afledt betydning for ejendomsvurderingerne. Med andre ord kommer man til at betale mere i skat fordi man har været tvunget gennem store omkostninger grundet bæredygtighedskrav.

Som man vil have kunnet læse i medlemsbladet, Mit HUS, har PL været inde over den nye KEO-ordning, Kloak-Eftersyns-Ordningen. Ideen bag ved KEO er, at man kan få et eftersyn af sine kloakker og på baggrund heraf en rapport, der kan indgå i ejendomshandler. Dette kan isoleret set medføre en stor fordel, da kloakker ofte er et væsentligt, men overset, punkt ved hushandler. Her har man møder 3-4 gange om året og målet for ordningen er, at den bør ses på samme linje som ejerskifteforsikringer. PL har dog sine forbehold i forhold til, at der skal være tale om en tvungen ordning, da dette jo vil betyde endnu flere omkostninger.

Ejerskifteforsikringsmarkedet er i øvrigt under pres i forhold til manglende konkurrence. Således ser det ud til, at der nu kun er tre

Fortsættes på næste side >>

markedsaktører tilbage på området.

JB spurgte om der har yderligere spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens mundtlige beretning. Denne blev herefter godkendt.

Ad 3. Reviderede regnskaber fremlagt til orientering

De reviderede regnskaber havde været udsendt til de delegerede på forhånd.

AM gennemgik de forskellige punkter i regnskab.

Der var ikke egentlige spørgsmål til regnskaberne, der herefter blev taget til efterretning.

Ad 4. Indkomne forslag

Som det er fremgået af indkaldelsen var der indkommet forslag fra dels et enkeltmedlem og dels fra bestyrelsen.

De to forslag i forhold til tilmeldingsfrister, der var modtaget

fra et enkeltmedlem, var blevet trukket igen, men landsmødet valgte alligevel at behandle forslagene. Forslagene gik på at nedsætte den nuværende 3 ugers tilmeldingsfrist til 1 uge.

JB oplyste på sekretariatets vegne, at selv om det ved meget små forsamlinger kan være muligt at arrangere de fysiske forhold omkring et landsmøde på blot en uge, så kan man ikke gå ud fra, at det så også vil være tilfældet, hvis et større antal af de

nuværende mere end 700 medlemsforeninger, måtte tilmelde sig. Selv ved de nuværende 3 ugers frist, vil det kunne være vanskeligt at booke et stort mødelokale. Men erfaringsmæssigt har vi kunne løse opgaven med den nuværende frist.

Forslagene blev herefter enstemmigt nedstemt.

Bestyrelsens forslag 1 og 2 til vedtægtsændring er fremsat som følge af ønske/krav fra vores pengeinstitut. Det forhold, at vi har påpeget, at PL-Service som værende en virksomhed ikke kræver en vedtægt i sig selv, samt at bestyrelsen har sine beføjelser gennem den nuværende § 2, stk. 2 er faldet for døve øren. Den foreslåede ændring af formulering i § 2, stk. 2 er sket i samarbejde mellem de to parter.

Landsmødet konkluderede, at der som sådan ikke var tale om nogen konsekvensændringer, men at ændringerne kunne anses på linje med at skulle følge ændret lovgivning, hvorfor det ikke gav nogen mening at anse forslagene som egentlige vedtægtsændringer, der skulle stemmes ja/nej til.

Landsmødet tog herefter ændringerne til efterretning og disse gennemføres uden yderligere proces og meddeles pengeinstituttet.

Bestyrelsens forslag 3, der vedrører udfasning af ordet "afleveringsattest" er med oprindelse i, at PostNord udfasede en sådan mulighed fra vores portomaskine. Skal man nu sende med afleveringsattest er det en noget mere kompliceret opgave. Det er på denne baggrund, at det er foreslået, at der i stedet sendes brev

til de registrerede hhv. forperson og kasserer i en given forening. Efterfølgende er der kommet den krølle på problematikken, at PostNord fra årsskiftet 2025/2026 helt udfaser brevforsendelser, men det er så en problematik, vi må se på til den tid.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

JB gjorde opmærksom på, at der ikke med fremmødte stemmer og indkomne fuldmagter var tilstrækkeligt repræsenterede stemmer til stede for at vedtægtsændringen ville kunne vedtages endeligt på landsmødet. Forslaget er således henvist til yderligere behandling på ekstraordinært landsmøde.

Ekstraordinært landsmøde er indkaldt sammen med indkaldelsen til landsmøde 2025.

Ad 5. Budgetforslag

AM gennemgik det fremlagte forslag til budget.

Der var ikke spørgsmål til fremlæggelsen.

JB pointerede, at fremlæggelsen var til orientering og således ikke et forhold, der skulle stemmes om.

Ad 6. Kontingentfastsættelse for 2026 og 2027

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent i 2026 og en lettere stigning med baggrund i inflationen i 2027.

For foreninger betyder dette, at kontingent for de første 250 medlemmer i 2026 forbliver 146 kr. pr. medlem. For 2027 stiger dette beløb til 150 kr.

Kontingent for medlemmer ud over de første 250 forbliver uændret i 2026 og 2027.

For enkeltmedlemmer forbliver kontingent uændret 300 kr. i hhv. 2026 og 2027.

Forsikringspræmie for den kollektive forsikringspakke fastsættes årligt på baggrund af de opkrævninger fra forsikringsselskaberne, som PL modtager.

Bestyrelsens forslag enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Forslag til kontingent for 2028 og 2029 til efterretning

Bestyrelsen forventer at foreslå kontingentændringer i 2028 og 2029 efter samme model som for 2026 og 2027. Endelig fastlægges sker dog først på landsmøde 2027.

Ad 8. Valg af formand

Bestyrelsen foreslog genvalg til landsformand Allan Malskær. AM var villig til at modtage genvalg og blev valgt med akklamation.

Ad 9. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen foreslog genvalg for 4 år til:

Kristian Abrahamsen, Billund, A.F. Wehner, Vanløse, Jette Fogh, Valby, Uwe Petersen, Haderslev og Anders Lynge Haagensen, Brand.

Alle var villige til at modtage genvalg og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen fortsætter således uændret.

Fortsættes på næste side >>



Foto: John Svensson.

Ad 10. Valg af revisorer

På valg var Janick Morten William Jensen, Brøndby, samt Birgit M. Lemvig, Gentofte.

AM oplyste, at han havde talt med begge omkring genvalg og, at de var villige til at modtage genvalg.

Begge genvalgt.

Ad 11. Valg af revisor-suppleanter.

På valg var Jane Fischer, Horsens og Preben Poulsen, Valby.

Genvalg til begge.

Ad 12. Eventuelt.

Der var en drøftelse omkring stormflodsordningen.

AM påpegede, at det var lidt mærkeligt med det forslag fra F&P, idet stormflodsordningen er en statslig ordning, som forsik-

ningsbranchen får penge for at administrere.

Der var en drøftelse omkring den nyligt opståede sag omkring mørtel- og fugesvigt, der omfattede en række større typehusaktører.

JB konstaterede, at man hermed var kommet gennem dagsorden. Han takkede de fremmødte for god ro og orden og erklærede landsmødet for afsluttet.

Han gav herefter ordet til landsformand Allan Malskær. Således sluttet.



Foto: John Svensson

Indkomstkrevet ved boligkøb er gået op i hovedstadsområdet

- men ellers er det blevet lettere at komme ind på boligmarkedet i hovedparten af landets kommuner

Boligpriser og renter er de vigtigste faktorer for indkomstkrev ved boligkøb

Boligmarkedet har i den grad rejst sig efter rente- og inflationskrisen tilbage i efteråret 2022, og målt nominelt er huspriserne på landsplan nu tilbage på de højeste niveauer nogensinde. I den anledning har vi set nærmere på konsekvenserne for potentielle boligkøbere i forhold til, hvad der kræves af indkomst for en typisk familie ved køb af et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter i de forskellige kommuner i Danmark.

Det er især rente- og boligprisniveauet, der er afgørende for dette, men eksempelvis udsving i kommuneskatter og priser på daginstitutioner kan også spille en vigtig rolle for familiens samlede økonomi. Familien består af to børn, har en bil og en mindre opsparing med i bagagen til at kunne lægge de første 5 % af husets værdi til udbetalingen.

Realkreditlånet er et fastforrentet 30-årigt 4 % lån med afdrag. Et fastforrentet lån med afdrag er det, der i udgangspunktet lægger til grund for kreditvurderingen ved køb af bolig.

Gælds faktoren spiller en rolle i flere og flere kommuner

Den finansielle regulering kan endvidere sætte en stopper for boligkøb, hvis den såkaldte gælds faktor vurderes for høj –

også selv om familien i princippet kan have et tilstrækkeligt rådighedsbeløb. Dette aspekt kan ikke sættes på en præcis formel, men vi har i beregningerne antaget, at gælds faktoren maksimalt må være på 4 – dvs. at familiens samlede gæld ikke må overstige den årlige bruttoindkomst med en faktor 4. Har familien en samlet bruttoindkomst på 1 mio. kroner, må familiens samlede gæld maksimalt være på 4 mio. kroner.

Det er dog vigtigt at notere sig, at der ikke er en sort/hvid skillelinje mellem boligkøb eller ej ved en gælds faktor på 4 – den kan være både højere eller lavere, og der vil i sagens natur kunne være individuelle forskelle fra familie til familie.

I beregningerne er antaget, at man som boligkøber både skal overholde krav til rådighedsbeløb og en maksimal gælds faktor på 4. Det viser sig, at det er rådighedsbeløbet, der er den bindende restriktion ved boligkøb i 75 ud af de 98 kommuner, mens gælds faktor 4 binder i de resterende 23 kommuner.

Sidste sommer var det 19 kommuner og tilbage i sommeren 2023 var det 14 kommuner, der i beregningerne var begrænset af en gælds faktor på maksimalt 4. De generelt stigende boligpriser har altså betydet, at gælds faktoren er blevet den bindende faktor i regnestykket i flere og flere kommuner over de seneste par år.

Stigende indkomstkrev i godt halvdelen af landets kommuner...

Helt generelt er der over det se-

neste år sket en stigning i indkomstkrevet ved boligkøb i godt halvdelen af landets kommuner. Det gør sig helt præcist gældende i 53 ud af 98 kommuner, mens vi i 45 kommuner kan konstatere et fald i indkomstkrevet ved boligkøb.

På den ene side trækker justeringen af fradragssatser i skattesystemet i retning af et fald i indkomstkrevet – grænserne for beskæftigelsesfradrag og topskat er eksempelvis forøget i 2025 – men også lavere renter på især lån i banken og lidt mindre rentefald på realkreditlånet har understøttet købsmulighederne på boligmarkedet. I modsat retning har flertallet af kommuner dog oplevet stigende boligpriser over det seneste års tid, og det trækker finansieringsudgifterne op.

De stigende boligpriser har også indvirkning andetsteds i budgettet, da vi har antaget, at de underliggende boligskatter udvikler sig i takt med prisudviklingen på boligområdet i det specifikke område. Det bør være den naturlige konsekvens af boligskattereformen over tid sammenlignet med tidligere, hvor vi havde skattestop på ejendomsværdiskatten og loft over grundskyldstigninger – men det er klart, at det vil ramme boligkøberne med en forsinkelse i form af udsendelse af nye offentlige vurderinger.

Ellers har der ikke været de store udsving på de andre poster i budgettet over det seneste års tid.

Fortsættes på næste side >>

...og særligt er indkomstkra-
vet gået markant op i hovedstads-
området

Det er især kommuner i hoved-
stadsområdet, hvor indkomstkra-
vet har været stigende, hvilket
skal ses i lyset af pæne prisstig-
ninger på huse. I kommuner som

København, Gentofte, Lyngby-
Taarbæk, Frederiksberg og Dra-
gør er indkomstkra-
vet steget
med i omegnen af 200.000 kroner
eller mere over det seneste år, da
huspriserne er skudt i vejret med
tæt på 10-20 %.

Ser vi til gengæld på den
gennemsnitlige ændring af ind-

komstkra-
vet på tværs af landets
kommuner, så er det steget med
mere beskedne 23.000 kroner
over det seneste år.

Ser vi alternativt på den pro-
centuelle fremgang i indkomst-
kra-
vet på tværs af landets kom-
muner, er stigningen på 1,6 % i
gennemsnit, mens den typiske
stigning i indkomstkra-
vet – den
såkaldte median – har været på
blot 0,2 %. Sidstnævnte afspejler
netop en nærmest ligelig forde-
ling mellem kommuner, der har
oplevet henholdsvis en stigning
eller et fald i indkomstkra-
vet.

Lønfremgang har generelt gjort
det lettere at komme ind på
boligmarkedet

En ting er udviklingen i indkomst-
kra-
vet i kroner og øre over det se-
neste år, noget andet er, at vores

lønindkomster i samme periode
også har været pænt stigende.

De forskellige løntal viser, at
der har været en fremgang over
det seneste år på i omegnen af
4 %, og korrigerer vi for en løn-
vækst på 4 %, så viser det sig, at
det er blevet lettere at komme
ind på boligmarkedet i 80 ud af
98 kommuner. Det er således blot
18 ud af 98 kommuner, hvor ind-
komstkra-
vet er steget mere end
lønvæksten over det seneste år
– og det er alle kommuner med
nærhed til København.

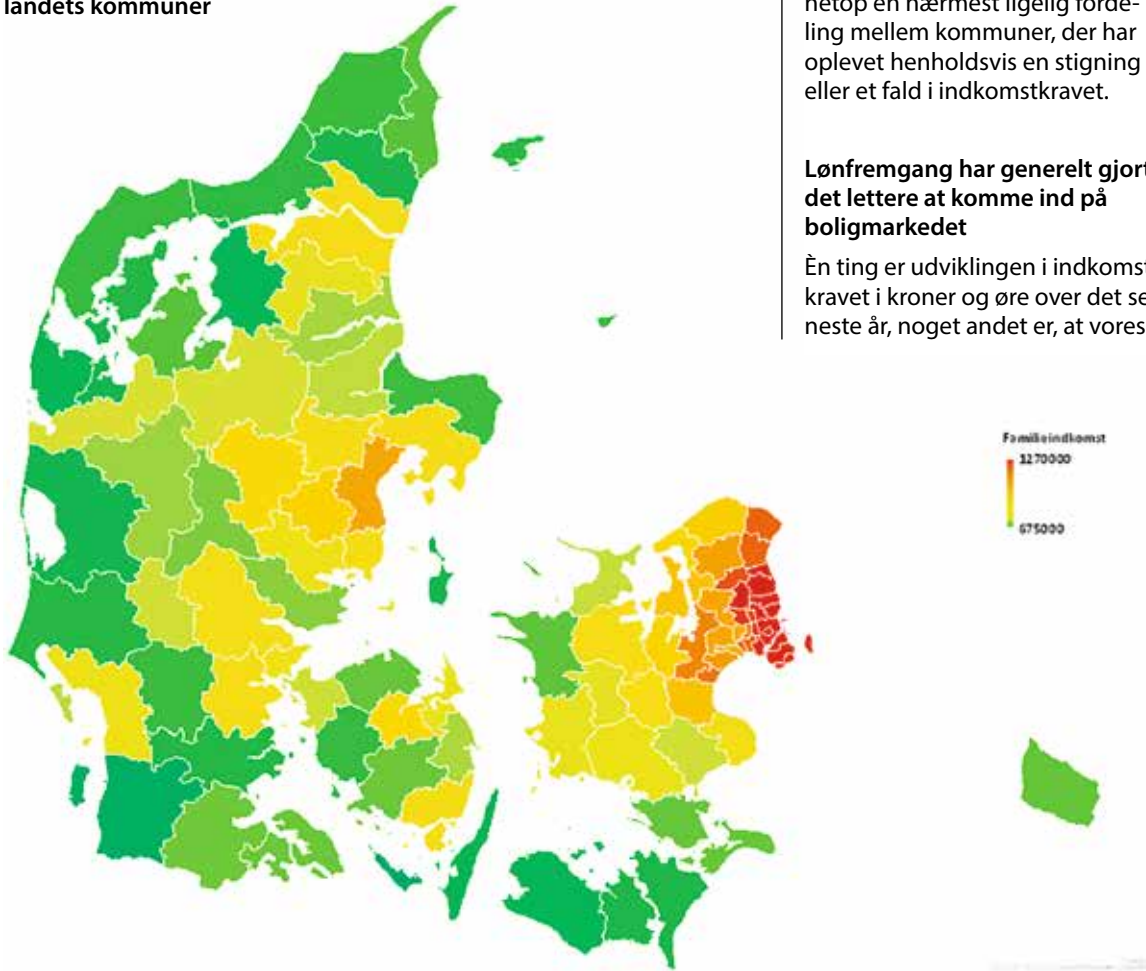
Hovedstadsområdet placerer
sig tungt i toppen af listen over
indkomstkra-
vet

Der er nu 22 kommuner på tværs
af landet, hvor der kræves en fa-
milieindkomst på den høje side af
1 mio. kroner ved boligkøb mod
18 kommuner sidste år. Øverst på
listen over indkomstkra-
vet findes
ikke overraskende Frederiksberg
og Gentofte, mens København
er nummer 3 på listen med et
indkomstkra-
vet på små 1.930.000.
kroner.

Se figur 1 på forrige side.

I det hele taget er det hoved-
stadsområdet, der sætter sig
tungt i toppen over listen af kom-
muner med højest indkomstkra-
vet ved boligkøb. Vi skal helt ned på
25. pladsen for at finde første jy-
ske kommune på listen, hvilket
ikke overraskende er Aarhus med
et indkomstkra-
vet på cirka 945.000
kroner. Odense finder vi på 36.
pladsen med et indkomstkra-
vet på
tæt ved 840.000 kroner og Aal-
borg er nummer 40 med omtrent
815.000 kroner.

Figur 1: Overblik over "indkomstkra-
vet" ved boligkøb på tværs af
landets kommuner



Kilde: Danmarks Statistik, Danske Bank, Skatteministeriet og Realkredit Danmark
Note: I Skalaen er de 1.270.000 kroner den såkaldte 9. decil - og dermed angiver den de 10% dyreste kommuner.

Kommune	"Kra- vet" til familieindkomst	Ændring det seneste år
1 Frederiksberg	2.577.183	217.073
2 Gentofte	2.176.504	257.920
3 København	1.928.924	305.800
4 Lyngby-Taarbæk	1.775.708	235.942
5 Gladsaxe	1.485.336	158.004
6 Rudersdal	1.483.441	84.621
7 Hørsholm	1.449.360	149.193
8 Dragør	1.359.285	192.019
9 Furesø	1.354.531	142.111
10 Rødovre	1.263.825	48.944
11 Hvidovre	1.253.417	71.222
12 Tårnby	1.235.030	99.251
13 Ballerup	1.165.371	143.873
14 Herlev	1.138.339	64.871
15 Allerød	1.109.511	30.357
16 Vallensbæk	1.093.452	-3.026
17 Helsingør	1.078.223	79.634
18 Fredensborg	1.073.069	90.058
19 Brøndby	1.064.491	59.717
20 Solrød	1.041.548	66.197
21 Glostrup	1.022.895	22.610
22 Roskilde	1.010.360	37.994
23 Greve	963.710	8.322
24 Hillerød	954.739	19.988
25 Aarhus	946.208	5.725
26 Egedal	944.673	3.614
27 Høje-Taastrup	942.867	15.026
28 Albertslund	941.408	11.564
29 Ishøj	935.221	-16.421
30 Køge	889.588	-8.626
31 Frederikssund	888.764	9.177
32 Gribskov	869.821	-12.058
33 Skanderborg	859.046	-12.200
34 Lejre	856.892	25.380
35 Halsnæs Kommune	846.798	7.262
36 Odense	841.508	3.035
37 Silkeborg	838.340	-8.642
38 Ringsted	825.231	-2.586
39 Odder	820.107	18.199
40 Aalborg	815.920	-12.902
41 Holbæk	814.487	8.775
42 Svendborg	803.950	-14.542
43 Syddjurs	801.838	12.345
44 Favrskov	801.638	4.143
45 Kolding	799.191	2.087
46 Stevns	797.243	1.284
47 Vejle	790.888	-2.675
48 Esbjerg	784.544	-9.421
49 Fredericia	783.547	-5.360
50 Horsens	782.751	-7.971
51 Næstved	776.663	1.555
52 Kerteminde	774.819	1.286

Fortsættes på næste side >>

Kommune	"Krav" til familieindkomst	Ændring det seneste år
53 Slagelse	774.363	-8.323
54 Rebild	773.305	-7.668
55 Sorø Kommune	772.353	-17.951
56 Viborg Kommune	767.656	4.925
57 Holstebro	767.450	-1.372
58 Faxe Kommune	764.509	-15.547
59 Billund Kommune	764.205	5.201
60 Middelfart	763.718	-31.079
61 Odsherred	760.950	20.955
62 Randers	758.586	-2.524
63 Fanø	757.769	-19.265
64 Nyborg	752.615	-23.319
65 Mariagerfjord	751.344	3.432
66 Herning	747.808	-15.308
67 Hedensted	743.371	-23.797
68 Ikast-Brande	741.172	-4.032
69 Aabenraa	736.425	16.717
70 Faaborg-Midtfyn	735.495	2.612
71 Sønderborg	735.341	5.166
72 Vordingborg	734.565	-9.669
73 Nordfyns Kommune	734.312	3.576
74 Bornholm	734.056	-10.553
75 Kalundborg	732.903	9.083
76 Frederikshavn	731.673	-7.037
77 Skive	730.796	-960
78 Norddjurs	724.965	1.527
79 Hjørring	724.238	-8.069
80 Vejen	723.060	7.323
81 Thisted	722.755	-6.574
82 Assens	722.137	-10.934
83 Jammerbugt	720.615	-12.328
84 Læsø	720.141	-17.803
85 Varde	717.743	-5.906
86 Morsø	716.940	8.404
87 Haderslev	716.863	-26.615
88 Guldborgsund	714.586	-11.081
89 Brønderslev	714.180	-10.466
90 Samsø	712.304	-41.936
91 Struer	711.959	-5.010
92 Ringkøbing-Skjern	711.510	-2.642
93 Lemvig	708.182	-881
94 Langeland	706.972	-17.922
95 Vesthimmerlands	706.652	14.832
96 Lolland	706.638	7.679
97 Tønder	686.615	-15.987
98 Ærø	678.146	-44.769

Kilde: Danmarks Statistik, Danske Bank, Skatteministeriet og Realkredit Danmark

I bunden af listen finder vi Ærø, Tønder, Lolland og Vesthimmerland med i omegnen af 680.000-705.000 kroner i kravet til familieindkomst. I figur 1 er vist et Danmarkskort over forskellene til indkomstkrevet ved boligkøb og i tabel 1 er tallene vist direkte samt ændringen i indkomstkrevet over det seneste år.

Stigende polarisering af boligmarkedet gennem en længere årrække

Forskellen i kravet til familieindkomsten ved boligkøb mellem København og billigste kommune lyder samlet set på 1.250.000 kroner på årsbasis svarende til en krævet ekstraindkomst for familien på næsten 105.000 kroner om måneden for at købe hus i København frem for eksempelvis Ærø, Tønder, Lolland og Vesthimmerland.

Det er med udgangspunkt i det "samme" hus - og det sætter en tyk streg under, hvor stor en betydning beliggenhed har for boligens pris - og dermed også for familiebudgettet efter køb af boligen.

Ligeledes understreger beregningerne, at der over en længere årrække er sket en polarisering af boligmarkedet, hvor landets dyreste områder har oplevet de kraftigste prisstigninger, mens prisudviklingen har været meget afdæmpet i landdistrikterne.

Tilbage i 2012 var forskellen i indkomstkrevet mellem Tønder og København på "kun" 240.000 kroner mod nu 1.240.000 kroner - der er altså over 13 år kommet en ekstra forskel på hele 1 mio. kroner i indkomstkrevet ved at

købe bolig i København i forhold til Tønder. Det gennemsnitlige parcelhus i København på 140 kvadratmeter er i denne periode steget med cirka 4,8 mio. kroner mod små 175.000 kroner i Tønder.

Bag beregningerne

Fakta – baggrund for beregningerne:

- 1: Familie med to børn i henholdsvis vuggestue/dagpleje og børnehave.
- 2: Familien har billån til 200.000 kroner. Arbejdspladserne antages simplificeret at være placeret i samme afstand fra hjemmet uafhængig af valg af bopælssted - og dermed antages samme kørselsbehov på tværs af kommunerne.
- 3: Familien har 5% af købssummen til udbetaling. Boliglån på 15% af købssum
- 4: Familien har et fastforrentet obligationslån med afdrag og et rådighedsbeløb, når alle faste udgifter er betalt på 16.900 kroner. Det er, hvad der skal være tilbage på bundlinjen efter alle de faste udgifter er betalt, og det skal dække alt fra mad, tøj, ferie, fornøjelser og uforudsete udgifter. Det er i overensstemmelse med vores anbefalede rådighedsbeløb ved kreditvurdering til boligkøb for en familie med to børn. Bemærk - de 16.900 kroner er ikke en sort/hvid grænse i den virkelige verden ved kreditgivning ved boligkøb. Der er således en vis elasticitet i det anbefalede rådigheds-

beløb, og der tages i sagens natur et individuelt udgangspunkt i de forbrugsmønstre og behov, som den enkelte familie har.

- 5: Familien køber et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter i kommunen. Kvadratmeterpriserne er tal fra Boligmarkedsstatistikken fra Finans Danmark
- 6: Begge forældre har samme indkomst
- 7: Familieindkomsten er "baglæns" beregnet, så rådighedsbeløb på 16.900 kroner rammes

- 8: Der er antaget en maksimal gælds faktor på 4. Dette er en bindende restriktion - også selv om den beregnede familieindkomst i princippet kan være lavere for at opfylde det anbefalede rådighedsbeløb. Bemærk - en gælds faktor på 4 er ikke en sort/hvid grænse i forhold til boligkøb eller ej - her vil der også kunne være elasticitet i den ene eller anden retning alt afhængig af familiens individuelle økonomiske situation

Eksempel på opstillet familiebudget ved køb i Egedal Kommune:

Pris for hus på 140 kvadratmeter	3.645.460
<i>Alle beløb i kr. pr. måned</i>	
Indkomst før skat (efter pension)	78.723
Indkomstskat	27.757
Børnecheck	3.161
Indkomst efter skat	54.126
<i>Bolig</i>	
Ydelse på boliglån (netto)	13.591
Ejendomsværdiskat og grundskyld	2.631
El, vand, varme, forsikring, vedligeholdelse mv.	5.106
<i>Bil</i>	
Ydelse på billån (netto)	2.546
Grøn ejeravgift, forsikring, service og benzin	3.482
Øvrige faste udgifter	
Fagforening og A-kasse	2.278
Børnepasning	4.600
Familieforsikring, licens, telefon, kontingenter mv.	2.993
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	16.900
Gælds faktor	3,9

Asfaltpirater på spil igen

Asfaltindustrien advarer nu kraftigt mod omrejsende asfaltpirater, der igen er begyndt at dukke op rundt omkring i landet.

Senest er der set eksempler i både Østjylland og på Fyn – og erfaringerne viser, at de hurtigt kan bevæge sig videre til andre egne af Danmark.

”Det her er desværre ikke et lokalt problem. Vi ser gang på gang, at asfaltpiraterne slår til forskellige steder i landet, når chancen byder sig. De opererer bredt og uforudsigeligt,” siger Jakob Svane, adm. direktør i Asfaltindustrien.

Asfaltpiraterne er typisk engelsktalende og tilbyder ”billigt asfaltarbejde” med den forklaring, at de har overskydende materiale fra en nærliggende opgave. Det kan lyde fristende – men resultatet er ofte dårligt udført arbejde, ingen mulighed for reklamation og en stor regning.

”Vi er meget ærgerlige over, at disse pirater sværter asfaltbran-



chens rygte til. Danske asfaltvirksomheder arbejder professionelt og planlagt. Ingen seriøse virksomheder i branchen kører rundt med varm asfalt og tilbyder asfaltarbejde spontant,” udtaler Jakob Svane.

Asfaltindustrien opfordrer til, at man er yderst skeptisk over for uopfordrede tilbud – især hvis der lægges pres på for hurtig accept og kontant betaling.

”Vores klare råd er at være kritisk og stille spørgsmål: Hvad hedder virksomheden? Har de et CVR-nummer? Kan de vise tidligere arbejde og referencer? Hvis det ikke kan besvares og dobbelttjekkes, skal man holde sig langt væk,” afslutter Jakob Svane.

Mistænkelig adfærd bør indberettes til politiet, så der kan sættes ind over for de omrejsende asfaltpirater.

Gode råd

Asfaltindustriens tre gode råd til at undgå asfaltpirater

1. Få alle aftaler skriftligt (pris, levering, belægningstype og forarbejde).

2. Tjek virksomheden (tjek bl.a. på www.cvr.dk om den har et korrekt CVR-nummer).
3. Tjek om den tilbudte løsning er rigtig i dit tilfælde (få et alternativt tilbud fra et anerkendt asfaltfirma).

Hvis skaden er sket...?

Har man været udsat for en asfaltpirat, er det desværre sjældent muligt at få fejl og mangler udbedret – piraterne er typisk væk og ude af rækkevidde. I mange tilfælde står man tilbage med en dårlig og ujævn belægning, som enten må fjernes helt eller dækkes til.

Det er vigtigt hurtigt at få faglig rådgivning om, hvordan skaden kan minimeres. I visse tilfælde kan man nemlig undgå de store udgifter til opgravning og bortkørsel ved i stedet at få udlagt et ekstra lag korrekt asfalt – men det kræver, at man reagerer i tide, mens underlaget stadig kan bære.

Kilde: Asfaltindustrien



OPTIMER TID OG ØKONOMI MED PROFESSIONEL RÅDGIVNING

Specialiseret rådgiver

Rådgivning om flisebelægning og asfaltering

Rådgivning om TV inspektion af kloakker

Rådgivning om kloakrenovering

Rådgivning om skybrudssikring

20+ års erfaring med vejprojekter og renovering

Udfører vejsyn og udarbejder udbudsmateriale

Klarer myndighedsbehandling

Udfører projektering, projektstyring og tilsyn

Troværdig sparringspartner

Hartvig Consult er specialister inden for rådgivning, håndtering af infrastruktur, anlægsarbejder og skybrudssikring.

I mere end to årtier har vi udført projektering af forskellige opgaver såsom etablering af nyanlæg og renoveringsarbejder af kloak, vej- og belægning. Vores niche-fokus har givet os stærke kompetencer inden for rådgivning og håndtering af disse områder. Vi tilbyder en bred vifte af services, herunder vejsyn, forestår TV-inspektion, udarbejdelse af udbudsmateriale, myndighedsbehandling, projekterer, tilsyn og afleveringsforretning.

Vi sikrer, at alt arbejde overholder gældende normer og regler, således at investeringen overholder den forventede levetid.

Hartvig Consult er den ideelle samarbejdspartner for grundejerforeninger, haveforeninger, ejer- og andelsforeninger, boligselskaber og kolonihaver når der skal træffes store økonomiske beslutninger, vedrørende renovering af kloakker og belægning.

Kontakt os gerne for en uforpligtende samtale.

 **HARTVIG CONSULT**
RÅDGIVENDE INGENIØRER

INDUSTRIVEJ 22. I
4000 ROSKILDE
TLF. +45 4632 5952
HARTVIGCONSULT.DK

Inhabilitet

Vi har i løbet af foråret modtaget et par forespørgsler, hvoraf det kunne udledes, at der er medlemmer rundt omkring, der tror, at man kan være inhabil på en generalforsamling.

Det kan man ikke.

På generalforsamlingen, der jo er foreningens øverste myndighed, bør alle kunne fremlægge og drøfte egne synspunkter mv. uden at skulle blive skudt i skoene, at man plejer egne interesser. Noget andet er, når man i egenskab af bestyrelsesmedlem indgår i beslutningsprocessen i bestyrelsen. Her har medlemmerne et berettiget krav om at der ikke plejes særinteresser. Forskellen ligger vel primært i, at generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed og således er beslutningsdygtig i alle forhold, der vedrører foreningen, mens bestyrelsen "kun" agerer i forhold til den daglige ledelse. I forhold til bestyrelsens opgaver bør der derfor 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 prioritere personens egne særinteresser på bekostning af foreningens øvrige medlemmers 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. Det kunne f.eks. også være, hvis der f.eks. overvejes en entreprisekontrakt med et nært familiemedlem. 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 kunne 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 til-

fælde, hvor den pågældende selv måtte have tvivl om, at dette er tilfældet. **Hellere sikker** 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 gøre sit for at undgå misopfat- telser.

CVR til G/F

Da der nu er krav om, at grundejerforeninger, der ejer deres fællesarealer, skal lade sig oprette med CVR-nummer, har vi spurgt nærmere ind til, hvorledes dette skal gøres.

Skattestyrelsen har svaret følgende:
"I skal lade jeres grundejerforeningen CVR-registrere på en startblanket 40.001 - Under andre driftsformer skriver I "Grundejerforening" og i rubrik 13 "I skal oplyse jeres cvr-nummer" skal du skrive, at det vedr. ejendomsbeskatning".
PL håber, at informationen kan tjene til at lette arbejdet.

Tomat og melonsalat

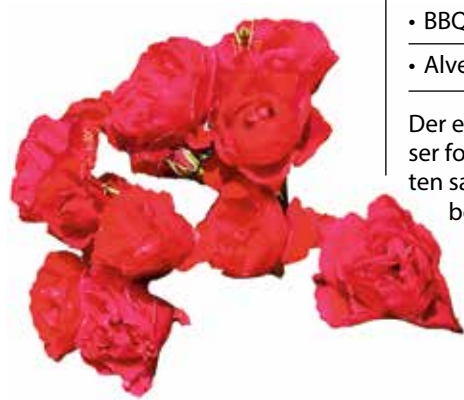
Efter min mening findes der ikke nogen bedre årstid end nu. Det bugner med alt, hvad hjertet begærer af frugt og grønt. Vejret er tit helt fantastisk her i sensommeren. Det kan stadig være meget varmt på denne årstid og derfor har jeg valgt, at det skal være noget læskende, noget smukt og en rigtig vitamin bombe. Her kan fantasien kun sætte grænser, for det bugner med tomater i alverdens farver og faconer. **Til 4 - 5 personer bruger jeg:**

- 1 kilo tomater skåret enten i skiver eller både
- Ca. ½ kilo vandmelon - jeg har brugt en orange
- 200 gram mozzarella
- Evt. nogle aromatiske rosenblade i strimler

Dressing:

- 2 spsk. rosenvand
- ½ dl. Olie - jeg har brugt en aromatiseret mandarinolie, men en almindelig olivenolie kan sagtens bruges. Kom eventuelt lidt appelsinsaft i
- 2-3 spsk. eddike f.eks. rosenbladseddike, æbleeddike eller sherryeddike
- 1 knivspids eller 2 cayennepeber
- Godt med salt og peber, både tomater og melon har brug for det

Pisk alle ingredienser godt sammen, smag til og hæld dressing over. Denne ret kan sagtens stå i køleskabet i nogle timer og vente, til den skal bruges. Tages ud 30-45 minutter inden servering. Husk at dressingen nu mest ligger i bunden, så få lige en skefuld med, når du tager af salaten.



- Denne ret kan f.eks. serveres med:**
- Sauterede butterbeans og hvidløgsbrød
 - Et stykke røget makrel
 - Italiensk bønne og tunsalat
 - Et stykke grillet kød
 - Stegt spidskål eller blomkål
 - BBQ kyllingevinger
 - Alverdens rester
- Der er vel nærmest ingen grænser for, hvad du kan servere retten sammen med, men en cremet bønneret passer bare fantastisk til.

Velbekomme.
Jette



Fokus, fokus, fokus

Som samfundet bliver stadig mere komplekst dukker der igen og igen nye ønsker op om opgaver til landets grundejerforeninger.

Dét, at få andre til at løse en opgave, er vel ofte bedre end, at man selv skal gøre det. Man vil derfor opleve, at mange forsøger at smide "abekatte" videre til andre for selv at slippe for arbejdet og/eller omkostninger.

De mange forventninger til grundejerforeningernes virke kan komme fra mange forskellige sider. Det kan være kommuner, udstykkere, medlemmer, naboforeninger, advokater etc.

Men alfa og omega er og bliver, at man som forening skal holde sig foreningernes begrænsninger for øje,

- uanset hvad man måtte blive forsøgt pålagt,
- uanset hvem der måtte ønske at pålægge det, og
- uanset hvor gode ideerne eller intentionerne ellers måtte synes at være.

Meget kort fortalt – og her givet faktisk som en meget kraftig advarsel - kan en forening ikke varetage andre formål, end hvad der fremgår af foreningens formål og de lovlige beslutninger, som foreningens generalforsamling træffer. Og generalforsamlingen kan kun træffe lovlige beslutninger inden for det område, der er beskrevet i foreningens formål.

Så allerede nu er der rundt om i landet nok en del, der flytter sig

lidt usikkert i læse-stolen. Og det er godt.

Man bør altid være parat til at forholde sig kritisk også til det, som man mener er "sådan-er-det-bare". Kejserens nye klæder er altid prægtige, indtil der er én, der påpeger, at kejseren ikke har noget tøj på.

Sagt på en anden måde: Blot fordi en kommune eller en eller anden advokat kræver eller påstår noget, er et sådant krav eller en sådan påstand ikke nødvendigvis korrekt.

Og... blot fordi noget fremgår af en vedtægt, er dette heller ikke nødvendigvis korrekt.

Vi har ofte set, at (udstykkere eller) generalforsamlinger gennem tiden har taget sig friheder, der isoleret set fraviger foreningens egentlige formål. Det kan for så vidt være fint nok... hvis medlemmerne ellers kan udmelde sig af foreningen, hvis de er utilfredse. Men hvis der er medlemspligt – og man altså ikke kan udmelde sig – er historien en noget anden.

Ønsker en forening med medlemspligt at varetage et formål, der ligger ud over foreningens oprindelige formål, kræver det enighed mellem samtlige foreningens medlemmer.

Og gør man det alligevel, trods at man ikke har denne fuldstændige enighed, står man umiddelbart svagt i en evt. domstolsprøvelse.