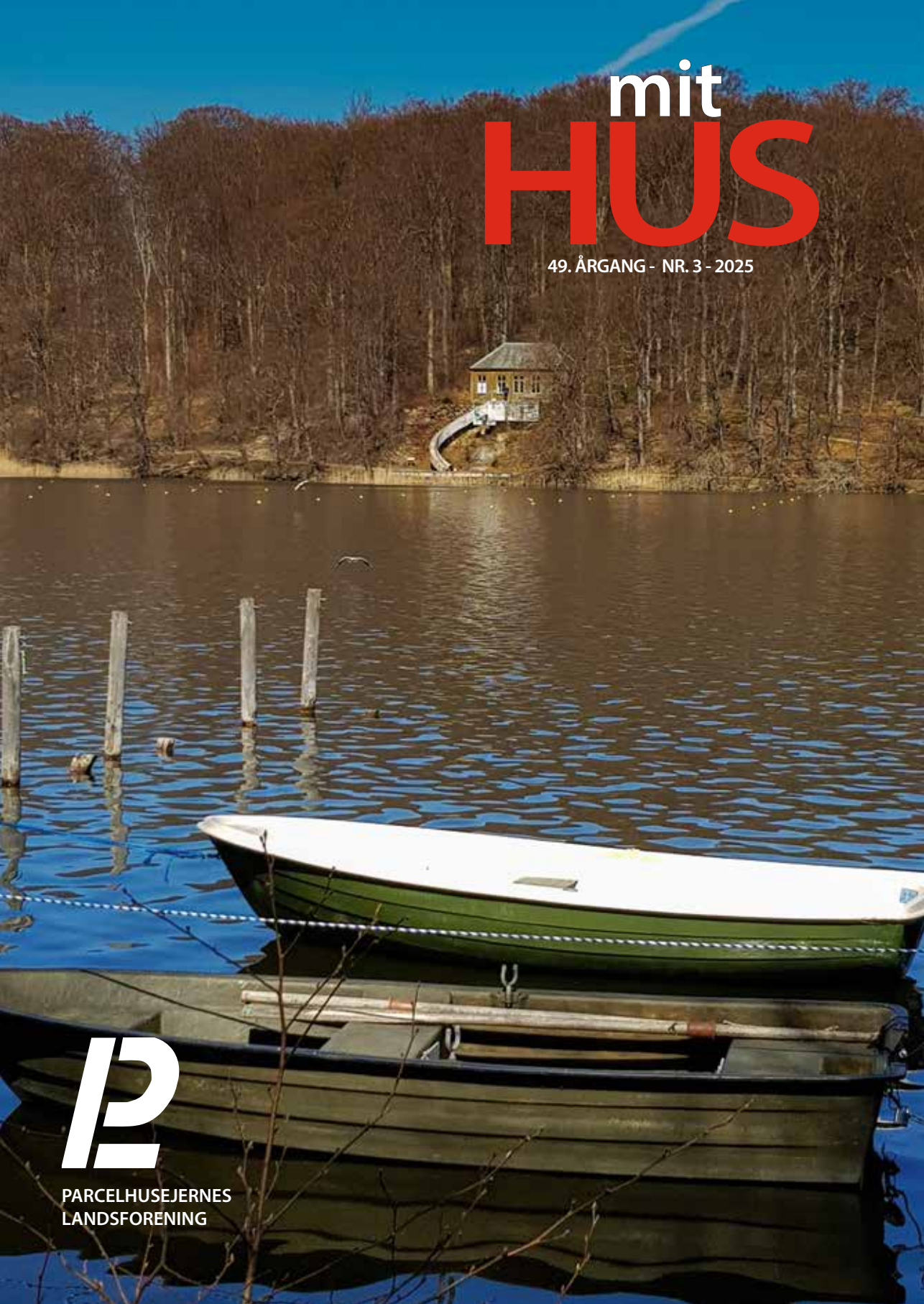


The background image is a photograph of a calm lake. In the foreground, a green and white rowing boat is moored. Behind it, a dark wooden boat is also visible. Several wooden posts are stuck in the water. In the background, across the lake, there is a small yellow house with a grey roof situated on a grassy bank. The bank is surrounded by a dense forest of bare trees, suggesting a late autumn or winter setting. The sky is a clear, bright blue.

mit HUS

49. ÅRGANG - NR. 3 - 2025



PARCELHUSEJERNES
LANDSFORENING



Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariat:

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

Adressering:

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

Adresseændringer:

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

Redaktion:

Allan Malskær (ansv.).
Jørn Bitsch
Jette Fogh

PrePress: PL

Tryk: Stiibo Complete A/S

Trykplag: 32.000

Løssalgpris: kr. 70

Årsabonnement: kr. 250
ISS Nr. 0904-0625

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

Så er det igen den tid på året, hvor man skal til at tilvænne sig de lavere temperaturer.

Faktisk har det allerede været nødvendigt at kontrollere fortovet for at se, om frostgraderne medførte problemer for gående. Ligeledes er det tid til at finde stigen frem, så man fra tid til anden kan rense tagrenderne for nedfaldne blade, således at det ikke spærrer nedløbet for den regn, som vi får for tiden. Så alt i alt et farvel til plæneklipperen og et goddag til stigen.

Hvad der dog varmer er muligheden for at byde endnu en god del nye foreninger velkomne som medlemmer i PL, så hermed et varmt "velkommen til" fra PL og sekretariatet.

I denne omgang er det følgende foreninger, der har valgt at indmelde sig:

- Plantagegrundene, Hedehusene
- Grønnegården 1, Greve
- Tingskoven, Brande
- Sølvagergaard, Fakse
- Langbuen, Hillerød
- Sønderholm, Karlslunde
- Engsvænget, Grindsted

Kystsikring

Folketinget har oktober 2025 vedtaget en accelerationspakke til 900 mio. kr. for hurtigere og bedre kystbeskyttelse i hele landet, hvori der indgår en forlængelse af kystpuljen på 82 mio. kr. årligt i 2026-2028.

Med aftalen om finansloven for 2026 er man blevet enige om at fordoble kystpuljen med yderligere 82 mio. kr. i 2026. Derudover forhøjes og forlænges kystpuljen med 150 mio. kr. årligt i 2027-2029.

Yderligere er der enighed om at afsætte 150 mio. kr. årligt i 2027-2029 til klimasikring af ejendomme og bevaringsværdige bygninger.

Dermed kommer 982 mio. kr. i Finansloven til klimasikring oven i regeringens udspil om en accelerationspakke til 900 mio. kr.

Kilde: Miljø- og Ligestillingsministeriet



Forsidefoto

Så er efterår/vinter over os igen og den første frost har meldt sig. Billedet er taget ved Bagsværd Sø.

Hvor ligger råderummet i dit hus?

Nej, ikke roderummet, men det i den offentlige debat så hyp-pigt omtalte finanspolitiske økonomiske råderum. Jeg ved ikke, hvordan din families økonomiske udsigt ser ud, når det måles over en årrække. Men måske var det en ide at sætte lidt tal på hvordan det økonomiske råderum med en vis sandsynlighed ser ud til at være, når der ses på udsigterne for rammerne omkring jeres familie og hus. Sæt en tidsramme og et mål f.eks. til 2030 ligesom Finansministeriet gør, når man ser på forventede indtægter og udgifter over årene.

Den forventede disponible plads i din families økonomi giver en oversigtsmulighed for nye udgifter eller opsparing, når der er taget hensyn til de usikkerheder, der er omkring f. eks. skatter, løn- og prisudvikling og husudgifter. Derimod er det finanspolitiske råderum et øjebliksindtryk for, hvor meget elastisk, der er til at øge de offentlige udgifter eller mindske skatterne i et valgt år 2030. Målrammen er, at man overholder det besluttede mål nemlig, at underskuddet i 2030 ikke bliver større end 0,5 pct. af bruttonationalproduktet (BNP).

Men i jeres familie kan der være mange variabler og holdninger til muligheder for at skønne over fremtidens indtægter og udgifter. Men økonomisk og tryghedsmæssigt kan det være en klar fordel at have "fingeren i jorden", så man ikke får et skønmaleri, men en fornemmelse af rammerne.

I den samfundsøkonomiske verden er der også uenighed om hvilken udviklinger der sker frem til 2030 og det afspejler sig i at de økonomiske vismænd kommer

frem til et råderum på 5 milliarder kroner, mens Finansministeriet når frem til 83 mia. kr. Men det viser blot, at det økonomiske råderum er en spøjs størrelse ligesom familiens er det.

At lege lidt i familien med et økonomisk råderum giver en god fornemmelse og mening, når man skal styre den familiens finanser. I den økonomiske politik kan det ikke undværes. Dog er det svært at forholde sig til, hvis den finanspolitiske styring ikke nødvendigvis er det, som optager en ret meget. Men det kompas viser for PL, at der ikke er baggrund for politisk at have behov for at sætte boligskatte op, som det nu sker med den automatiske stigning, der følger huspriserne. Derimod ser PL gerne lavere boligskatte så en del af det finanspolitiske økonomiske råderum kan komme ejerboligejerne til gode.

Der tales fornuftigt nok meget om beredskab i disse usikre tider, derfor er det også rimeligt at se, som anbefalet ovenfor, på familiens de økonomiske risici.

Vi husejere skal også se på, hvad der kan ske i krisesituationer omkring funktionerne i vores hus. Her er der naturligvis behov for et ordentligt lager, men det er svært at lagre f.eks. strøm, vand og varme. Her er det fornuftigt at vide, hvem af ens naboer der f.eks. har en generator, en pool, en gasgrill og som vi omtaler på side 4 en brændeovn, der kan opfylde nogle basale behov. Så som en gammel spejder ville sige: Vær beredt.

Nej til privatisering

En gruppe borgere i Aarhus har valgt at tage kampen mod privatiseringen af de kommunale veje op på byrådets egen bane. Derfor har de opstillet liste N – Nej til privatisering af kommunale veje – til byrådsvalget.

De er gået i listeforbund med de borgerlige partier, så selv om de ikke måtte få en plads i byrådet, er en stemme på liste N alligevel ikke spildt. Den går bare til de øvrige partier på borgerlig side, der her på det sidste alle har tilsluttet synspunktet vedr. vejene.

PL hilser sådanne initiativer varmt velkommen og skal opfordre andre til også at overveje at protestere på den ene eller anden måde. Politikerne er ikke ubekendte med PL's holdning til private fællesveje, nu vi har råbt op om dem i snart mange år, men jo flere "veje", der aktiveres for at illustrere det oftest meget urimelige i, at tilfældige borgere skal afholde samfundsomkostninger, jo større er chancen for, at vi i sidste ende sammen kan vinde politikernes bevågenhed på området.

At privatisere flere og flere veje er ikke et spørgsmål om at mindske forskelsbehandling mellem borgerne. Det er blot at forskelsbehandle endnu flere borgere... "tilfældigvis" på en måde, der tilgodeser kommunens økonomi.

Allan Malskær
Landsformand
cand.polit



Brændeovnen - tryghed og varme i en usikker tid

Af Henrik B. Jensen, formand for Skorstensfejerlaugets Miljøudvalg

I en verden, hvor meget afhænger af strøm og digitale systemer, bliver vi mere og mere opmærksomme på vores sårbarhed. Hvad nu, hvis elnettet svigter – eller fjernvarmen stopper?

Derfor taler mange i dag om forsyningsikkerhed og bered-

skab i hjemmet. Og her er det værd at huske på, at en brændeovn ikke bare er hygge – den kan være en vigtig del af husets egen sikkerhed.

Når teknikken svigter – står brændeovnen klar

En moderne brændeovn er uafhængig af el og netværk. Den

kræver hverken gas, varmepumpe eller elektronik for at virke. Med rent og tørt brænde i skuret og en god veldimensioneret skorsten har du altid adgang til varme – uanset hvad der sker med resten af forsyningen.

Ved strømafbrydelser, storme eller – i værste fald – et cyberangreb på energisektoren, kan brændeovnen være den eneste varmekilde, der stadig fungerer. Det giver en helt særlig tryghed.

Et grønnere valg – når du fyrer rigtigt

Nutidens brændeovne lever op til strenge miljøkrav og udnytter energien langt bedre end de gamle modeller. Faktisk kan en moderne ovn udlede op til 80 % færre partikler end en ældre type – hvis du altså fyrer korrekt.

Som skorstensfejerere ser vi tydeligt forskellen: Rigtig fyring betyder ikke bare renere røg – det betyder også bedre varmeøkonomi, længere levetid på ovnen og et sundere indeklima.

Et varmt hjerte i huset

Ud over det praktiske er der noget helt særligt ved at tænde op i brændeovnen. Den varme, levende ild giver både hygge, ro og samvær. I en travl og digital hverdag minder flammerne os om noget grundlæggende: at varme og tryghed ikke altid kræver teknologi – blot lidt omtanke og godt brænde.

Kort sagt

En moderne brændeovn er ikke bare et møbel. Den er et symbol



på selvstændighed, forsyningsikkerhed og omtanke.

Når vi taler om at "preppe" og sikre vores hjem, er det værd at huske: Den gamle teknologi kan stadig noget, som de nye systemer ikke kan – nemlig at give varme, uanset hvad der sker. Derfor er det en god idé at have brænde liggende til min. 3 dage.

"En brændeovn handler ikke kun om hygge – det er sund fornuft i en uforudsigelig tid," siger formand for Skorstensfejerlaugets Miljøudvalg Henrik B. Jensen.

Sådan får du ren og effektiv fyring:

- Brug rent og tørt brænde – det skal have tørret mindst 1 år og må højst indeholde 18-20 % fugt.
- Brug små stykker til optænding – de tænder hurtigere og giver bedre forbrænding.
- Tænd fra toppen – læg optændingsbrænde øverst og tænd dér. Det giver renere røg.
- Giv rigeligt forbrændingsluft – luk først ned for lufttilførslen, når flammerne er rolige og ovnen er varm.
- Brænd aldrig affald – ingen reklamer, pap, malet træ eller tryksager.

Et godt råd: Kig på røgen fra skorstenen – er den næsten usynlig, fyrer du rigtigt.

Rekord i at spare på vand

Danskerne slår rekord i at spare på drikkevandet. Det sker samtidig med, at vandsektoren står over for historisk store investeringer i drikkevand, spildevand og ikke mindst klimatilpasning, der både skal minimere konsekvenserne fra oversvømmelser og nedbringe overløb.

DANVAs nye nøgletal viser, at husholdningers forbrug af vand nu kun er 97 liter pr. person pr. dag. Det er en liter mindre end året før og tre liter mindre end i 2022.

Vandprisen er steget 6 pct., hvilket betyder, at en gennemsnitlig husstands samlede vandudgift, inkl. levering samt afledning og håndtering af spildevandet, nu ligger på ca. 6100 kr. om året.

Nye opgaver

Vandselskaberne står i dag over for nye og komplekse opgaver. Forsyningsikkerhed og beredskab er blevet centrale områder i en tid med klimaforandringer, digitale trusler og geopolitiske kriser.

"Vandforsyningen er kritisk infrastruktur, og det er afgørende, at lovgivningen sikrer leverancer til borgere, hospitaler og virksomheder – også under ekstreme forhold," siger Carl-Emil Larsen.

Også beskyttelsen af drikkevandet er en stor udfordring, understreger han.

"I 58 pct. af landets drikkevandsboringer indeholder vandet rester af pesticider, kemikalier, nitrat og miljøfarlige stoffer som PFAS. Derfor kæmper vi for etablering af grundvandsparker, hvor skadelige stoffer udelukkes fra de områder, hvor drikkevandet indvindes," siger Carl-Emil Larsen.

Oversvømmelser af byerne

En af vandselskabernes største opgaver er at sikre byerne mod vand som følge af klimaforandringer. Klimatilpasningsløsninger medvirker til muligheden for at nedlægge overløbsbygværker og sammenlægge renseanlæg.

"De store mængder regn, der faldt i rekordåret for nedbør i 2023, gav en stigning af overløb, fordi det mere vand i kloakken skulle ud af rørsystemet, så det ikke skadede borgernes ejendom. Vandselskaberne investerer i klimatilpasning som f.eks. separatkloakering, der er med til at mindske mængden af overløb samlet set. I DANVAs nøgletal fremgår det, at der de seneste år er sket et markant fald i mængden af det vand, der ledes ud via overløb," siger Carl-Emil Larsen.

I 2017 resulterede skybrud i godt 110 mio. m3 vand som regnfortyndede overløb, mens den mængde vand i 2022 var faldet til godt 27 mio. m3. På grund af, at 2023 gav rekord megen nedbør, var udledningen via overløb det år ca. 50 mio. m3, men tallet forventes at vende tilbage til det lave niveau fremadrettet.

Kun 1-2 procent af udledningen af kvælstof på landsplan kommer ifølge Miljøstyrelsen fra overløb. Landbruget står for ca. 70 procent af kvælstofudledningen på landsplan. Resten af kvælstoffet stammer fra naturlig udvaskning fra jorden (20%) og fra bl.a. den almindelige udledning af rensed spildevand fra byer, industrielle udledninger og spredt bebyggelse (10%).

Fortsættes på side 31 >>

Asbest-angst? Hvad gør jeg?

Af Jens Peder Guldberg, Byggeriets Kvalitetskontrol

Som husejer har asbest fyldt meget det sidste års tid. Medierne er løbet over med artikler om asbesttage og andre byggematerialer, der kan indeholde asbest.

Skal man som husejer være bange for asbest i sit hus?

Nej. Man skal som husejer være bevidst om muligheden for asbest i de byggematerialer, der er anvendt til at bygge huset.

Hvis huset er bygget efter 1990, er man "home free", så er der ikke asbest i de byggematerialer der er anvendt.

Hvis huset er bygget før 1990, er der måske anvendt asbest i visse byggematerialer.

Det første man tænker på er taget, hvor det også er nemmest at konstatere, om der er asbest i de tagplader, der er anvendt.

Det estimeres at over 1 mio.

bygninger i Danmark er belagt med asbestholdige tage.

Hvordan kan man konstatere om sit hus fra før 1990, har asbestholdige tagplader på?

Hvis huset er fra 1984 eller ældre og har bølgepladetag eller kunstskifertag, vil taget altid indeholde asbest.

Bølgeplader indeholder et serienummer, her kommer en oversigt:

1980-84: 5 eller 6 cifre. Første cifre: 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 eller 12 indeholder asbest.

1985- okt. 1986: 6 cifre. Første cifre: 06, 08, 09, 10, 11 eller 12 indeholder asbest. Asbestfrie plader var på 7 cifre, som startede med 4.

Fra oktober 1986: 8 cifre. Alle asbestfrie.

Kilde: Teknologisk institut.

Grunden til at 1990 er sat som skæringsdato, er, at man her er sikker på at alle lagre af asbestholdige byggematerialer er opbrugt.

Det bliver straks mere vanskeligt at konstatere og der er asbest i andre byggematerialer der er anvendt til at bygge drømmehuset fra før 1990.

Som husejer af et hus fra før 1990, og som ønsker at ombygge huset, skifte tag eller bare skifte gulv eller fliser m.m., har man et ansvar for at opgaven løses korrekt i forhold til asbest.

1. januar 2025, trådte der en asbestlov i kraft, som betyder at alle der professionelt kommer i kontakt med asbest, skal have en specialuddannelse i emnet og virksomheden de er ansat i, skal have en asbest-autorisation for at nedtage asbestholdige materialer.

Privatpersoner må fra 1. januar 2025, ikke længere, selv skifte tag, ombygge huset, skifte gulv eller fliser m.m. hvis huset er fra før 1990, -før der er udført test på de dele af huset der kan indeholde asbest. Hvis der konstateres asbest, skal asbestarbejdet udføres af asbest-autoriserede virksomheder.

Asbestloven kan betragtes som en arbejdsmiljølov som skal beskytte de arbejdere der kan blive udsat for asbest, de husejere der har huse der er bygget før 1990 og omgivelserne omkring disse huse.

Hvis man er i tvivl om hvilke byggematerialer der kan indeholde asbest i sit hus fra før 1990, kan man på hjemmesiden: Asbest-huset.dk finde relevant information.

Ved ombygning af huse fra før 1990, hvem har ansvaret i forhold til asbest?

Som udgangspunkt er det husejeren, men det kan være rådgiver, hovedentreprenør, håndværker.

Eksempel 1.:

Husejer står selv for ombygningen, og entrerer selv med de håndværkere, der skal udføre arbejdet. Husejeren har det fulde ansvar.

Eksempel 2.:

Husejer entrerer med en rådgiver eller hovedentreprenør som styrer ombygningen med diverse håndværkere. Rådgiver eller hovedentreprenør har det fulde ansvar.

Eksempel 3.:

Som husejer, ønsker man at udskifte fliser i køkken og bad. Husejer acceptere pris fra en håndværker. Håndværkeren har det fuld ansvar.



Der er enkelte asbestrelaterede arbejder der har været undtaget asbest-autorisationskravet. Dette er udskiftning af enkelte tagplader/fliser, opsætning af solceller på asbesttage, isætning af et enkelt tagvindue, udskiftning af gulvfløb m.m. (som privatperson må man også udskifte en enkelt ødelagt tagplade på sit eget hus).

Fælles for disse asbestrelaterede arbejder er dog, at man følger arbejdstilsynets regler for asbest-

arbejde med værnemidler m.m., samt bortskaffelse.

Nye asbestregler på vej

I forhold til asbestrelaterede arbejder som ovennævnte, træder der nye regler i kraft pr. 21. dec. 2025, som betyder at alle der arbejder med asbestrelaterede arbejder, som ikke kræver asbest autorisation, skal have en certificeret uddannelse i sikkerhed ved asbestarbejde. Kurset er et 2 dages AMU-kursus med afsluttende prøve.

Hvis man ejer et hus fra før 1990 og asbesttaget er intakt, fliserne sidder hvor de skal og huset er generet i god stand, har man intet at frygte. Det er først når man ønsker at renovere, at man skal tænke sig om og en anbefaling her vil være at tage kontakt til professionelle på området og danne sig et overblik over renoeringen/ombygningen.

Enkelte prøver af de materialer, huset er bygget af, som kan indeholde asbest, indsendes til et godkendt laboratorium og man får vished for de faktiske forhold.



Ude af syne - ude af sind

Af Rex Andersen, Byggeriets
Kvalitetskontrol A/S

Som ejer af et parcelhus, er det vigtigt, at du vedligeholder din kloakinstallation lige så grundigt som resten af dit hus. Er du en af dem, der glemmer den løbende vedligeholdelse af dine kloakinstallationer, fordi de ikke er lige så synlige som andre vedligeholdelseskrævende dele af dit hus? Så læs med her, og se hvor galt det kan gå...

En kloakeftersyns-case fra virkeligheden

Et yngre par havde set sig lunt på drømmehuset, en ældre villa bygget mellem 1920 og 1930. Måske havde de hørt om KEO – Kloakeftersynsordningen - eller måske havde de bare hørt fra andre, der havde købt hus i området, at det

var værd at sikre sig, at kloakkerne var intakte, inden de skrev under på slutsedlen.

Parret aftaler med hussælgeren, at de vil se en kloakeftersynsrapport for at sikre sig mod "usynlige overraskelser fra kloakken", inden de vil skrive under på huskøbet. En KEO-operatør fra Kloakeftersynsordningen bliver hidkaldt, og går i gang med kloakeftersynet. Kloakeftersynet omfatter en TV-inspektion af kloakken og en visuel gennemgang af ejendommens kloakinstallationer.

KEO-operatøren finder en del "klassiske fejl og mangler", som er relativt nemme at udbedre. Fx kunne han ikke finde en sandfangsbrønd, som var tildækket – en klassisk – men ulovlig fejl på kloakanlæg. Han kunne heller ikke finde en rottespærre i kloakken, som sikrer, at rotter ikke har

adgang til huset. Begge er fejl, der kun koster nogle få tusinde kroner at få udbedret – og som de fleste husejere nok gerne vil have lavet, så der ikke pludselig danser rotter rundt i køkkenet eller på loftet - fordi en sandfangsbrønd fra tagnedløbet er fyldt op med sand pga. manglende oprensning. Men der var også andre og langt mere alvorlige fejl på kloakken.

Kloakrørene under huset var lavet af støbejern, som rustet. På et tidspunkt, hvis der går længe nok, inden man griber til vedligeholdelse, rustet de så meget, at rørene smuldrer – og så er der ingen vej tilbage – en renovering er ikke længere mulig. Når smuldrerede rør ligger under huset, betyder det, at gulve i badeværelser, bryggers og køkken skal bankes op, for at udskifte rørene. En dyr omgang, der ofte medfører, at der ud over kloakreparationen også skal etableres helt nye klinkegulve i husets vådrum. Tager man fat i problemstillingen, inden rørene bliver så medtagne, at de ikke kan renses uden at gå i stykker, kan de højst sandsynligt reddes med en indvendigt strømpeforing, der er noget billigere og samtidig en god holdbar løsning, især hvis man bruger en kloakmester med en ILR-certificering. (ILR står for Indvendig Lednings-Renovering).

Kloakrørene fra huset og ud til skel var lavet af gamle betonrør. Når betonrør bliver tilpas gamle, begynder de at smuldre, og til sidst falder de sammen. Afhængig af lokale forhold, kan kloakrørene ligge i varierende dybde. I dette tilfælde lå rørene i 3 meters dybde. En udskiftning er en stør-

re opgave, der indebærer store gravemaskiner, store huller i have og indkørsel, der skal sikres mod sammenskrivning, så kloakfolken ikke risikerer at blive begravet under jordskred. Hertil kommer genetablering af belægninger og haveanlæg. En bekostelig affære. KEO-operatøren kunne med sit kamera se, at rørene flere steder var begyndt at falde sammen, og der var mange steder, hvor rørene ikke længere nåede sammen i samlingerne, så spildevand siver ud og forurener grundvandet/undergrunden. Afstand mellem rørene i samlingerne gør det en hel del lettere for rotter at etablere sig i kloakinstallationen – der som før nævnt ikke var rottesikret. Som med støbejernsrørene under huset, kan en gammel betonledning ofte også reddes med en indvendig strømpeforing, der både er billigere og en ganske udmærket løsning.

I forhold til oversvømmelsesrisiko i kælderen, var ejendommen heller ikke sikret. De dræn, der lå rundt om huset skulle ifølge tegninger være koblet til en pumpebrønd, der skulle pumpe vandet væk. KEO-operatøren konstaterede, at de ikke var koblet til brønden, så vandet ikke kunne ledes ordentligt væk. Der var heller ikke monteret højvandslukke i kælderen, så vand kunne trænge op fra kloakken i tilfælde af skybrud.

Et KEO-eftersyn er ikke en fuld gennemgang af kloakken. Det er en stikprøvebaseret gennemgang, hvor man tjekker kloakledningen under huset og ud til skel med kamera. Så der kunne sagtens gemme sig flere fejl i kloakens stikledninger, som ikke blev fundet. Men er der fejl og tegn på



manglende vedligeholdelse i de inspicerede kloakdele, er det meget sandsynligt, der også er tilsvarende fejl i de resterende dele af kloakinstallationen.

De fundne fejl blev skønnet til at koste ca. 150.000 kr. at udbedre – med forbehold for at flere fejl kunne dukke op i de dele af kloakken, der ikke var kontrolleret med kamera.

Resultatet blev, at det unge par fik 250.000 kr. nedslag i købesummen til udbedring af kloakken.

Husker du at vedligeholde din kloakinstallation?

Har du selv vedligeholdt din kloakinstallation – fx tømt sandfangsbrønde en gang om året for blade og sand fra taget – eller haft behov for spuling af tilstoppede kloakrør? Oplever du dårlig lugt en gang imellem fra kloak-

ken? Kommer der boblelyde fra toiletet eller afløb? Måske har du indtrængende fugt på væggene i kælderen? Kan du svare ja til en eller flere af disse spørgsmål, kan det være en rigtig god ide at få lavet en KEO-rapport, så du kan få udbedret fejl og vedligeholdt din kloak inden reparationsomkostningerne løber løbsk – og du risikerer en regning på flere hundrede tusinde kroner til udbedring af et misligholdt kloakanlæg.

Bor du i et hus, der ældre end 50 år, bør du være ekstra opmærksom, for den gang var det almindeligt bruge støbejerns- og betonrør, når man etablerede kloakker. Og de kan meget vel være så medtagne, at en udskiftning er nødvendig. Men måske kan du nøjes med en indvendig strømpeforing, hvis du finder ud af det i tide?

Fortsættes på næste side >>



KEO – Kloakeftersynsordningen

I Danmark er der ca. 40 kloakmestre, der er godkendte og certificerede til at lave KEO-rapporter. Dem finder du på kloakeftersynsordningens hjemmeside: www.kloakeftersynsordningen.dk

Som hussælger har du ansvaret

Når du sætter dit hus til salg, er du ansvar for fejl og mangler i en årrække efter salget har fundet sted. Ofte dækkes de fleste af fejl af en ejerskifteforsikring – men normalt dækker ejerskifteforsikringen ikke fra sokkel og ud til skel.

Fremlægger du en KEO-rapport, hvor fejl er identificeret og beskrevet, inden huset handles, er køberen gjort bekendt med fejlene, og så slipper du dels for ansvaret, da det ikke længere er tale om skjulte fejl eller mangler. Og måske slipper du også for afslag på købesummen, da din salgspris selvfølgelig er sat med udgangspunkt i husets kendte tilstand – inkl. kloakken. Hvis salgsprisen skal justeres på grund

Indvendig ledningsrenovering - strømpeforing

Indvendig ledningsrenovering foregår ved at man lægger en strømpe bestående af filt og resin (lim) ind i kloakrøret, der hærdes indefra med UV-lys/LED-lys – lidt lige som når tandlægen hærder en plastfyldning. Der findes også andre hærdningsmetoder, afhængig af hvilket produkt kloakmesteren anvender. Et foret rør er som udgangspunkt stærkt og lige så godt som et nyt rør, hvis det er udført af en certificeret kloakmester.

af en KEO-rapport inden du sætter huset til salg, vil justeringen i salgsprisen ofte være mindre, end nedslaget i købesummen, hvis der opstår tvivl om kloakens tilstand i salgssituationen.

Det er en god idé som husejer, selv at være opmærksom på at få lavet en KEO-rapport, hvis du bor i et ældre hus. Ejendomsmæglere har mere travlt med at sælge drømme end undersøge kloakker – så regn ikke med at ejendomsmæglerne foreslår en

Grundvandsforurening og kloakering

I Danmark har vi generelt godt og rent grundvand, som kan drikkes direkte fra vandhanen. En væsentlig årsag til at vi har rent grundvand er, at vi i Danmark generelt har gode kloakker, som er tætte. Utætte kloakrør – fx fordi de er gamle og delvist sammenfaldne – eller også fordi de er gået fra hinanden i samlingerne – er en alvorlig trussel for vores grundvand. Derfor er det vigtigt, at du som husejer har fokus på at holde dine kloakinstallationer intakte og funktionsdygtige, så vi også har rent grundvand i fremtiden, og ikke skal koge vandet pga. af forurening med spildevand og kolibakterier fra lække kloakinstallationer.

KEO-rapport. Det koster nogle få tusinde kroner at få lavet en KEO-rapport, men det betaler sig i det lange løb i forhold til vedligeholdelsen af din kloak – også hvis du vil sælge!

I dette nummer af Mit Hus har vi valgt at sætte fokus på de ofte mange forsikringsrelaterede spørgsmål, vi får i forhold til indholdet af den kollektive forsikringspakke samt smertensbarnet, arbejdsweekender.

Selv om vi har forsøgt at redigere for så meget som muligt på vores hjemmeside, www.parcelhus.dk (menupunktet Fordele og Den kollektive forsikringspakke), så oplever vi igen og igen, at man ikke læser, hvad der står på hjemmesiden. Vi håber med artiklen, at det dermed bliver lidt lettere at sætte sig ind i forholdene, således at man også lokalt kan afklare spørgsmål med sin forenings øvrige medlemmer.

De to artikler om forsikringspakken og arbejdsweekender rækker naturligt nok ind over hinanden, så vi skal venligst opfordre til, at man undskylder os de gentagelser, der naturligt vil forekomme.

Passivitet = ingen dækning

Vi skal ikke undlade særligt at henlede opmærksomheden på artiklen "Husk nu kontaktpersoner", idet vi må notere os, at der er enkelte foreninger, der trods opfordringer fortsat er i restance med forsikringspræmie mv. Det er altså ikke at anbefale, når man står her i efteråret og allerede har haft årets første frost.

Huskeliste

Artiklen om generalforsamling er ikke tiltænkt som en forskrækkelse eller afskrækkelse, men nærmere en slags huskeliste/brainstorming, hvor man lige som bestyrelse kan overveje, hvilke elementer man bør have med i sine overvejelser.

Relevansen er det jo meget forskellig fra forening til forening.

Gemsider

- lige til at tage ud

Kollektive forsikringer m.v.

Næppe noget krav

Endelig er der lidt om digital bogføring, der for langt, langt de fleste foreninger bør læses således, at der ikke er noget krav. Det er kun såfremt foreningen har indtægter ud over den normale drift af foreningen, at der kan være et krav. Er man fortsat i tvivl, så kontakt en revisor og få afklaret tvivlen.

Den kollektive forsikringspakke

Formålet med denne artikel er at forsøge nærmere at belyse, hvad man kan forvente af forsikringspakken samt, hvad man ellers bør være opmærksom på.

Inde på PL's hjemmeside under menupunktet "Fordele" og "Kollektiv forsikringspakke", kan man i øvrigt læse mere om forsikringspakken, herunder downloadet af vores forsikringshæfte.

Det bør måske lige til en indledning nævnes, at en grundejerforening bør have fokus på forsikringstegning, idet der ikke vil være nogle af ens private forsikringer, der vil dække de aktiviteter, der sker i foreningens regi.

Noget alle bør overveje

Som det må være bekendt, er

medlemsforeninger i Parcelhus ejernes Landsforening omfattet af en kollektiv forsikringspakke, der har fokus på de ansvarsopgaver, som foreningen måtte have.

Da forsikringen er kollektiv og dermed pligtig for alle medlemsforeninger, har vores fokus været på de ansvarsområder, der kan siges at være dækkende for flertallet af grundejerforeninger. Hvad vi betegner grundlæggende forsikring.

Hermed må man også forstå, at en forening sagtens kan have brug for yderligere forsikringer for at dække den særlige forenings forsikringsbehov, men det bliver så altså ikke gennem den kollektive forsikringspakke.

Undtagelser

Noget af det væsentligste ved en forsikring er nærmest at have fokus på, hvad forsikringen ikke dækker. I forhold til forsikringspakken er det nok mest væsentlige "tingsskader" – altså skader som "andre" påfører genstande. Fysiske skader på lygtepæle, kantsten, vejbaner, regnvandskloakker, chikaner, fælleshuse, garager, redskabsrum, legepladser, skader fra lynnedslag, vand, brand, storm etc., er således ikke dækket. Det samme gælder for tyveri af f.eks. arbejdsredskaber, trailere, legeredskaber, beplantning etc. Herudover har forsikringsselskabet taget forbehold

Fortsættes på næste side >>



for swimmingpools og trampoliner. Sådanne er derfor heller ikke dækket.

Et andet for(be)hold en forening bør have sig for øje er, at forsikringerne dækker i forhold til en "normal" forenings aktiviteter. Har foreningen således f.eks. forpligtelser af driftsmæssig karakter, f.eks. kloakker, pumpestationer etc. vil sådanne elementer også skulle overvejes forsikret på anden vis.

Og endelig er der så selvfølgelig de forhold, der måtte være i strid med lovgivning. Et punkt, som vi f.eks. gentagne gange særligt har fremhævet her i Mit Hus, er, at unge under 18 år ikke må arbejde med skærende værktøjer på foreningens fællesarealer. Dette gælder jf. Arbejdstilsynets regler.

Som med alle forsikringer forudsættes det, at forsikringstageren (her foreningen ved bestyrelsen) handler efter bedste evne og viden (– i modsætning til "ond tro", hvor man handler forkert, selv om man ved bedre.)

Det er altså således ikke tilstrækkeligt, at man som bestyrelse konkluderer, at "Fint, nu har vi en forsikringspakke, så er vi dækket for alt". Sådant spiller klaveret ikke.

Alle foreninger bør derfor se nøje på, hvilke forsikringsmæssige risici, som de løber gennem deres drift, og få overvejet at tegne forsikringer på de områder, der falder udenfor den kollektive forsikringspakke.

Dækning

Dette var så en lang svada om, hvad forsikringerne ikke dæk-

ker... men hvad dækker de så egentlig?

Forsikringselementerne i pakken udgøres af:

- Bestyrelses- og Ledelsesansvarsforsikring
- Erhvervsansvarsforsikring
- Retshjælpsforsikring
- Rådgiveransvarsforsikring
- Kautionsforsikring
- Arbejdsskadeforsikring
- Byggherreforsikring
- Netbankforsikring

I det følgende vil vi se nærmere på de enkelte forsikringslementer.

Bestyrelses- og Ledelsesansvarsforsikring

Forsikringen tager fokus på den situation, at et (eller flere) bestyrelsesmedlemmer gennem handling eller undladelse af handling uforvarende kommer til at påføre grundejerforeningen et økonomisk tab.

Forsikringselementet dækker med op til 2.000.000 kr. pr. år med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade.

Erhvervsansvarsforsikring

Erhvervsansvarsforsikringen dækker bl.a. foreningens ansvar for evt. private fællesveje, fælles stier, legepladser og grønne områder, der måtte være omfattet af foreningens ansvarsområde.

I forsikringen fokuseres der på henholdsvis personskaade og tingsskade.

Hvis således en person kommer til skade, f.eks. fald på en fællesvej, som foreningen har ansvar

for at vintervedligeholde, dækker forsikringen personskaaden op til 5.000.000 kr.

Hvis f.eks. en bil i samme ulykke forulykker og bliver beskadiget, vil forsikringen dække tingskaaden med op til 2.000.000 kr.

Det kan også f.eks. være tale om, at en person på cykel falder som følge af et hul i stien, hvor foreningen har ansvaret for drift og vedligehold, hvorved personen pådrager sig personskaade og cyklen tingsskade.

Forsikringen dækker ansvar for arbejdsredskaber, også når disse drives ved motorkraft. Det er dog en forudsætning, at redskaberne ikke er omfattet af Færdselsloven, hvor man skal tegne særskilt lovpligtig motoransvarsforsikring.

Forsikringen dækker også ansvar for evt. bådebroer og kolonihaver.

I forhold til PL's forsikrings-selskab er det en betingelse for så vidt legepladser, at sådanne tilses (og fornøden vedligeholde foretages) af foreningen minimum 2 gange årligt.

Herudover skal man i forhold til det offentlige bestemmelser sørge for, at de krav i det bygningsreglement, der var gældende ved legepladsens byggegodkendelse, også opfyldes, idet det jo må ses som en selvfølge, at legepladsen er byggesagsgodkendt af kommunen.

Eksempelvis er kravene til legepladstilsyn jf. BR18 væsentlig strengere, end hvad PL's forsikringsselskab stiller som grundkrav.

Vi tilråder af dokumentationshensyn, at man indfører tilsyn og arbejder i bestyrelsens protokol.

For så vidt forsikringslemen-

ter gælder en selvrisiko på 2.000 kr. i forhold til tingsskader, mens der ikke er nogen selvrisiko i forhold til personskaader.

Retshjælpsforsikring

Retshjælpsforsikringen giver økonomisk hjælp ved retssager og er primært fokuseret på sager, der rejses mod en forening. Det kan ikke afvises, at forsikringen vil yde retshjælp til sager anlagt af en forening, men det er en afgørelse, der er helt op til forsikringsselskabet at træffe.

Forsikringselementet dækker op til 200.000 kr. med en selvrisiko på 15.000 kr.

Rådgiveransvar

Rådgiveransvarsforsikringen dækker det enkelte bestyrelsesmedlems rådgivningsansvar over for grundejerforeningens medlemmer.

Det er en forudsætning, at rådgivningen angår forhold, som bestyrelsesmedlemmet i dennes egenskab i foreningen – og alene i denne egenskab – må forventes at have et tilstrækkeligt kendskab til.

Rådgivningen må under ingen omstændigheder dreje sig om finansiel, anden økonomisk eller byggeteknisk rådgivning.

Forsikringselementet dækker med op til 50.000 kr. med en selvrisiko på 2.000 kr.

Kautionsforsikring

Kautionsforsikringen (også benævnt underslæbsforsikring) giver en økonomisk sikring af grundejerforeningens økonomi i

det tilfælde, at kassereren (guderne selvfølgelig forbyde det) løber med indholdet af penge-kassen.

Forsikringen dækker med op til 30.000 kr. pr. skade pr. forening pr. år uden selvrisiko.

Ud fra dækningsbeløbet bør man selvfølgelig foretage en afvejning af kassererens mulighed for på egen hånd at råde over beløb ud over denne størrelse.

Gennem PL er det muligt at hæve dækningsbeløbet til henholdsvis 100.000 eller (maksimalt) 200.000 mod en beskeden merpræmie.

Arbejdsskadeforsikring

Ansvarsforsikring dækker risikoen for arbejdsulykker ved lønnede eller ulønnede arbejdsforhold, der går ud over, hvad man normalt kan forvente af frivillig medlemsindsats/-arbejde.

I så fald er det lovpligtigt at have tegnet en sådan forsikring.

Det er af hensyn til det lovpligtige element, at PL har valgt at have arbejdsskadeforsikring med i den kollektive forsikringspakke – også selv om omkostningerne hertil udgør mere end 25% af den samlede præmie for pakken.

Sådanne arbejdsforhold omfatter også bestyrelsesmedlemmer, der udfører hver ud over, hvad man kan sige er egentlig bestyrelsesfunktioner.

Udføres arbejdet efter aftale med et firma, er det dennes forsikring mv. der dækker.

Der er således ikke tale om en generel ulykkesforsikring.

Præciseringen skyldes, at Arbejdsskadestyrelsen sonderer mellem et (mere eller mindre fast, lønnet eller ulønnet) "arbejdsfor-

hold" og så "hvad man normalt kan forvente, at medlemmer udfører af arbejde for grundejerforeningen". Den første kategori er dækket af arbejdsskadeforsikringen, mens den anden kategori ikke er.

Hvor striks denne sondering er, kan belyses gennem følgende eksempler:

- Et medlem af foreningen forestår fast klipning af græs på foreningens fællesareal. Herunder kommer vedkommende til skade. Skaden vil falde ind under arbejdsskadeforsikringen uanset om det pågældende medlem modtager løn/honorar for arbejdet.
- To (eller flere medlemmer) skiftes til at udføre det helt samme arbejde med det helt samme udstyr som i første eksempel. Her vurderer Arbejdsskadestyrelsen, at en skade ikke falder ind under arbejdsskadeforsikringen.
- Et medlem kommer til skade som følge af, at han med en gravemaskine udfører gravearbejde på foreningens område. Her vurderer Arbejdsskadestyrelsen, at arbejdets art er så atypisk, at det ikke falder ind under "sædvanligt arbejde", hvorfor en skade vil falde ind under arbejdsskadeforsikringen.

Forstå logikken hvem der kan.

Det anbefales, at man tegner privat ulykkesforsikring, hvis man deltager i f.eks. arbejdsweekender i foreningens regi.

Forsikringselementet dækker i øvrigt med et indeksreguleret be-

Fortsættes på næste side >>

løb, der pt. ligger på ca. 725.000 kr. pr. arbejdsulykke og med ca. 1.430.000 kr. pr. skadelidt. Der er ingen selvrisiko.

Netbankforsikring (hackerforsikring)

Netbanks-/Hackerforsikring har i snart mange år været et element i PL's forsikringspakke.

Elementet er for foreninger ekstra vigtigt, da foreninger ikke lige som private bankkunder er dækket af en forbrugerbeskyttelse. En G/F er en selvstændig juridisk enhed og er derfor erhvervs-kunde i en bank.

Forsikringsselementets grunddækning udgør 500.000 kr.

Gennem PL er det muligt at hæve dækningsbeløbet til 1.000.000 kr. mod en beskeden merpræmie.

Skader og erstatning

I Danmark er det fortsat således, at selv om man kommer til skade, så har man ikke dermed automatisk krav på en erstatning.

Det vil altid komme an på en vurdering af de objektive forhold i en skadessag, om den skadelidte har krav på erstatning eller ej.

Går man f.eks. ud midt om natten i en snestorm og falder og brækker ryggen, så har man ikke krav på erstatning.

Af samme årsag må en forening ikke udtale sig om ansvarsforholdet, såfremt der opstår en skadesituation. Det er op til forsikringsselskabet af vurdere dette.

Hvis foreningen skulle komme til at udtale sig uheldigt, kan det have økonomiske konsekvenser

for forsikringsselskabet.

Meget generelt skal man således som forening forholde sig lidt tilbager trukket i forhold til en sag, indhente de fornødne oplysninger og sende disse videre til PL.

Det kan godt være, at det viser sig at være rigtigt, at foreningen har et ansvar, men hvis der viser sig andre forhold, når en sag undersøges, er det bedre, at man ikke har sagt noget, men har sørget for at være neutral og har indsendt alle relevante informationer.

Al kontakt til forsikringsselskabet foregår via PL's sekretariat.

Vores aftale med forsikringsselskaberne bag den kollektive forsikringspakke rummer, at det ikke er tilladt en grundejerforening (eller for den sags skyld et af dennes medlemmer) at kontakte forsikringsselskaberne direkte.

Anmeldelse af skade

Hvis uheldet er ude så husk, at skaden skal anmeldes til PL's sekretariat.

PL er forpligtet til at lave en sagsforberedelse for forsikringsselskaberne og afdække en række forhold, inden en sag indsendes til forsikringsselskabet.

Vi benytter ikke særlige blanketter, når der skal anmeldes en skade, men vi skal bruge en skriftlig henvendelse fra foreningens bestyrelse, hvor det tydeligt fremgår:

- **hvem** der er skadelidt (kontaktfølgende, men ikke person-/CPR-nummer)
- **hvad** der er sket
- **hvor** det er sket
- **hvornår** det er sket

- **hvordan** det er sket
- evt. yderligere oplysninger, f.eks. fotos og vidners navne.
- hvem der er kontaktperson for foreningen i den pågældende sag

Af yderligere informationer, der i nogle tilfælde kan vise sig nyttige er:

- kopi af evt. aftale med entreprenør eller
- beskrivelse af, hvad foreningen har af tiltag for at imødegå skader
- evt. kopi af vedtægt, lokalplan, servitut

Send os gerne informationerne på mail til sekretariat@parcelhus.dk. Det gør det lettere for os at videresende.

Gentegning ved forbrug

Det sidste man i relation til forsikringspakken nok bør være opmærksom på, er, at der er tale om en forsikringspakke med indbygget genopfyldningsforpligtelse, såfremt der sker større træk på forsikringspakken.

Dette kunne i værste tilfælde betyde, at såfremt forsikringspuljen blev opbrugt et givet år, ville man blive nødt til at tegne forsikringen igen – evt. ved genopkrævning af præmie hos medlemsforeningerne.

Imidlertid har PL gennem årene sørget for at opbygge en opsparing i en intern "forsikringspulje", der betyder, at medlemsforeningerne ikke løber nogen risiko i denne henseende.

Arbejdsweekender og skader

Et tilbagevendende spørgsmål er ansvarsforhold og forsikring i forhold til arbejdsweekender afholdt i grundejerforeningens regi.

Sidst vi havde emnet oppe i Mit Hus var i 2016, så vi tager lige en opdateret "genopfrisker".

Indledningsvis kan siges, at hvis din grundejerforening er medlem af PL, så er den også omfattet af den kollektive forsikringspakke, der bl.a. omfatter arbejdsskade-forsikring.

Dette betyder dog ikke, at forsikringspakken dækker alle tilfælde af skader, der måtte kunne opstå.

Personlig ulykkesforsikring

Det er vigtigt – som det også for den sags skyld er i hverdagen – at man selv har tegnet en personlig ulykkesforsikring, der vil kunne dække, såfremt man ikke kan få erstatning ad anden vej.

Forudsætning for at kunne få erstatning fra andet end ulykkesforsikringen er, at det i den konkrete sag fastslås, at der er andre, der har handlet ansvarspådragende. Dette kan enten være gennem en handling eller en undladelse af handling.

Sagt på en anden måde: Det forhold, at man er kommet til skade er ikke ensbetydende med, at man så automatisk har krav på erstatning. Og hvis der ikke kan fastslås et ansvar hos andre, så vil man kun kunne få økonomisk kompensation, hvis man har tegnet en ulykkesforsikring.

Arbejdsskade-forsikring

For de foreninger, der ikke er

medlem af PL, skal det pointeres, at det er lovpligtigt at have tegnet en arbejdsskade-forsikring, såfremt der kan siges at være tale om et arbejdsforhold mellem foreningen og andre personer.

Pligten omfatter enhver som foreningen antager til at udføre arbejde - uanset om de er medlemmer eller ej, lønnet eller ej, kun arbejder få timer om ugen og uanset om det er en midlertidig eller varig ansættelse.

Entrerer en forening med en erhvervsdrivende vil denne have egne forsikringer, der dækker deres ansatte. Men sørg for at afklare såvel arbejdsskade-forsikrings-spørgsmålet som forsikring mod tingsskade med virksomheden på forhånd.

Lovpligtigt...

Arbejdsskade-forsikringen er et element i PL's kollektive forsikringspakke for det tilfælde, at en medlemsforening måtte blive gjort erstatningsansvarlig i et forhold, der måtte blive anset som omfattet af arbejdsskade-forsikringen.

Man skal være opmærksom på, at når noget er lovpligtigt, så "falder der også brænde ned", såfremt man i givet fald ikke har opfyldt lovens krav.

Spørgsmål et så om den bøde, som det kan udløse vil gå til formanden, bestyrelsen eller foreningens medlemmer.

Man kan argumentere for, at det er personligt ansvarspådragende, hvis man ikke sørger for at foreningen - dvs. generalforsamlingen - er klar over, at man ikke

har forsikringen, hvis man burde have haft det.

Arbejdsforhold?

Et helt andet spørgsmål er, hvornår man kan sige, at der er et sådant lønnet/ulønnet arbejdsforhold, at det hører ind under en arbejdsskade-forsikring.

Når der er tale om aflønning, så er der ikke noget problem i at fastsætte, at der er tale om et egentligt arbejdsforhold. Men når der er tale om vederlagsfrit arbejde for foreningen, er det en helt anderledes sag, hvor – og det indrømmer vi gerne – det kan synes, at logikken er fuldstændig ude af billedet.

Forholdet har været søgt afklaret med Arbejdsskade-styrelsen, hvis argumentation for deres syn på logikken var:

1. hvis én person f.eks. fast forestår klipning af græs på foreningens fællesarealer, så er der tale om et arbejdsforhold, der er omfattet af arbejdsskade-forsikringen
2. hvis to eller flere personer skiftes om at foretage den helt samme græsklipning med helt samme materiel, så er der ikke tale om et arbejdsforhold i arbejdsskade-forsikrings regi, men om arbejde man forventeligt kan påregne udført fra medlemmernes side.

Tilsvarende vil være tilfældet i forhold til medlemmer, der på foreningens vegne omlever f.eks. kontingentopkrævning, indkaldelser etc.

Fortsættes på næste side >>

Det er et problem

Vi må erkende, at der vil kunne tænkes at kunne opstå situationer, hvor en skadesituation ikke vil være dækket under den kollektive forsikringspakke.

Det har indtil videre ikke været muligt at kunne få et forsikrings-selskab til at påtage sig at dække sådanne undtagelser, idet det efter sigende er umuligt at evaluere risikoen ved en sådan forsikring og dermed kan man ikke beregne en præmie.

Hvor der således sker en skade, *men* der ikke er noget ansvar for den pågældende forening, bliver det et spørgsmål om den pågældende skade dækkes af en privat forsikring eller ej.

Hvis der sker en skade, der *ikke* er omfattet af erhvervsansvars-forsikringen *men* der statueres et ansvar for så vidt foreningen, vil dækning i stedet falde ind under Erhvervsansvarsforsikringen.

Løsning

Løsningen – for grundejerforeningen – vil være at sørge for:

- at opfordre medlemmerne til at have tegnet en egen ulykkesforsikring, og
- sørge for en grundig instruktion af medlemmerne i forhold til det arbejde, som de skal udføre på en arbejdsweekend, således at der ikke sker skader... eller... hvis skaden alligevel sker, at det er sker mod den skadelidtes bedre vidende.
- Det er uafklaret, om Arbejdsskadebestyrelsen vil acceptere et forhold, såfremt foreningen indgår en "ansættelseskontrakt" om "midlertidig ansættelse" med

hver af de deltagende medlemmer på en arbejdsweekend. Formodningen er, at det vil man nok ikke.

Bestyrelsesarbejde

Når medlemmer udfører bestyrelsesarbejde, anses dette som udgangspunkt ikke som omfattet af arbejdsskadelovgivningen.

Så for perioden fra man går til bestyrelsesmøde til man er hjemme igen, gælder det også her, at man bør have en privat ulykkesforsikring.

Husk nu kontaktpersoner

Det er vigtigt, at jeres forening husker at få opdateret kontaktpersoner hos PL, således at kommunikationen mellem foreningen og PL ikke brydes.

Sker dette alligevel, vil konsekvensen være, at foreningen ikke modtager informationer (herunder opkrævninger).

Kommer foreningen i restance, betyder det suspension af medlemsrettigheder og den kollektive forsikringspakke.

I værste fald kan det betyde, at foreningen ekskluderes og dermed slet ikke er omfattet af den forsikringspakke, som foreningen måske går og tror, at den har.

Husk derfor altid at underrette PL's sekretariat, såfremt der kommer ny kasserer eller formand.

Høringer

Det sker ikke sjældent, at kommuner udsender ønske om høringssvar til en grundejerforening. Desværre er sådant ofte med meget kort svarfrist, hvilket i praksis afskærer bestyrelsen fra at kunne indhente holdninger fra resten af foreningen.

En bestyrelsen bør i sit svar til kommunen gøre opmærksom på, at svaret alene er at anse som bestyrelsens vegne og altså ikke kan tages som udtryk for en generel holdning i foreningen, da den korte svarfrist har afskåret en behandling på generalforsamling/informationsmøde.

På denne måde kan bestyrelsen ikke kritiseres for at pådutte de øvrige medlemmer en bestemt holdning.

Udgivelse af Mit Hus

I år bør man som læser af bladet være opmærksom på, at det forhold, at PostNord har opsagt alle forsendelser, der ikke foregår som pakke, har medført lidt kaotiske tilstande omkring bladmagasin-talere.

For Mit Hus har det betydet, at vi fra næste år skifter selskab.

Samtidig betyder opsigelsen fra PostNord, at vi ikke som ellers planlagt kan udsende vores nummer af Mit Hus omkring jul/nytår, da PostNord åbenbart ønsker at få ryddet helt og aldeles op på deres arbejdsborde i løbet af december.

Vi vil i stedet forsøge at få udsendt næste nummer af Mit Hus i løbet af de første par måneder af 2026 gennem det nye firma, når vi har fået detaljerne på plads.

Vi håber på forståelse for situationen.

Generalforsamling slut - hvad så?

Der er (desværre) en lang række forhold, som en bestyrelse skal forholde sig til, når en generalforsamling er afsluttet.

Uanset om der er tale om en nyvalgt bestyrelse i en nydannet forening eller en udskiftning af bestyrelse i en allerede eksisterende forening, er der forhold, som man bør have afklaret og struktureret så hurtigt som muligt.

Vi vil i det følgende kort fokusere på de vigtigste. Listen kan ikke anses for udtømmende, da foreninger kan være ret forskellige. Det kan i øvrigt kun tilrådes, at man så vidt muligt uddelegerer opgaverne i bestyrelsen, således at det ikke kun er en stakkels formand eller kasserer, der kommer til at hænge på det hele.

Pengeinstitut

Det umiddelbart vigtigste er at se på foreningens videre drift - altså foreningens økonomi. Der kan være tale om driftskonti, opsparringskonti og evt. depoter med værdipapirer.

I den forbindelse skal den nye bestyrelse snarest muligt tage kontakt til foreningens pengeinstitut(ter) og oplyse, at der er kommet ny bestyrelse.

Også mindre ændringer i en bestyrelse skal meddeles.

Pengeinstituttet vil herefter med henvisning til Hvidvasklovgivningen stille en række krav på informationer for at kunne identificere foreningens såkaldte "reelle ejere".

Dette betyder typisk, at banken vil kræve kopi af generalforsamlingsreferat, samt kopi af pas/

kørekort og sundhedskort for samtlige bestyrelsesmedlemmer.

CVR

Er foreningen oprettet i CVR-registeret (f.eks. som følge af, at foreningen ejer fællesarealer, den af anden årsag skal have en NEM-konto eller blot som (mere eller mindre uigennemtænkt) krav fra pengeinstitut) skal der snarest tages skridt til - sammen med det i den forbindelse relevante afgående bestyrelsesmedlem at få ændret registreringen af foreningen. Det omfatter at få oprettet og registreret medarbejdersignatur for den fremover ansvarlige samt at få fjernet den tidligere gældende medarbejdersignatur.

Foreningen

Hvor der er tale om et skifte af/i en bestyrelse, skal man som ny bestyrelse være opmærksom på at få overleveret en række papirer og genstande fra afgående bestyrelsesmedlemmer.

For det første skal man sørge for, at der er styr på foreningens arkivalier. Hermed forstås tidligere generalforsamlingsreferater (herunder stiftende), bestyrelsens protokol, regnskab, regnskabsbilag og hvad der ellers måtte være af øvrige papirer omkring foreningen.

"Øvrige papirer" kan f.eks. være overdragelsesdokumenter, lokalplaner, servitutter, deklarationer, byggesagsgodkendelser, afgørelser fra offentlige myndigheder, forsikringspapirer, fakturaer på vejarbejder, projektmaterialer f.eks. vejopbygning etc.

Hvis foreningen er nydannet, skal bestyrelsen sørge for at få lagt sin hånd på alle for foreningen relevante dokumenter fra udstykker og få sat dem i system (se ovenfor).

Oplever bestyrelsen problemer med at få udleveret de relevante genstande/papirer fra tidligere bestyrelsesmedlemmer kan forholdet indbringes for Foredretten.

GDPR

Hvis foreningen ellers allerede har fået udarbejdet en "GDPR-mappe" (fortegnelse), skal bestyrelsen fra den tidligere bestyrelse have overdraget denne. Fortegnelsen ("GDPR-mappe" eller hvad man vælger at betegne den) skal indeholde beskrivelser af, hvorledes foreningen håndterer reglerne omkring GDPR. Materialet skal forefindes i foreningens regi såvel på skrift som elektronisk.

Formålet med mappen er, at denne på forlangende kan fremvises for Datatilsynet, såfremt tilsynet måtte komme på kontrolbesøg.

Har foreningen ikke allerede en sådan mappe, skal bestyrelsen straks tage initiativ til at få oprettet en sådan. Dette er et forhold, der burde have været på plads for snart lang tid siden.

Endvidere skal bestyrelsen se på, om der er udformet og videregivet en privatlivspolitik til medlemmerne, samt om denne er opdateret. Kopi af privatlivspolitikken skal sidde i GDPR-mappen, ligesom den skal være

Fortsættes på næste side >>

udsendt til alle foreningens medlemmer eller fremgå af foreningens hjemmeside.

Grundet de skærpede regler omkring persondatabeskyttelse, bør man som minimum sørge for, at afgående bestyrelsesmedlemmer underskriver en "tro-og-love-erklæring" om, at de ikke længere råder over persondata på deres private computere, deres arbejdscomputere eller som fysiske kartoteker. Et udkast til en sådan erklæring kan man finde på PL's hjemmeside. Sådanne dokumenter skal tillige indsættes i foreningens GDPR-mappe.

Endelig skal bestyrelsen sørge for at udpege et bestyrelsesmedlem som "GDPR-ansvarlig". Det er denne person, der som særligt ansvarsområde får til opgave at føre tilsyn med, at foreningen opfylder lovens bestemmelser omkring persondatabeskyttelse, samt varetager posten som formel kontaktperson omkring sådanne spørgsmål. Sker der skift af foreningens kontaktperson, skal foreningens medlemmer gøres bekendt med denne nye kontaktperson.

Man kan læse mere om dette på PL's hjemmeside under menu-punktet "Persondatabeskyttelse".

Computere

Eventuelle computere anskaffet til brug for bestyrelsens drift skal overdrages sammen med eventuelle passwords.

Kommune

Der gælder normalt ikke noget krav om, at en kommune skal informeres om skift i bestyrelsen,

men det skader ikke noget at informere dem, således at kommunen er opmærksom på grundejerforeningen, såfremt der i fremtiden måtte komme sager, der relaterer sig til grundejerforeningens område.

PL

Er foreningen medlem af PL, skal der sendes en mail på sekretariat@parcelhus.dk, der underretter om ændringen. Af hensyn til GDPR-reglerne skal sådanne ændringer dokumenteres enten af allerede registrerede kontaktpersoner eller ved kopi af vedtægt, hvor valghandlingen fremgår.

PL vil desuden meget gerne underrettes, såfremt foreningen udpeger en anden end foreningens formand som GDPR-ansvarlig, således at denne kan kontaktes, hvis der måtte være noget, der skal konfereres om.

LER

Såfremt foreningen er lednings-ejer og oprettet i ledningsejerregistret, skal kontaklinformationer tilrettes i LER-systemet (LER 2.0).

Er foreningen ledningsejer, men endnu ikke registreret, skal foreningen snarest oprettes med indberetning af de ledninger, som foreningen måtte være ejer af.

Man kan læse mere om LER 2.0 på hjemmesiden <http://www.ler.dk>.

Hjemmesider

Bestyrelsen skal sørge for at få overdraget regninger, passwords mv., der relaterer sig til forenin-

gens evt. hjemmeside, facebook-konti etc.

Foreningens offentlige oplysninger bør opdateres snarest, således at der ikke opstår tvivlsspørgsmål i forhold til omverdenen.

Med hensyn til hjemmesider skal man som forening være meget opmærksom på, hvilke personoplysninger, der frit kan tilgås. Man kan således ikke kritiskløst lægge navne, adresser, telefonnumre etc. på alle foreningens medlemmer på siden. Oplysning om persondata vil kræve skriftligt tilsagn fra de pågældende, før det kan ske. Dette gælder også i forhold til bestyrelsesmedlemmer.

Har hjemmesiden en firewall, altså hvor man kun kan se informationer efter at være logget ind, er reglerne lidt mere lempelige, så om ikke andet, bør foreningens kontaklinformationer kunne ses her. Men firewall eller ej, bør man afholde sig fra at oplyse om alle medlemmernes private informationer.... medmindre man har et skriftligt tilsagn.

Helt, helt centralt skal man være opmærksom på, at der kan være medlemmer, der har beskyttet navn og adresse. Bestyrelsen har krav på at vide, hvem det pågældende medlem er, men som udgangspunkt INGEN andre.

Digital bogføring for G/F

Anvendelsen af digitale bogføringssystemer udgør en hjørnesten i regeringens målsætning om at skabe administrative besparelser i virksomhederne ved at digitalisere og automatisere centrale forretningsprocesser, herunder elektronisk samhandel, automatisering af bogføring og datadeling med myndigheder og samarbejdspartnere. Det er via bogføringssystemerne, at virksomhedernes forretningsprocesser digitaliseres og automatiseres.

Virksomhedernes administrative opgaver, såvel faktureringsprocesser som indberetninger til myndighederne, er i dag præget af ressourcekrævende manuelle arbejdsgange. Digitale bogføringssystemer der understøtter automatisering af bogførings- og regnskabsprocesser giver mulighed for at automatisere mange af disse manuelle arbejdsgange. Det er det, som man kalder Automatisk Erhvervsrapportering.

Samtidig giver digital bogføring større sikkerhed for opbevaring af registreringer af virksomhedens transaktioner og bilag, der dokumenterer disse. Det er en fordel for virksomhederne, fordi de på en sikker og overskuelig måde altid har adgang til forretningskritiske oplysninger. Det er også en fordel for samfundet, fordi myndigheder har en let og sikker adgang til nødvendige oplysninger ved kontrol.

Inden ikrafttrædelsen af pligten til digital bogføring for ikke-regnskabspligtige virksomheder har Erhvervsstyrelsen gennemført en evaluering af de foreløbige erfaringer med digital bogføring. Evalueringen viser, at omkostningerne for virksom-

hederne ved digital bogføring er væsentligt mindre end tidligere forventet, og besparelsen derfor væsentligt højere. Digital bogføring vil spare danske virksomheder for op til 3,5 milliarder kr. om året netto mod oprindeligt forventet ca. 2,9 milliarder kr. netto årligt. Samtidig viser evalueringen, at der er mange digitale bogføringssystemer på markedet, som kan tilgodese behovene hos forskellige typer virksomheder, også systemer som tilbyder enkle og prisbillige løsninger til mindre virksomheder.

På denne baggrund har der under den offentlige høring været bred opbakning til at sætte kravet om digital bogføring i kraft for ikke-regnskabspligtige virksomheder med en nettoomsætning over 300.000 kr. fra 1. januar 2026.

Fra 1. januar 2026 bliver disse virksomheder omfattet af pligten til digital bogføring:

- Personligt ejede virksomheder med en omsætning over 300.000 kr. om året i to på hinanden følgende år.

- Foreninger med en erhvervs-mæssig omsætning over 300.000 kr. om året i to på hinanden følgende år.
- Årsregnskabspligtige datterselskaber af finansielle virksomheder, forsikringsvirksomheder og ATP, som har været undtaget tidligere, fordi de bruger et koncernforbundet bogføringssystem.

Erhvervsstyrelsen har lagt praktisk orienteret og lettilgængelig information ud på Virksomhedsguiden, som er beregnet på at hjælpe mindre virksomheder med at vælge og at anvende et digitalt bogføringssystem.

Kilde: Erhvervsstyrelsen

PL bemærkning

Som forening bør man være opmærksom på, at det springende punkt er erhvervs-mæssige aktiviteter/indtægter. Dette er indtægter, der ligger ud over en grundejerforenings almindelige drift, f.eks. lejeindtægter eller indtægter fra P-afgifter etc.

Depotkasser

Vi skrev i Mit Hus nr. 2025-01 (bagsiden) om den dårlige pasning af depotkasser, som man kunne se rundt om i landet.

Dette fik PostNord til at reagere med følgende oplysning:

"Jeg kan informere jer om, at alle depotkasser er fjernet senest ved udgangen af januar 2026.

Vi sørger naturligvis for at rydde ordentligt op efter os. Det er vores pligt. Men I er altid velkommen til at række ud, hvis noget ikke er, som det bør være ift. depotkasserne."

PL takker for tilkendegivelsen.



Ekstraordinært landsmøde 2025

Landsformand Allan Malskær (AM) bød velkommen til de deltagende. Til dirigent blev valgt sekretariatschef, cand. jur., Jørn Bitsch (JB).

JB takkede for valget og konstaterede, at landsmødet var lovligt indvarslet og således kunne man overgå til dagsorden.

Ud over valg til dirigent var eneste punkt på dagsorden behandling af bestyrelsens tidligere fremsatte forslag til ændring af vedtægten § 5, stk. 6, 3. punktum, gående på, at man ved eksklusion ikke længere benytter afleveringsattest, men i stedet sender brev til den hos PL registrerede formand og kasserer for den pågældende forening.

Konsekvens af eksklusion er umiddelbart ophør af medlemskab og herunder dækning under den kollektive forsikringspakke.

Forslaget blev førstebehandlet på ordinært landsmøde 2025 og blev da enstemmigt vedtaget.

Da der imidlertid ikke var det fornødne antal repræsenterede stemmer, blev forslaget jf. vedtægten § 7, stk. 3. henvist til behandling på ekstraordinær generalforsamling. Forløbet er beskrevet i referat af ordinært landsmøde.

Jf. vedtægten § 11, stk. 3 kunne forslaget vedtages med almindelig stemmeflerhed blandt de nu fremmødte.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Tilbagekøbsklausulfælden

Da man i 1950'erne oprettede ordninger med såkaldte "hjemfalds-ordning" (tilbagekøbsklausul) var det for at skabe mulighed for opførelse af billige men gode boliger.

Man kunne dermed "købe" grundene billigt mod, at det blev tinglyst på grunden, at kommunen kunne købe denne tilbage efter en periode på 99 år. Boligerne blev dermed opført på en form for "lejet grund".

Ikke for evigt

99 år er lang tid, men trods alt ikke uendelig lang tid, og nu er der gået et par og halvfjerds år af mange af disse "lejemål".

Men hvorfor bør man så være "bange" for sådanne klausuler?

Det skyldes, at når perioden er udløbet, kan kommunen købe grunden tilbage.

Ikke til den pris den repræsenterer nu, men til den pris der gjaldt, den gang aftalen blev indgået.

Der ligger derfor - med prisudviklingen over de mange år - en veritabel guldgrube og venter på kommunerne.

Omvendt kan denne guldgrube være en katastrofal faldgrube for dem, der måtte eje boligerne på det tidspunkt, hvor "fælden klapper".

Hvem er sig selv nærmest?

Rent økonomisk har kommunerne absolut ingen incitamenter for at lade ejerne frikøbe grundene til de oprindelige priser, men alle incitamenter for at overtage til de nu latterligt lave priser, der var gældende den gang, og herefter

sælge grundene til de nugældende grundpriser.

Så hvis en grund f.eks. var 250.000 kr. værd dengang og den i dag er omkring 12 mio. kr. værd, skal man altså pludselig til at hive 12 mio. kr. op af lommen for at frikøbe ejendommen for klausulen... eller også pakke sammen og flytte med sin andel af en check på 250.000 kr.

Økonomisk rutter

Det store problem for de nuværende ejere vil så på sigt blive: "Hvordan slipper vi ud af dette med så mange penge på lommen som muligt?".

Det kan blive meget svært, for såvel banker som realkreditinstitutter har fokus på sådanne klausuler, og jo nærmere man kommer slutdatoen, jo sværere vil det være at få finansiering... eller få solgt.

Risikoen ved det hele er, at der kan være ret så mange boligejere, der kan ende på tvangsauktion.

Og rent moralsk?

Bundlinjen i det hele ender således med spørgsmålet om, hvor kyniske kommunerne måtte vælge at være i forhold til hvor mange af kommunens borgere, der skal i værste fald må gå på tvang.

Man kunne nok passende frygte, at afgørelsen bliver direkte afhængig af, hvor god ens kommunes økonomi er på det tidspunkt, hvor de 99 år er gået..

jb

Velkomstbog til nye medlemmer i en G/F

En del foreninger vil givet have oplevet, at når ejendomme i foreningen skifter ejer, kommer der en ny ejer, der ikke har særlig stor opmærksomhed på foreningen og dens virke, ligesom der ofte er et nogle gange stort videnshul over de forpligtelser, som den pågældende kan have udenfor sin matrikel. Dette kan også nogle gange være forbundet med kultur- og sprogbarrierer.

For at råde bod på en sådan eventuel manglende viden - eller blot for at byde velkommende til foreningen - foreslår vi, at man overvejer at uddele en slags "Velkomstbog" til nye medlemmer (selv om den nok også kan være god i forhold til eksisterende medlemmer).

Det er ikke nødvendigt, at der er tale om en egentlig "bog". Det kan sagtens være et par printede og hæftede sider. Hovedsagen er, at man får noget information ud.

I det følgende giver vi vores bud på, hvad indholdet af en sådan informationsskrivelse kunne være. Dette skal selvfølgelig tilrettes de forhold, der er gældende for den pågældende forening - særligt i forhold til ansvaret for vintervedligehold, hvis dette påhviler foreningen.

Kære nye medlem

På bestyrelsens og foreningens vegne vil vi gerne byde velkommen til grundejerforeningen.

Idet vi er fuldt klar over, at det kan være overvældende at flytte ind i et nyt område, og der kan være mange forhold at se til med flytning mv., har vi oprettet den lille skrivelse, der gerne skulle indeholde nogle af de mest væ-

sentlige informationer, som det kan være rart at have ved hånden, når/hvis der opstår spørgsmål.

Er der ellers spørgsmål er du meget velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Kontaktperson er: (navn + kontaktinformationer)

Nærmere kontaktinformationer fremgår på foreningens hjemmeside: www.....

Grundejerforening

Din/jeres ejendom er jf. lokalplan XXX pligtigt medlem af grundejerforeningen.

Bagest i mappen finder du den seneste version af foreningens vedtægt.

Såfremt vedtægten senere måtte blive ændret, vil du modtage et nyt eksemplar, som du bedes sætte ind i stedet for.

Her kan du også overveje at indsætte de referater fra generalforsamlinger, som du i tidens løb vil modtage, så alle relevante informationer om grundejerforeningen og dens virke er samlet ét sted.

Af særlige væsentlige forhold omkring foreningens vedtægt, bedes du bemærke:

- Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden xxxx måned.
- På generalforsamlingen vedtages budget og kontingent for det kommende medlemsår.
- Kontingent skal være indbetalt til foreningens konto (evt. kontonummer) senest 14 dage efter forfaldsdatoen.
- Hvis man er i restance med kontingent, har man ikke stemmeret på generalforsamlingen og

kan ikke vælges til bestyrelsesposter.

Fællesarealer

Foreningens fællesarealer er åbne for offentligheden. Alle må således færdes her, men det henstilles til, at dette sker med passende respekt for omgivelserne - herunder at f.eks. skrald eller efterladenskaber fra husdyr fjernes.

Det er ikke tilladt at henstille personlige effekter på fællesarealerne og bestyrelsen er forpligtet til at skride ind, såfremt dette sker.

Det er ikke tilladt at ændre ved de fælleshegn, der grænser til foreningens fællesareal, med mindre dette er vedtaget af en generalforsamling.

For så vidt fælleshegn har beboerne pligten til at vedligeholde deres halvdel af hegnet (den side, der vender mod egen ejendom), mens foreningen vedligeholder den anden del.

Ordensreglement

For at fremme det fortsatte gode naboskab i området, har foreningen i det følgende sammensat en række "henstillinger", som vi håber, at du/l vil tage positivt imod, da vi mener, at disse vil være med til at fremme det gode sammenhold og naboskaber i foreningen.

Tag i øvrigt gerne en snak med nye naboer og find f.eks. ud af, om nogle af disse måtte have natarbejde, så f.eks. støj/larm/musik mv. også på andre tidspunkter kan være særligt generende.

Fortsættes på næste side >>

Dialog fremmer forståelsen og nedsætter risiko for nabostridigheder.

(Eventuel opremsning af punkter i ordensreglementen)

Vintervedligehold

Vejene i foreningens område er såkaldte private fællesveje. Det betyder, at der er særlige regler for drift, vedligeholdelse og renholdelse af vejene. Reglerne fremgår af Lov om Private Fællesveje (Privatvejsloven).

Selve loven kan læses på internettet på adressen: <https://www.retsinformation.dk>. Husk at der skal stå "Gældende" i øverste venstre hjørne, for at der er tale om seneste version.

Af særlig relevans (ansvar) for dig som husejer er følgende:

- Ejendommens ansvarsområde er i den **længde**, som din ejendom har skel mod den private fællesvej.
- Ejendommens ansvarsområde er i **bredde** ud til vejmidte.
- Ejendommen har ansvaret for, at der om vinteren ryddes sne og glatførebekæmpes.
- Selve driften af de private fællesveje – altså reparation af huller, drift af belysning, regnvandsbrønde mv. varetager grundejerforeningen.
- Hvis grundejerforeningen indfører en fælles snerydningsordning er dette alene service og altså ikke en overdragelse af ansvar til grundejerforeningen. Du har som ejer fortsat det overordnede ansvar for, at der ikke er glat.
- Kommunen kan have fastsat nærmere regler for, i hvilket omfang og hvorledes vintervedligeholdelse skal udføres.

- Normalt skal der være ryddet for sne og saltet i tidsrummet:

1. Hverdage fra kl. 7 til kl. 22.
2. Weekender/helligdage fra kl. 8 til kl. 22.
3. (det tilrådes at undersøge, om husets forsikringer dækker ansvar for glatføre på den private fællesvej)

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan XXX.

Lokalplanen kan læses på kommunens hjemmeside.

Af særlige forhold, der er omhandlet i lokalplanen kan nævnes:

Parcelhusejernes Landsforening

På grund af muligheden for juridisk rådgivning og forsikringsdækning er grundejerforeningen medlem af landsforeningen Parcelhusejernes Landsforening (PL).

Som en del af medlemskabet vil du derfor fremover modtage medlemsbladet, Mit Hus, 4 gange om året.

Hvis du ikke ønsker at modtage bladet, kan du sende en mail til PL's sekretariat på sekretariat@parcelhus.dk.

Bilag

Vedtægt
Ordensreglement

Beslutninger om privat fællesvej

Man skal som husejer og særligt som forening være opmærksom på, at alle beslutninger om anvendelse af privat fællesvej kræver to tilladelser: En privatretslig og en offentligretlig.

Den privatretlige kan gives af den part, der er registreret som matrikulær ejer af vejen, mens den offentligretlige kan gives af den lokale kommune.

En grundejerforening kan godt være forpligtet til at forestå drift, vedligehold og renholdelse af private fællesveje uden at være den egentlige vejejer.

Hvis foreningen ikke er vejejer, kan generalforsamlingen ikke træffe gyldige beslutninger om f.eks. etablering af eller flytning af udkørsel eller anden indretning af vejen.

Foreningens beslutningskompetence er med andre ord begrænset til beslutninger om, hvorledes den vil udføre og be-

koste drift, vedligehold og renholdelse i det omfang dette er bestemt af tinglysninger og/eller lokalplaner.

Hvor foreningen måtte være egentlig matrikulær ejer af de private fællesveje (har taget skøde), så er den privatretslige tilladelse op til generalforsamlingen, men gennemførelse af et vedtaget projekt kræver stadig, at der forinden indhentes en offentligretlig tilladelse.

Processen ved en sådan proces bør ansues "omvendt", således at man i videst muligt omfang får afklaret, om kommunen vil være indstillet på at give tilladelse til et givet projekt, inden man sætter et det på generalforsamlingens dagsorden. Det kan spare foreningen for den ydmygelse, at man f.eks. efter en lang, besværlig debat og afstemning ender med at få "nej" fra kommunen.

BBR-oplysninger kan redde liv

BBR-oplysninger har ikke kun betydning for de offentlige ejendomsvurderinger – de kan også redde liv.

Oplysninger om tagmateriale i Bygnings- og Boligregistret (BBR) er nemlig vigtige for Beredskabet, når de for eksempel rykker ud for at slukke en brand.

Det brænder på en ejendom, og beredskabet gør klar til at rykke ud. Men hvad er tagmaterialet på den brændende ejendom? Eller på naboejendommene? Det er nogle af de mange oplysninger, som Beredskabet er særlig opmærksom på, fordi det har direkte indflydelse på både planlægningen og selve slukningsarbejdet.

Hvis det brænder på en ejendom, vil beredskabet slå ejendommen og naboejendommene op i BBR via kort.bbr.dk for at se, hvilke tagmaterialer, opvarmingskilder samt tekniske anlæg som for eksempel solceller og olietanke, der er registreret. Det kunne også være særlige adgangsforhold, der bliver set på. Den forberedelse finder sted, allerede mens udrykningen til brandstedet er i gang.

"I beredskabet er vi afhængige af BBR-oplysningerne, når vi sender vores brandfolk ud til en brand. Det er faktisk vigtigt både for vores kollegaers sikkerhed og for deres mulighed for at bekæmpe branden mest hensigtsmæssigt," siger Hasse Lind, tekniks leder ved Falck Brand DK.

Ekstra fokus på stråtag

I Vurderingsstyrelsen, som er den statslige BBR-myndighed, er der også opmærksomhed på, at

oplysningerne om tagmateriale – og især oplysningerne på ejendomme med stråtag – er ajourførte. Erfaringer fra BBR viser, at ejendommejerne ikke altid husker at få indberettet til BBR, når de skifter tagbeklædning. Men det er vigtigt, at oplysningerne er ajourførte, fordi brandfolkene på den måde bedre kan planlægge brandbekæmpelsen.

"Det har vist sig at være nyttigt for beredskabet at anvende BBR-oplysninger i deres arbejde, så arbejdet udføres på bedste og sikreste vis. Derfor gør vi ejendommejer i hele landet opmærksomme på at bidrage til korrekte og opdaterede oplysninger om deres ejendomme. På den måde er borgernes oplysningspligt ikke kun vigtig for ejendomsvurderingen. Den er i høj grad også vigtig for beredskabet og brandfolkene, som på den måde bedre ved, hvad de kommer ud til, når alarmen lyder," forklarer Christopher

Stryhn Møller, der er kontorchef for BBR i Vurderingsstyrelsen.

Et samarbejde om at udvikle værktøjer

Det var BBR selv, som gjorde Beredskabet opmærksom på muligheden for at gøre brug af kort.bbr.dk, når slukningsarbejdet skal tilrettelægges.

Derefter blev det til et fint samarbejde om at udvikle værktøjet, så der er flest mulige oplysninger til gavn for beredskabsindsatsen.

"BBR kontaktede os sidste år og fortalte, at vi kunne bruge kort.bbr.dk, når vi skulle have overblik over forholdene på en ejendom og naboejendommene. Og der var mange nyttige oplysninger for os. Vi havde samtidig nogle udviklingsønsker, og dem

Fortsættes på næste side >>

Anvendelser af BBR



tog Vurderingsstyrelsen imod og fik også implementeret dem på kort.bbr.dk. Derfor kan vi nu også se både skråfotos og oplysninger om ydervægsmaterialer, hvilket er vigtigt for os" fortæller Hasse Lind fra Falck Brand DK.

PL kommentar

PL kan kun klart anbefale, at man som husejer har størst mulig opmærksomhed på at få kontrolleret og eventuelt opdateret ejendommens oplysninger i BBR.

BBR indgår i så mange forhold, at det er meget væsentligt, at det er de rigtige oplysninger, der fremgår. BBR indgår f.eks. også som element i ejendomsvurderingssystemet og ejendomsværdiskat, ligesom det indgår i at behandle byggesager, udregne afgifter, beregne bloliglån, forsikringsudbetalinger, køb og salg.

Det er den enkelte husejer, der har ansvaret for at indberette de korrekte oplysninger til kommunen til brug for BBR. Forkerte oplysninger kan føre til bøder og problemer med forsikring.

Den illustrerende grafik er i øvrigt fra Vurderingsstyrelsens hjemmeside.

En rottespærre må ikke blive en rørskade-skjuler

af Verner H. Kristiansen, Aut. Rottebekæmper/kloakmester, Formand for Danske Kloakmestre.

Med en rottespærre kan rotterne ikke længere afsløre huller i kloakken, og dermed forpasser husejerne ofte muligheden for en billig strømpeforing. Det gode råd er, altid at få inspiceret kloakken bag spærren, før det sættes i, lyder det fra Danske Kloakmestre.

Der skrives meget om rotter for tiden: Vi befinder os i et rotteår, og skadedyrsbekæmperne kan hverken helt eller halvt følge med. Fra kommunerne lyder det også, at antallet af anmeldte rotteskader igen har sat rekord.

Den megen omtale har selvfølgelig skærpet interessen for de såkaldte rottespærrere, der ind sættes i kloakken, og dermed forhindrer gnaverne i at finde vej til vores boliger.

Fra Danske Kloakmestres side kan vi kun anbefale brugen af rottespærre. Men der er et meget vigtigt forhold, man skal være opmærksom på, før de sættes i.

Rotter er også nyttedyr!

For de små gnaverne er ikke kun ulækre og beskidte – de er faktisk også nyttedyr, der råber vagt i gevær, når kloakken bør renoveres.

For den rotte, der dukker op hjemme i indkørslen, kommer jo typisk fra kloakken, hvor den langt fra er alene. Hernede har den så fundet et hul, typisk fordi kloakken er gammel og gennemtæret.

Så når rotten dukker op i indkørslen, er den altså en budbringer, der fortæller, at noget er galt med husets kloak.

Og tager husejeren ikke budskabet alvorligt, ender det ofte med, at kloakken bliver svagere og svagere for til sidst at kollapse helt. Dermed er en hurtig og billig strømpeforing ikke længere en mulighed, fordi det simpelt hen ikke er muligt at komme ind i kloakken.

Tilbage er kun den dyre og rigtig trælse løsning: at grave op i belægningen og lægge nye rør. Det er en løsning, som de fleste husejere af gode grunde gerne vil undgå.

Inspicer først

Derfor er det gode råd, at man altid får tv-inspiceret sin kloak fra det sted, hvor rottespærren skal sættes i og hele vejen ind under huset. Dermed kan en strømpeforing udføres med det samme, hvis det er nødvendigt, eller husejeren kan få vished for, at kloakken er i fin stand.

I begge tilfælde vil man med fred i sindet kunne isætte sin rottespærre, uden, at det reelt kommer til at virke som en rørskade-skjuler.

For husejerne vil udgiften til en tv-inspektion være peanuts, sammenlignet med de omkostninger, der er forbundet med opgravning og etablering af en helt ny kloak. Dette gælder også, selvom det med års mellemrum kan være en god ide at gentage inspektionen for at sikre, at kloakken fortsat har det godt.

Et godt råd er hermed givet videre.

Få udeladt nummer

Midt- og Vestjyllands Politi opfordrer pårørende til de ældste borgere til at få en snak om og hjælp til at få udeladt nummer. At fjerne navn og nummer fra telefonlister, kan være et effektivt middel mod falske bankbude.

Midt- og Vestjyllands Politi opfordrer pårørende til at hjælpe seniorer i familie og netværk med at få udeladt telefonnummer, navn og adresse fra de åbne telefonlister.

Baggrunden for opfordringen er flere sager, hvor såkaldt 'falske bankbude' har succes med at frarøve udsatte seniorer penge og andre værdier.

"Vi ved, at gerningsmændene bruger oplysninger om navn, nummer og adresse fra krak.dk, oplysningen.dk eller lignende lister. Hvis du har en person i familien eller i dit netværk, så tag en snak med dem om det og hjælp gerne med at få udeladt nummer", siger leder af afdelingen for økonomisk kriminalitet ved Midt- og Vestjyllands Politi, politikommissær Susanne Kiel Nielsen.

Man kan bede sit telefonselskab om at få 'udeladt information' eller 'udeladt nummer'. Det vil fjerne navn, nummer og adresse fra de åbne telefonlister. Hos de fleste selskaber kan kunderne selv få udeladt nummer online eller ved at ringe direkte til telefonselskabet.

"Når vi synes, det er værd at overveje, om det er nødvendigt at telefonnummer, navn og adresse kan søges frem i diverse lister, så er det fordi, vi kan se i nogle af sagerne, at det er de mest sårbare i den ældre del af befolkningen, som bliver ofre.

Det er ikke alene borgere, som er oppe i årene, men det også de borgere, der er ekstra udsatte, fordi evnen til at følge med i hvad der foregår, måske ikke er, som den har været", forklarer Susanne Kiel Nielsen.

I sagerne med de såkaldte falske bankbude formoder politiet, at de kriminelle bagmænd opererer ud fra en drejebog, hvor de ringer til offeret, som gerningsmændene formentlig finder ved at lede i de åbne telefonlister efter navne, der forekommer almindelige blandt den ældste del af befolkningen.

Gerningsmændene får overbevist offeret om, at offerets penge og værdier er i fare, og at bankbuddet derfor kommer og henter hævekort, koder, kontanter og i nogle tilfælde smykker og andre værdier.

Fremgangsmetoden har været kendt i mere end et år. På trods af, at der løbende har været fokus på de falske bankbude både i pressen og på sociale medier har nye gerningsmænd fortsat succes med at bedrage nye ofre.

"I forhold til den her type kriminalitet, kan vi komme rigtig langt alene ved at få borgerne gjort opmærksom på, hvad man skal tage sig i agt for. Men vi må sande, at det er en svær målgruppe at nå med forebyggende budskaber, og derfor synes vi også, at udeladt nummer er en rigtig god løsning. Særligt hvis du som pårørende ved, at du har en oldefar eller bedstemor, som godt kunne blive snydt af de her ret effektive og veltalende bedragere", siger politikommissæren.

Gode råd om tilgængelig oplysninger

- Undgå frit tilgængelige oplysninger om dig selv på nettet.
- Ring til dit telefonselskab og bed om at få udeladt nummer, så sørger telefonselskabet for at fjerne navn, adresse og telefonnummer.
- Har du åben adgang til din facebookprofil, så sørg for at få skjult dine kontaktoplysninger og din venneliste. Så kan kriminelle ikke udnytte oplysningerne.
- Vær skeptisk, hvis du bliver ringet op og bedt om at overføre penge
- Udlever aldrig dine kort og oplysninger til fremmede
- Udlever aldrig dine koder
- Husk at du gerne må afbryde opkald - også fra politiet
- Hvis du er i tvivl, så afbryd samtalen og ring til bankens hovednummer
- Hvis det er gået galt, så anmeld det til politiet

Kilde: Midt- og Vestjyllands Politi, mvjyl-kommunikation@politi.dk



Mere end 400 udrykninger i 2024

Sidste år rykkede brandvæsenet ud til 402 brande forårsaget af ukrudtsbrændere, hvilket er det højeste antal i fem år. I maj måned toppede antallet med over tre brande om dagen i gennemsnit.

- Af de 402 udrykninger i 2024 udviklede knap 250 sig til reelle bygningsbrande, inden brandvæsenet nåede frem. Det er en dyr pris at betale for at fjerne ukrudt i haven eller indkørslen, siger Bjarne Nigaard, sekretariatschef i Danske Beredskaber.

Tre råd til at undgå brand

Beredskabsstyrelsen og Danske Beredskaber opfordrer alle med en ukrudtsbrænder til at følge disse tre råd:

1. Hold god afstand til bygninger, hække og andet, der kan brænde
2. Tjek, at du ikke efterlader gløder, der kan blusse op
3. Hav altid vand i nærheden

Vejret spiller også ind på risikoen for brand, hvorfor Beredskabsstyrelsen og Danske Beredskaber opfordrer til ikke at bruge åben ild i blæsevej, og/eller når det er tørt.

- Brande relateret til ukrudtsbrændere skyldes ofte en uheldig cocktail af åben ild, letantændelige blade og at ukrudtsbrænderen benyttes for tæt på hegn og bygninger. Typisk er det ikke selve brænderen, der er problemet – det er uopmærksomhed, siger Mads Dalgaard, forebyggelses-ekspert i Beredskabsstyrelsen.

Læs brugsvejledningen

En ukrudtsbrænder er en gasbrænder og skal derfor være i orden, så ulykker forebygges.

"Det er vigtigt, at du læser brugsvejledningen og sætter dig ind i, hvordan ukrudtsbrænderen skal anvendes, og hvordan den monteres korrekt. Sørg også for at tjekke slanger og samlinger inden brug, så der ikke er utætheder", siger kontorchef Nicoline Zederkof Jensen fra Sikkerhedsstyrelsen.

Inden du tænder ukrudtsbrænderen, så tjek brandfareindekset på Brandfare.dk for, om der er forhøjet brandfare eller udstedt afbrændingsforbud.

Ring 1-1-2 ved brand, som du ikke selv kan slukke.

Kilde: Beredskabsstyrelsen

Og forsikringen siger

Hvis det går galt med ukrudtsbrænderen, er det husforsikringen, der dækker skader på hus og have, mens indboforsikringen dækker, hvis der kommer brandskader på eksempelvis havemøbler.

Som haveejere og ukrudtsbrænderbrugere skal man dog være opmærksom på, at forsikrings-selskabet faktisk kan nedsætte erstatningen, hvis de vurderer, at man har handlet groft uagtsomt i sin brug af ukrudtsbrænderen.

Kilde: GF Forsikring

PL kommentar

Vær opmærksomme derude også ved brug af anden ild f.eks. grill, havebål mv.

Man skal ikke forvente den store taknemmelighed fra naboerne, hvis deres haver og huse pludselig står i flammer.

Faren er ikke kun selve flammen, men også de gnister, der kan hvirvles op i luften og føres bort af vinden.

Herudover kan røg uanset afbrændingstidspunktet også være med til at genere naboer.

I forhold til ukrudtsbrændere bør man i øvrigt være opmærksom på, hvad man bærer af tøj og fodtøj. Blot et øjeblik uopmærksomhed kan give en alvorlig tur på skadestuen.... og selv efter brugen kan ukrudtsbrænderens "hoved" i længere tid være meget varmt, så vær meget obs på, at der ikke er f.eks. små børnefinger i nærheden.

Skybrudsskader i 2025

Hidsige skybrud satte deres præg på sommeren, og det gav store udfordringer for danske boligejere. Det viser en ny opgørelse fra If, Nordens største forsikringsselskab.

Markant stigning

I alt blev der registreret 1.837 skybrudsskader blandt If og Topdanmarks kunder i juni, juli og august i år. Det er en markant stigning på 41 procent i forhold til sommeren 2021, hvor der blev registreret 1.883 skader relateret til skybrud.

"Denne sommer vil blive husket for mange skybrudsskader, især i juli, som blev usædvanlig våd," siger Helene Ibsen, boligchef i If.

Juli 2025 skilte sig ud med 13

Servicefradrag til reparationer af hårde hvidevarer

Ny afgørelse fra Skatterådet den 6. oktober (2025) slår fast, hvornår det er muligt at få servicefradrag på reparationer af hårde hvidevarer.

Du er måske ikke klar over det, men faktisk kan du få servicefradrag på reparationer af hårde hvidevarer som fx vaskemaskine, opvaskemaskine, komfur og køleskab. Fradraget er indført for at fremme reparationer frem for at købe nyt.

I 2025 er servicefradraget på 17.500 kr. pr. person og kan bruges i både helårs- og fritidsboliger. Er udgiften fx 1.000 kr. til reparation af en vaskemaskine, så sparer du ca. 250 kr. i skat, så det kan være med til at betale noget af regningen.

"I 2026 stiger servicefradraget

til 18.300 kr. pr. person. Ægtefæller eller samlevende med fællesøkonomi kan dele fradraget, uanset hvem der har betalt. Ægtefæller skal dog indtaste hver sin andel af fradraget. Håndværkerfradraget på grønne istandsættelser stiger desuden til 9.000 kr. i 2026, mens det i 2025 var 8.600 kr.," siger Søren Bech, skatteekspert i PwC.

Det er ikke afgørende for fradraget, om reparationer af hårde hvidevarer sker efter en fast pris eller for medgået tid.

Skatterådet fastslog i afgørelsen fra den 6. oktober, at det ikke spiller en afgørende rolle for at få servicefradraget, om lønudgiften beregnes ud fra det gennemsnitlige tidsforbrug. Lønudgiften skal dog svare til det gennemsnitlige tidsforbrug ved reparation af den

konkrete type hårde hvidevarer, fx en vaskemaskine.

Servicefradraget på hårde hvidevarer gælder kun til og med den 31. december 2027.

For at få fradraget skal:

- beløbet være betalt digitalt, fx via Dankort, MobilePay eller Netbank
- det være oplyst, hvem der har udført arbejdet i form af et CVR- eller CPR-nummer
- der være en adresse og dato for, hvor og hvornår arbejdet er udført.

Du kan læse om de generelle betingelser for håndværker- og servicefradrag på skat.dk.

Kilde: PwC Denmark

kræftigere i fremtiden. Ifølge DMIs Klimatlas kan antallet af skybrud stige med op mod 65 procent frem mod slutningen af århundredet, hvis den globale udledning af drivhusgasser fortsætter med høj hast. Selv i et mere optimistisk scenarie, hvor verdens lande lever op til de nuværende politiske ambitioner, forventes en stigning på 40 procent.

"Det er ikke nok at rydde op efter skaderne – vi skal også forebygge dem. Derfor er det helt afgørende, at klimatilpasning får en central plads i de politiske beslutninger, der skal træffes i den kommende tid, så vi sammen ruster vores hjem til fremtidens vejr," siger Helene Ibsen.

Fremtidens vejr kræver handling

Klimaforskning peger på, at skybrud vil blive både hyppigere og

Gode råd til boligejere

If anbefaler boligejere at tjekke følgende for at mindske risikoen for fremtidige skybrudsskader:

- Klods dine ting i kælderen op, og fjern gulvtæpper, så de ikke bliver skadet ved mindre oversvømmelser.
- Husk at lukke døre og vinduer, og tjek taget for utætheder.
- Tjek og rens afløb og tagrender for blade og andet, der kan hindre vandet i at løbe frit.
- Luk ventilationshuller i ydervæggene.

Sørg for at være hjemme – eller få nogen til at holde øje med huset – mens skybruddet står på.

Kilde: If forsikring.

Nyt fra Vurderingsstyrelsen

Omvurdering 2021

Vurderingsstyrelsen oplyser, at de er gået i gang med at udsende 2021-omvurderinger til ejere af ejendomme, hvor der er sket større ændringer i perioden 1. januar 2020 til 1. marts 2021.

Man kan læse mere om dette på vurderingsportalen.dk/omvurdering.

Opgørelse over boligskattelån

Man er tillige gået i gang med udsendelse af låneopgørelser.

Opgørelserne udsendes en gang om året til de boligejer, der har lån.

Normalt udsendes opgørelserne i starten af et år, men er i år forsinket. Man skal i denne forbindelse være opmærksom på:

1. Lånene er opgjort pr. 1. januar 2025. Det betyder:
 - a. Opgørelsen viser ikke de retter, der er løbet på lånene siden 1. januar.
 - b. Hvis boligejer har lavet en frivillig indbetaling, men ikke har indfriet lånet helt, vil lånet fremgå, som det så ud den 1. januar 2025.
2. Man kan som boligejer logge på skat.dk og se en opdateret oversigt med alle detaljer om sine lån.

Man kan læse mere om dette på vurderingsportalen.dk/laaneopgoerelse.

Husk at kontrollere BBR

I løbet af oktober 2025 planlægger man at sende en opfordring

til ejer af de ejerboliger, der vurderes i ulige år, og som derfor endnu ikke har fået deres første vurdering i det nye ejendomsvurderingssystem.

Man opfordres bl.a. til at tjekke, at de oplysninger, der er registreret i BBR om ens ejendom er korrekte. Formålet er blandt andet at nå ud til ejere af ejerbo-

liger, hvor der er registreret ejerhvervsareal, men hvor der i praksis ikke har været erhvervsanvendelse pr. 1.1.2020. I så fald vil man se på, om sådanne ejendomme vurderes korrekt.

Man kan læse mere om vurdering af sådanne særlige ejerboliger på vurderingsportalen.dk/saerlig-ejerbolig.

Rentesats på indefrysningsslån

Nedenstående artikel har vi sakset fra PwC Denmark, der beskæftiger sig med revision, skat og rådgivning.

Skattestyrelsen har nu offentliggjort rentesatsen på indefrysningsslån, der gælder fra den 1. januar 2026.

Hvis din ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, kan du finansiere stigningen med et indefrysningsslån. Rente for indefrysningsslån er i 2026 fastsat til 2,88 % mod 3,54 % i 2025.

Rente nedsættes dog med 25 % før tilskrivning. Det betyder, at renten i 2026 bliver 2,2 % (2,88 % minus 25 %). Rente kan ikke trækkes fra i skat, så den reelle rente før skat svarer for de fleste til ca. 3,2 %.

"Indefrysningsslån giver mulighed for at udskyde betaling af stigende ejendomsværdiskat eller grundskyld. Der er mange faktorer, der afgør, om det er en fordelagtig løsning, som fx livssituation og økonomi. Det vil dog altid kræve en individuel vurdering," siger Søren Bech, skatteekspert i PwC, og fortsætter:

"Er du fx ny boligejer eller pensionist med et lavt rådighedsbe-

løb, kan indefrysningsslån måske være en god løsning. Har du derimod overskud i økonomien og ønsker at nedbringe din gæld, taler det for at fravælge et indefrysningsslån.

Med en rente på ca. 3,2 % før skat er omkostningerne på niveau med andre lånemuligheder. Det er dog også vigtigt at huske, at du over tid betaler renter af de renter, der tilskrives lån hos staten."

Tilbagebetaling

Lånet skal senest betales tilbage, når du sælger din ejendom, men du kan også vælge at indfri det før tid.

Du kan betale lånet tilbage på skat.dk under fanen "Boligskattelån", hvor du skal klikke på "Aktive lån og betaling".

Vær opmærksom på, at lån optaget før den 1. januar 2024 hører til den kommune, hvor ejendommen er placeret. Hvis du ønsker at indfri disse lån, skal du kontakte den pågældende kommune. Du kan få et overblik over dine boligskattelån hos kommunen på indefrysning.dk.

Kilde: PwC Denmark



OPTIMÉR 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

Forebyg indbrud

I årets tredje kvartal (2025, red.) blev der anmeldt 3.671 indbrud i private hjem. Det betyder, at der i årets første ni måneder har været 10.106 indbrud i private hjem, hvilket er en smule flere end samme periode sidste år. På vej ind i den mørke tid på året, der traditionelt er højsæson for indbrudstyve, kommer Bo trygt med en række gode råd til, hvordan man bedst holder de ubudne gæster fra døren.

I årets tredje kvartal blev der anmeldt 3.671 indbrud i private hjem i Danmark. Det viser netop offentliggjorte tal fra Danmarks Statistik. Sammenlignet med samme periode sidste år, hvor der blev anmeldt 3.503 indbrud i tredje kvartal, er der således anmeldt 5 pct. flere indbrud i år. Ser man på årets første ni måneder, er der i 2025 anmeldt 10.106 indbrud mod 9.913 indbrud i 2024 – altså 2 pct. flere i år.

Udviklingen får Bo trygt, der er en indsats skabt af TrygFonden og den filantropiske forening Realdania i samarbejde med Viden-centret Bolius og Det Kriminal-præventive Råd, til at opfordre til skærpet opmærksomhed, når det gælder forebyggelse af indbrud i hjemmene.

- Udviklingen i antallet af indbrud i Danmark er gået den rigtige vej i flere år, og langt færre bliver udsat for indbrud i dag end for 10 år siden. Men når det er sagt, er der stadig alt for mange, der oplever at have indbrud i deres hjem. Med udsigt til flere mørke timer i døgnet, får tyvene bedre muligheder for at operere i skjul. Men den mørke tid behøver ikke at være lig med flere ind-



brud, hvis bare vi forbereder os godt og hjælper hinanden i villa-kvartererne. Så kan vi roligt tage væk hjemmefra, siger Britt Wendelboe, programchef i Bo trygt.

Hold indbrudstyvene fra døren

De kommende måneder byder på flere mørke timer i døgnet, og der er typisk mindre liv i boligkvartererne, da flere opholder sig inden døre. Det giver umiddelbart indbrudstyvene bedre arbejdsvilkår, men med lidt tidlig og god forberedelse er det muligt at holde tyvene fra døren.

- Indbrudstyve kan bedst lide at holde sig i skjul, og det er sværere, hvis der er lys, når de nærmer sig en bolig, og der ikke er høje træer og buske tæt ved huset, som de kan gemme sig bag. Sensorstyret lys, der tænder ved bevægelse, kan være en god løsning. Så er der større chance for, at en tyv vil blive opdaget af naboer eller forbipasserende, når lyset pludselig tænder, og det kan være billigere, end hvis lyset konstant står tændt, siger Britt Wendelboe.

Timerstyret indendørslys kan også gøre det svært for en indbrudstyv at vurdere, om der er nogen hjemme eller ej. Og så er det vigtigt at have solide vinduer, døre og låse, der gør det mere besværligt at bryde ind. Endelig kan opmærksomme naboer spille en vigtig rolle i forhold til at skræmme eventuelle tyve væk.

- Vakse naboer, der holder øje med hinandens huse, er opmærksomme på fremmede i kvarteret og generelt hjælper hinanden, er noget, indbrudstyve ikke bryder sig om. Så begynd forbered-

Fortsættes på side 32 >>

Indbrud i private hjem i 3. kvartal i 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Antal indbrud på landsplan	3.928	3.819	3.913	3.503	3.671

Kilde: Danmarks Statistik og Bo trygt

Indbrud i private hjem i årets første ni måneder 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Antal indbrud på landsplan	10.380	10.871	10.300	9.913	10.106

Kilde: Danmarks Statistik og Bo trygt

Jettes Comfort Food

Dette nummers opskrift er en meget nem tærte, men så lækker, at den sagtens kan få prædikatet "comfort food"

Du skal bruge:

- Ca. 600 gram kogte kartofler, en rest eller kog for mange med vilje.
- Ca. 500 gram grøntsagsfyld, jeg brugte porre, men squash, løg, broccoli, grøntsagsrester, ja mulighederne er uendelige.
- 450 gram hytteost (1 stor bøtte)
- 6 store eller 8 mellemstore æg.
- 140 gram revet ost, der kan smelte
- Salt og peber, evt. en knivspids cayennepeber, lidt timian eller oregano.
- lidt smør til smøring af tærteformen.

Riv de kolde kogte kartofler og pres det ned i en smurt tærteform, så kartoflerne bruges som bunden og siderne, ligesom hvis det var en tærtedej.

Rens grøntsagerne og skær dem i mindre stykker. Hvis det er porrer, vil jeg blanchere dem kort i vand. Squash ville jeg sautere kort i lidt olie.

Sørg for, at der er mindst muligt væde i grøntsagerne, kom dem ovenpå kartoffelbasen.

Bland æggene med hytteost, krydr med salt og peber og eventuelle andre krydderier og vend den revne ost i.

Kom blandingen ovenpå og pres med en teske tærtesidernes kartoffelkant lidt ned, så den er lige under fyldet.

Bages ved 200 grader i 40-50 minutter afhængig af de brugte grøntsager.

Server med en god råkostsalat.

Velbekomme.
Jette



>> Fortsat fra side 5

Grøn omstilling

DANVA's investeringsprognose peger på, at sektoren skal investere omkring 850 milliarder kroner frem mod 2070 for at sikre fremtidens forsyning.

"For at sikre rent drikkevand, beskytte danskernes ejendom mod oversvømmelser og modernisere infrastrukturen af renseanlæg skal vi investere massivt – og det vil påvirke prisen på vand fremadrettet," siger Carl-Emil Larsen.

DANVA's administrerende direktør, Carl-Emil Larsen understreger desuden betydningen af den forbedrede Parismodel 2, som er udviklet i samarbejde med Miljøstyrelsen.

"For første gang har vi et nøgletal for klimabelastningen for at håndtere en kubikmeter vand leveret til kunden og efterfølgende rensat. Modellen giver derfor et solidt bidrag til, at sektoren kan blive klima- og energineutral inden 2030," siger Carl-Emil og fortsætter:

"Grøn omstilling kræver både data, investering og samarbejde. Derfor har vi også etableret Tænk tanken Brundtland sammen med blandt andre Dansk Fjernvarme, Grundfos, Danfoss og Aalborg Universitet for at accelerere innovation og udvikling i sektoren".

DANVA's nøgletal for vandsektoren viser klart, at vandselskaberne leverer vand til lave priser, men at nye opgaver og investeringer i sundhed, miljø og sikkerhed nødvendiggør prisjusteringer i fremtiden.

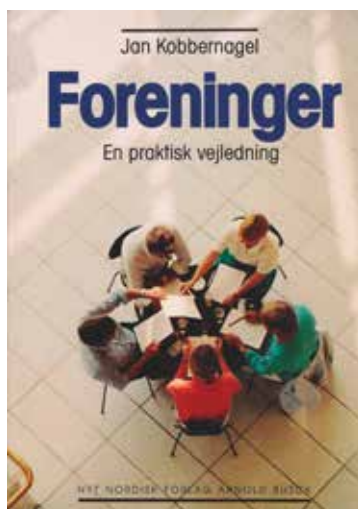
Kilde. Danva

Foreninger

Husk at jeres forening i forbindelse med indmeldelsen modtog den lille håndbog: Foreninger – En praktisk vejledning, skrevet af Jan Kobbernagel.

Det kan anbefales, at man har denne lille bog med til bl.a. bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, da man dermed har afklaring af en række praktiske spørgsmål lige ved hånden.

Herudover kan det anbefales, at man samler inseraterne fra Mit Hus i et lille ringbind, så man har disse lige ved hånden.



>> Fortsat fra side 30

serne til den mørke tid nu med belysning, indbrudssikring og koordinering af ferieplaner og samarbejde med naboerne. Det behøver ikke være dyrt og omstændeligt at sikre sig mod indbrud. Selv små ting kan gøre en stor forskel, og med god forberedelse kan vi roligt tage hjemmefra – også i vinterhalvåret, siger Julie Kofoed, kommunikationskonsulent i Nabohjælp, som Det Kriminalpræventive Råd og TrykFonden står bag.

5 gode råd mod indbrud

Bo trygt har i fællesskab med Rigspolitiet udviklet 5 gode råd mod indbrud:

1. Vær en aktiv nabohjælper
2. Tænd lys ude, og trim hækken
3. Gør det svært at bryde ind
4. Brug sikre betalingsformer, når du køber brugt
5. Ring 114 ved mistanke om indbrud