

mit HUS

48. ÅRG. NR. 2 - SENSOMMER 2024



PARCELHUSEJERNES
LANDSFORENING



Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariat:

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

Adressering:

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

Adresseændringer:

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

Redaktion:

Allan Malskær (ansv.)
Jørn Bitsch
Jette Fogh

PrePress: PL

Tryk: Stibo Complete A/S

Trykoplag: 32.000

Løssalgpris: kr. 70

Årsabonnement: kr. 250
ISS Nr. 0904-0625

Deadline nr. 3-24: 1. oktober 2024

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.

Boligejere og huse kan ikke "gå på vandet", men de kan så meget andet

Med et lille misbrug af en gammel Bamsetekst fik jeg forhåbentlig trods alt fundet et smil frem efter, at der igen var "nyheder" fra DMI om skybrud og rekordnedbør. Vi har været vant til, at der nogle år og somme er for lidt og andre år for meget vand, men de ekstreme forhold de seneste år er hverken vi eller vore huse ordentligt forberedt på eller skyld i.

Vand fra alle sider er udfordringer fra oven, fra siderne og nede-

fra, hvilket vi har en række artikler om i dette nummer af MIT HUS. Denne gang ser vi på nogle elementer (siderne 9, 10, 19, 21 mv.) og i næste nummer af MIT HUS ser vi også på de økonomiske og samfundsmæssige konsekvenser.

Vi har i PL og i MIT HUS før haft fokus på vandets udfordringer på bolig og veje i mange år, så vi byder den seriøse debat velkommen. Heldigvis er der et politisk pres fra pressen samt de berørte

og truede boligejere om, at der skal ske noget på området. Det er også på tide efter, at der gennem tiden har været meldt mange initiativer ud, men der konstaterbart er sket meget lidt.

Tiden er "udløbet"

Jeg mener, at tiden er løbet fra de gamle regler om, at det er den enkelte grundejer, der skal løfte opgaven evt. i regi af en grundejerforening, dige- eller pumpe- eller utaknemlige og ofte umulige opgave, at finansiere og blive enige om løsninger i et forum, hvor man alt for ofte må konstatere, at folk enten kigger ned i bordet eller helt bliver væk, når der skal træffes beslutninger.

Oftentimes er der også juridiske hindringer i form af f.eks. en kringlet vandløbslov eller kommunale beslutninger, der også giver udfordringer og ekstra problemer for menigmand. Derfor ser jeg frem til, at der tages offentlig styring og ansvar for de klimaskabte udfordringer, der allerede er til stede eller forventeligt truer i fremtiden.

Se os i "grundvandsspejlet"

Et tydeligt eksempel er det i dag manglende ansvar for kommunerne og staten for at afværge skader på huse og infrastruktur, der skyldes de rekordhøje grundvandsspejl mange steder i landet. Et problem som kommunerne og lovgiverne faktisk utilsigtet har været med til at fremme gennem en renovering af kloakker landet over. I stedet for en opgradering af kloakker, så man kunne følge

med kapacitetsudfordringerne, valgte man at tætte rørledningerne og forsøge sig med kloakseparering og nedsivning. I fremtiden vil man dog nok opdage, at mange af de nedsivningsprojekter, der er blevet udført gennem tiden, vil vise sig uden nyttevirkning som følge af grundvandsstigning.

Det var positivt med sidste efterårs udspil om en klimatilpasningsplan, der blandt andet rummede den hensigt at give kommunerne myndighedsansvar for udfordringerne med grundvand. Samtidig åbnedes der mulighed for at give forsyningsvirksomhederne mulighed for at etablere kollektive løsninger. Men vel at mærke i områder, hvor det samfundsmæssigt betale sig, at gøre noget ved vandet.

Også et eget ansvar for "vandkampen"

Selv om jeg efterlyser en større offentlig involvering, ansvar og finansiering, når der er tale om klimaudfordringer fra havet, vandløb, ekstrem regn, grundvand og spildevand, skal dette finansieres samfundsmæssigt afbalanceret, og der skal være muligheder for kompensation til de berørte husejere m.fl., der ikke kan få afhjulpnet deres "vandproblemer". Men der er også en privat pligt til at finde løsninger og få vedligeholdt f.eks. tagflader, tagrender, sandfang, kloakrør og eventuelle omfangsdræn.

Netop for parcelhusejeres private kloakansvar har vi den nyhed (siderne 7-9), at der med vores støtte er etableret en ordning med en mulighed for at få



et kloakeftersyn (KEO). Der udarbejdes en rapport, hvor man, efter en tv-inspektion udført af en certificeret og autoriseret kloakmester, får en tilstandsrapport, der kan bruges i forbindelse med en hushandel eller til en ejers vurdering af de ellers usynlige kloakrør, hvis tilstand med KEO bliver synliggjort.

Jeg så gerne, at omfangsdræn, LAR-løsninger og kloakeftersyn og -forbedringer bliver inddraget i det, der politisk ser ud til at blive en genoplivning af Håndværkerfradraget. Vi håber endvidere, at fradraget bliver bedre politisk behandlet end den usikkerhed, der har været omkring løsningen tidligere, hvor den har været en politisk kasterbold. Fradraget skal favne bredere og være permanent. Ved at fokusere på et indhold med mere hensyn til klimaløsninger kan en del af de positive tiltag ved fradraget give husejere muligheder for og tilskud til at gennemføre klimatiltag.

Allan Malskær
Landsformand
cand.polit

Velkommen til nye foreninger

I år fik vi skubbet sommerferien til en uge tidligere end sædvanligt. Det skulle vi aldrig have gjort, for det bød blot på regn, regn og regn.

Denne oplevelse har derfor afspejlet sig på indholdet i dette nummer af bladet, ligesom det faktum, at udgivelsen er på den anden side af sommerferien, betyder, at vi fra vore stole allerede tænker "efterår" og "vinter".

Der har dog været tid til at glæde sig over, at man har kunnet nyde parcelhuset og arbejde i haven... selv om bygerne har gjort arbejde lidt "on/off". Vi håber dog, at alle har fået eet eller andet positivt med fra sommeren.

Nu vi er ved det "positive", så kan vi denne gang byde velkommen til foreninger og medlemmer af:

- Akaciehaven, Holmegaard
- Segovia, Herlufmagle
- Højager, Hjortshøj
- Bøgebjerg, Knebel
- Fisken 87, Esbjerg V
- Fjordparken, Holbæk
- Skyttevej, Dianalund
- Lavetten 41-47, Ringsted
- Kildehusene, Jyllinge
- Askhøj, Nærum
- Præstemarksvej 44, Roskilde
- Søbyen, Skanderborg

Vurdering af fællesarealer

Vurderingsstyrelsen har udformet en kort redegørelse om, hvorledes man vurderer en forenings fællesarealer.

Du kan finde oplysningerne på Vurderingsportalen, men vi har for en lethedens skyld indsat det relevante link på vores "rullejul" på vores forside www.parcelhus.dk

Bevaring af efterkrigstidens parcelhuse kan betyde stor klimagevinst

Forfattere: Jesper Ole Jensen (seniorforsker, BUILD-AAU), Stefania Butera (seniorspecialist, Teknologisk Institut) og Carsten Rode (professor, DTU Sustain) og Sára Finsdóttir (konsulent, Teknologisk Institut)

Der rives omkring 1.100 enfamiliehuse ned årligt, for at give plads til opførelse af et nyt enfamiliehus.

Ud fra en klima- og miljømæssig betragtning er dette problematisk, da byggesektoren har et højt CO₂-aftryk (30% af landets CO₂-emissioner, hvoraf 10% skyldes produktion af byggematerialer og bygninger).

For at reducere klimabelastningen er der behov for levetidsforlængelse af eksisterende bygninger.

Undersøgelser viser også, at der i langt de fleste tilfælde er en klimagevinst ved at bevare og ombygge det eksisterende enfamiliehus, fremfor at rive ned og bygge nyt.

For at understøtte en sådan indsats for bevaring har Teknologisk Institut, BUILD, DTU og Responsible Assets med støtte fra dels Realdania, dels Forenet Kredit gennemført et projekt i dele med det formål at indsamle data omkring bestand, nedrivninger og bevaringsmuligheder i landets huse.

Data om husene og deres beboere er formidlet i et GIS-baseret "Parcelhusatlas 2023", som viser data aggregeret på sogneniveau.

Parcelhusatlas kan tilgås på linket:

<https://storymaps.arcgis.com/stories/65656b6f746b464b823d6df5e589dff>

Riv-ned-byg-nyt fordelt på typer

Enfamiliehuset er den mest udbredte boligform i Danmark med 1,134 mio enheder. Der bygges årligt 6-7.000 parcelhuse, og i den sammenhæng udgør de 1.100 riv-ned-og-byg-nyt-projekter altså en væsentlig andel.

De hidtidige nedrivninger har været af de ældste huse opført før 1930 (se figur 1).

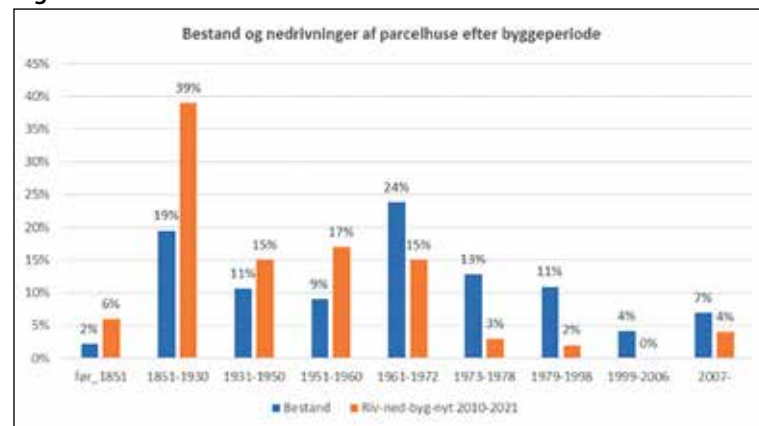
Hvis vi ser 10 år frem, vil det imidlertid være de store kohorter af efterkrigstidens parcelhuse (som udgør 2/3 af alle parcelhuse) der vil være udtjente. Der er derfor behov for at vise 'rettidig omhu' og allerede nu se på mulighederne for bevaring, så man undgår forfald i disse huse.

De nedrivningstruede huse ligger tæt på de større byer, og der er allerede i dag flere af disse huse, som ud fra en teknisk vurdering kunne være bevaret.

Efterkrigstidens parcelhuse ligger tættere på de større byer

Det der adskiller huse opført før 1930 fra efterkrigstidens parcel-

Figur 1.



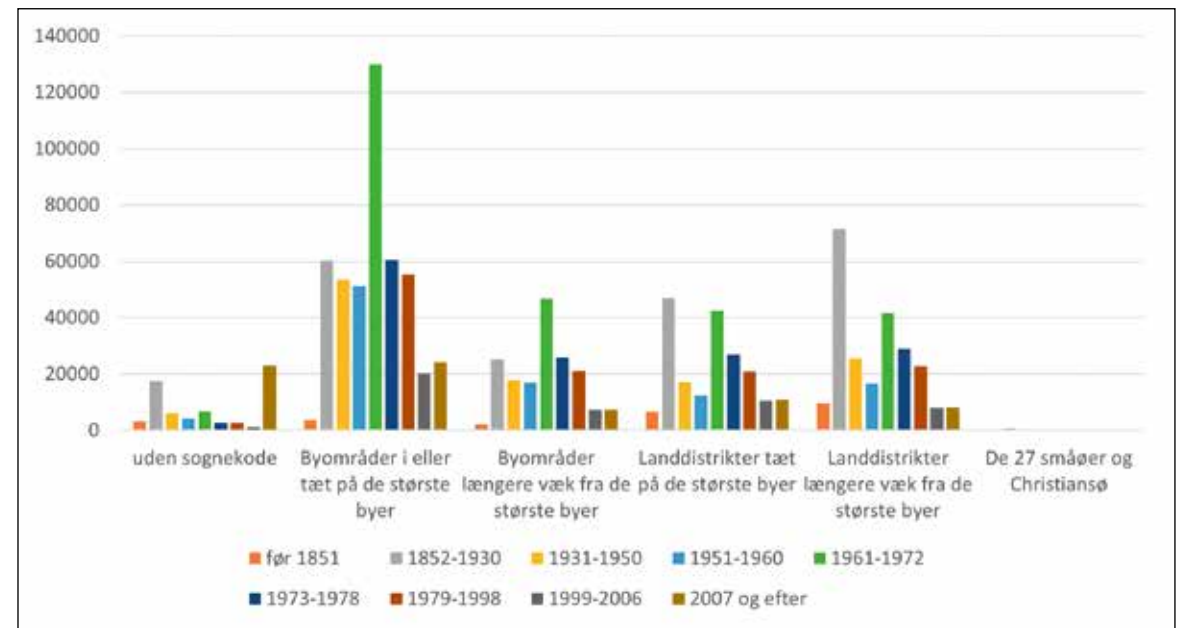
huse er, at førstnævnte overvejende ligger længere væk fra de større byer, mens sidstnævnte overvejende ligger i eller tæt på de større byer (se figur 2).

I områderne tæt på de større byer er allerede i dag et stort pres på boligmarkedet, og det er her vi ser mange riv-ned-og-byg-nyt projekter. Herunder er vist et udsnit fra Kolding Kommune, hvor det ses at de fleste nedrivninger med efterfølgende nybyggeri i perioden 2010-2021 er sket i sogn, der ligger i eller tæt på de større byer (se figur 3).

Kvaliteten af parcelhuse fra 1960-70'erne

Mange af de huse fra 1960'erne, der i dag rives ned for at gøre plads til nybyggeri kunne ud fra en teknisk betragtning være bevaret.

For at få en umiddelbar vurdering fra en aktørtype, har undersøgelsens parter udført en rundspørge omkring kvaliteten af bygninger fra 1961-72 blandt ejendomsmæglere fra hele landet. Den viser at:



Figur 2.

Tilstanden i denne bygningskategori vurderes overordnet at være god. Kun ved længerevarende, manglende vedligehold er standen så dårlig, at det kan være en trussel mod bevaring. Det er skønnet, at det kun er 30% af husene, der bliver nedrevet på grund af dårlig stand.

Det er skønnet, at det er lavet forbedringer i lidt over halvdelen af husene (med ca. 30 til 80% spænd i hyppighedens regionale variation) – der er dog et stort mørketal for, om sådanne forbedringer registreres i BBR. Forbedringer omfatter typisk udskiftning af tag og vinduer, efterisolering af lofter

og hulmure, renovering af badeværelser og køkkener, og evt. installation af gulvvarme.

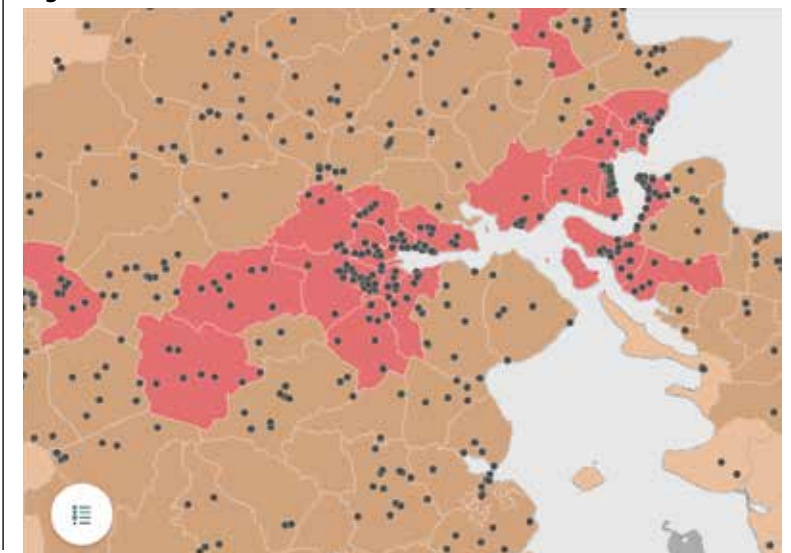
Det er således ikke så meget den tekniske stand, der er afgørende ved beslutning om nedrivning. Der kan være udfordringer med planløsning, indretning og størrelse af husene, og de kan være

Fortsættes på næste side >>

Sognetyper

- Byområder i eller tæt på de største byer.
- Byområder længere væk fra de største byer.
- Landdistrikter tæt på de største byer.
- Landdistrikter længere væk fra de største byer.
- De 27 småøer.
- Ikke angivet.

Figur 3.



bygget med ringe budget. Hertil kommer forhold som økonomi, beliggenhed og værdien af grunden kontra husets værdi, der kan være afgørende for, at man vælger nedrivning og nybyggeri i stedet for renovering. Netop disse forhold kan få øget betydning når det handler om huse nær de større byer, hvor det kan være svært at finde ledige byggegrunde.

Miljøproblematiske stoffer

En anden udfordring ved efterkrigstidens parcelhuse er en udbredt brug af miljøproblematisk stoffer. En opsamling af eksisterende viden om dette (se figur 4), viser at:

- Tungmetaller og PAH'er er potentielt udbredt i alle bygninger fra 1900 til i dag
- Asbest findes typisk i bygninger fra 1920-1986

- Klorparaffiner er udbredt i bygninger fra 1970'erne til omkring 2000
- PCB er udbredt i bygninger fra 1950'erne til 1986

Der er i dag ingen krav til miljøkortlægning ved salg af huse, og det er formentlig de færreste husejere, der undersøger dette. I dag kan en høj koncentration af PCB eksempelvis betyde, at det kan blive vanskeligere at forsvare en renovering, da PCB påvirker indeklimaet.

Hvis efterkrigstidens huse skal bevares, kræver det derfor et bedre kendskab til miljøproblematisk stoffer i bygninger, og metoder til at behandle disse problemer uden at rive husene ned.

Fremtidig indsats

En bevaringsindsats overfor efter-

krigstidens parcelhuse kræver en viden om husenes konstruktioner og miljøproblematisk stoffer, viden om renoveringsmuligheder og kendskab til boligejerne.

For at blive klogere på parcelhusene i et specifikt lokalområde kan man dykke ned i Parcelhusatlas 2023 og finde nogle af oplysningerne her.

Herudover er det vigtigt at finde veje til at motivere husejerne til renovering fremfor nedrivning og nybyggeri.

Kommunerne kan gennem formulering af arkitekturpolitik, bevarende lokalplaner, politisk stillingtagen til nedrivning, "bevar eller forklar" mm. gøre en del af arbejdet - men det kræver samtidig opbakning til renovering fremfor nybyggeri fra både stat, rådgivere, håndværkere, banker, realkreditinstitutter samt videns- og formidlingsinstitutioner.

Undgå dyre overraskelser fra kloakken

Fra 21. august 2024 kan du som huskøber eller -sælger sikre dig mod ubehagelige overraskelser fra kloak og afløb, når du er ved at købe eller sælge hus.

Kloaksektionen i Dansk Industri har lanceret en ny frivillig kloakeftersynsordning, som kan give både køber og sælger ro i maven med en mere sikker bolighandel.

Kloakeftersynsordningen – også kaldet KEO – er et frivilligt supplement til den obligatoriske tilstandsrapport og el-eftersynsrapporten.

Indtil nu har der ikke været nogen standardiseret ordning, som huskøbere og sælgere kunne benytte til at belyse kloakinstallations tilstand.

Klimaændringer giver bekymring

Inden for de seneste år er de såkaldte 100-årshændelser med



højvande og voldsomme skybrud blevet mere almindelige. Dårligt udførte kloakinstallationer eller utilstrækkelig sikring mod indtrængende vand kan vise sig dyrt og besværligt, hvis først uheldet er ude. Det vil derfor være rart for ejendommens fremtidige ejer at vide, om der skal gøres noget ekstra for at sikre sig mod fremtidige klimahændelser – fx i forhold til afvanding og dræn, eller hvis heftige regnskyl fylder kloakken, og det forurenede vand kommer op i boligen gennem gulv afløb og toiletter.

Sort videns-hul

I dag er kloakker og afløbsinstallationer fra gulvet og ned ikke omfattet af tilstandsrapporten, og de dele af kloakinstallationen, der ligger uden for husets sokkel, er normalt ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Det betyder, der er et "sort hul" i den tilgængelige viden om den ejendom, man er ved at handle.

Manglende viden frigør ikke

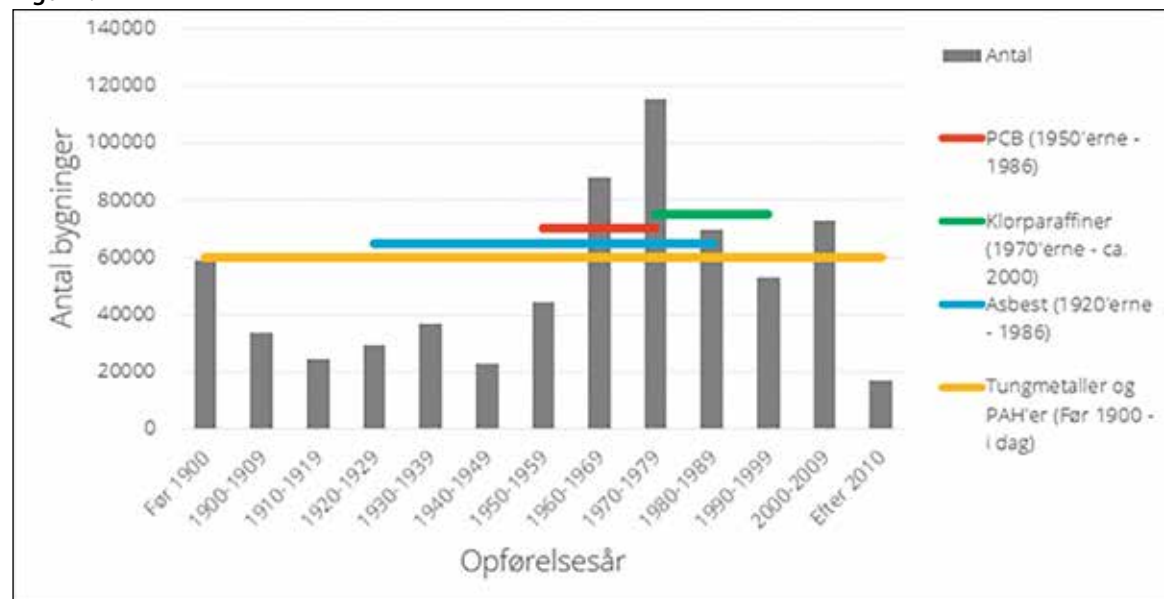
sælger for ansvaret for kloakinstallationen på ejendommen, og en køber vil kunne gøre en sælger ansvarlig for udbedring af ulovlige kloakker eller kloakskader op til 10 efter en hushandel, hvis der opstår en skade, og det viser sig, at kloakken ikke er udført lovligt. En uforudset udgift til udbedring af en kloakinstallation kan løbe op i flere hundrede tusinde kroner.

Med en KEO-rapport, inden hushandlen underskrives, står både køber og sælger et bedre sted. For jo mere viden, der er om den ejendom, der handles, jo bedre er retsstillingen for begge parter.

Med en KEO-rapport friholdes sælgeren for ansvar for konstaterede fejl, og køberen får viden om kloakinstallationens tilstand og evt. kommende reparationer eller klimaforbedringer, der med fordel kan indarbejdes i husholdningsbudgettet.

Fortsættes på næste side >>

Figur 4.



Kontroludvalg

I Kloakeftersynsordningen er der endvidere nedsat et kontroludvalg, der skal sikre både faglige standarder og forbrugernes interesser, i tilfælde af en forbruger vil klage over en KEO-rapport. Kontroludvalget består af medlemmer, der kommer fra Parcelhusejernes Landsforening, Danske Boligadvokater og Kloaksektionen i Dansk Industri.

Du kan læse mere om KEO og fordelene ved KEO på www.kloakeftersynsordningen.dk, hvor du også kan se hvilke kloakmestre i dit lokalområde, der kan lave en KEO-rapport.

Fakta om KEO-ordningen

Kloakeftersynsordningen – i daglige tale "KEO" – omfatter en TV-inspektion og en gennemgang husets tilgængelige kloakinstallationer. De specialuddannede og certificerede kloakmestre, som er tilknyttet ordningen, udfører en kloakeftersynsrapport, der beskriver kloakinstallationens tilstand – fra vask til skel – og en vurdering af, om installationen er funktionsdygtig, lovlig, klimasikret og sikret mod rotter.

Ordningen er udviklet i samarbejde mellem DI Kloaksektionen, Danske Kloakmestre, DM&E og Byggeriets Kvalitetskontrol.



Meget generelt kan bemærkes:

"Sikkerhed" koster penge, men "manglende viden" kan koste mange, mange flere.

- Få en køberrådgiver til at hjælpe dig med handlen.
- Få en bygningsagkyndig til at se på huset.
- Få en kloakmester til at se på "det under jorden".
- Find ud af om områdets kloaker er "private" eller "offentlige".
- Undersøg status for områdets veje. Hvis veje er "offentlige", vurder da sandsynligheden for, at de kan blive nedprioriteret til "private fællesveje".
- Undersøg så vidt muligt de geotekniske forhold for området

for at afklare evt. problemer i forhold til grundvand og oversvømmelser fra høje tilstødende arealer, hav og/eller vandløb.

- Undersøg om ejendommen er eller kan blive omfattet af pligt til digelaug/kystbeskyttelsesforanstaltninger.
- Nærlæs hvad der måtte gælde for f.eks. en grundejerforening i området... herunder evt. medlemspligt samt hvilke opgaver foreningen varetager, økonomi mv., herunder hvor stor en regning, man vil kunne forvente, når grundværdibeskatning af fællesarealer engang måtte slå fuldt igennem.
- Afklar om der kan være særlige forhold, der kan give juridiske

hovedpiner, f.eks. fælles udsugninger, tagrender, el-ledninger, fællesantenneanlæg, fælles varmeanlæg mv.

- Vær en hyppig gæst på hjemmesiden for Danske Boligadvokater. De ved, hvad de snakker om.

Det kan være et slid at købe hus, men da det er den største privatekonomiske opgave, man oftest kommer til at foretage i sit liv, er en sådan indsats aldrig spildt. Moralen bør måske endda være, at hvis ikke forarbejdet har været opfattet som et slid, så har man ikke gjort nok for at beskytte sig selv.

PL kommentar til KEO

Velkommen til den nye ordning.

Med den nye kloakeftersynsordning (KEO) har man mulighed for at komme et godt skridt videre med hensyn til afklaring af forholdene omkring en bolig.

Det har været paradoksal, at blot fordi man ikke kunne "se" et forhold, så blev det ikke tillagt så stor betydning.

Huseftersynsordningen er en stor fordel for parterne i et huskøb, men der er forhold, som en sådan rapport ikke omfatter. PL har tidligere advaret mod, at man risikerer at blive efterladt med en falsk fornemmelse for tryghed. Ejerskifteforsikringen dækker ofte yderligere forhold, men også ofte

elementer, der ikke dækkes, så det er meget vigtigt at læse det med småt.

Som køber kan man det ene øjeblik tro, at den hellige grav er vel forvaret, mens regningerne kan vælte ud af skabet det næste øjeblik, hvilket måske helt vælter økonomien.

Som man har kunnet læse snart gentagne gange i Mit Hus, har vi advokeret for, at man – herunder køberrådgivere - særligt i forbindelse med hushandler bør se på forhold, der dels ligger under jorden, dels udenfor hækken, og som alligevel relaterer sig til ejendommen. Hermed tænker vi på f.eks. kloakker, hegn, privat

fællesvej, grundejerforeninger og evt. grønne fællesarealer, der kommer til at indgå med grundværdibeskatning.

Har man fået luget ud i kredsen af tilbudte huse og er ved at tabe sit hjerte til et særligt, så bør man altså have en professionel til at se selve huset efter i sømmene, således at man kan afklare, om der er forhold, der udgør en risiko, men som der ikke er nævnt noget om i tilstandsrapporten. Men man bør også fuldt ud sørge for at afklare de "eksterne" forhold, der rent faktisk kan blive ret belastende for ens økonomi.

Husk klimamodeller ved huskøb

Regn, grundvand, vandspejl, kystnær placering, stormrisiko er alle forhold, der bør indtænkes, når man i fremtiden påtænker at handle bolig, uanset om der er tale om sommerhus eller helårsbolig.

Det er ikke nok at forelske sig i en bolig. Man er simpelt hen nødt til at tage den tid, der tages, for at analysere, om boligen såvel på kort som på længere sigt vil være forelskelsen værdig.

Der er forskellige værktøjer online, der kan hjælpe i undersøgelseerne.

www.dingeo.dk

DinGeo samler geodata og præsenterer dem i et let og overskueligt format. DinGeo henter

geodata fra utilgængelige arkiver beregnet udelukkende til dataeksperter og frigiver dem til almindelige danskere. Boligejere kan med DinGeo lære mere om egen bolig og lokalområde. Som boligkøbere kan du finde information om den bolig, du er interesseret i.



Foto: John Svensson

www.klimatilpasning.dk

På klimatilpasning.dk finder du viden om klimaændringer og klimatilpasning inden for en række temaer. Informationen henvender sig til både borgere, kommuner og erhvervsliv. På portalen er der også grafisk præsenterede klimadata og information om regionale klimaforandringer i Danmark. Portalen indeholder desuden interaktive værktøjer.

www.danskeboligadvokater.dk

På danskeboligadvokater.dk kan du finde gode råd til processen, når du står overfor boligkøb. Du kan bl.a. finde 'Tjekliste til boligkøbere' med gennemgang af bolighandlen fra A-Z.

Kilde: Danske Boligadvokater

Dyrere stormflodsordning i vente

I december 2023 kunne man bl.a. på DR læse, at de økonomiske vismænd foreslår at ændre stormflodsordningen, således at boligejere fremover skal betale forskellige beløb til ordningen, alt efter hvor udsatte de er i forhold til stormflodsskader.

De økonomiske vismænd vurderer, at det kan være en god ide at udvide stormflodsordningen, så flere dækkes, hvis præmien samtidig bliver risikobaseret. Ellers mener man, at en udvidelse af ordningen vil modvirke klimatilpasning og øge omkostningerne ved klimaforandringer i fremtiden.

Vismændene ønsker nedsat et ekspertudvalg til at finde ud af, hvor meget ekstra det i givet fald skal koste.

PL kommentar

Efter de seneste stormflodsbegivenheder kommer der formentlig hul i bunden i den kasse, der udbetaler erstatninger. Dette varetages i øvrigt af Naturskaderådet.

Pengekassen skulle rumme omkring 830 mio. kr., men der skulle være hensat omkring 845 mio. kr. til erstatninger. Dette kommer oveni, at man har udbetalt ca. 350 mio. kr. i erstatninger. Så kassen er sådan set tom, og der er fortsat en god del af året og dermed en række forventelige storme tilbage.

Naturskaderådet har imidlertid en lånegaranti hos staten, der for nylig er blevet forøget til 1 mia. kr., men selv om der er en garanti, så er det stadig en regning, der skal betales tilbage, og det er nu engang brandforsikringstagerne, der skal betale denne i sidste en-

de. Præmierne forventes derfor til næste år at stige fra nuværende 40 kr. til omkring 60 kr. pr. police for at opnå en inddækning af de nuværende tab. Beløbene dækker bidrag til stormflodspuljen og stormfaldspuljen. I dette er ikke taget højde for den eventuelle ændring til en risikobaseret præmiemodell.

Der er for PL ingen tvivl om, at fremtiden vil medføre, at der vil komme områder, der på det nærmeste må opgives i forhold til at klimasikre disse. Nogle områder vil formentlig ende med at ryge helt ud af "forsikringszonen" – altså at ejerne af ejendomme slet ikke får mulighed for at kunne tegne forsikringer for deres ejendomme og dermed heller ikke kunne opnå erstatninger ved skader.

Det er hårdt at sige det, men der vil derfor opstå ejendomme, der på sigt bliver usælgelige og måske endda tillige ubeboelige.

Ovenstående fra vismændene skal nok ses i lyset af, at man vil fokusere ordningen i forhold til de ejendomme, der trods alt står en chance for at blive klimasikrede.

Men i forhold til dem, der i fremtiden måtte blive ramt værst tænkeligt, skal PL opfordre til, at man allerede nu får gearret ejendomsbeskatningssystemet til at kunne tage højde for sådanne forhold. Beskatningen bør kunne afspejle sådanne ejendomme, der trods et kvadratmetertal i grundareal har et reduceret eller slet ingen værdi har.

For de øvrige ejendomme tilslutter PL sig som udgangspunkt en risikobaseret præmiefastsættelse, men det bør tilsikres, at det

kun er de ejendomme, der bidrager til ordningen, der kan forventes erstatninger fra samme.

Stop "nemme" politiske løsninger på andres bekostning, som vi så det efter stormen Bodil i 2014, hvor politikerne meget generøst åbnede for, at de ejendomme og ejendomme, der ikke havde betalt til ordningen trods alt fik erstatninger. Indrømmet at det var gode (og billige) point for politikerne, men det dækker stadig over, at nogle fik erstatninger for noget, fra et "fællesskab", som de ikke selv bidrog til.

Vil man endelig dække sådanne ejendomme, der ikke bidrager til stormflodsordningen over brandforsikringer, så åben i stedet op for, at de ejendomme kan foretage et aktivt valg og tilmelde sig mod en passende præmie. Og tilmelder man sig ikke, må det sidestilles med accept af risiko.

Når dette så er sagt skal vi igen-igen opfordre særligt kommuner til at undlade at udstykke nye ejendomme tæt på vand, hvor sådanne ejendomme indenfor en overskuelig årrække må forventes at kunne blive truede. Alternativt må det være et krav, at køber informeres meget præcist omkring risiko ved det pågældende køb.

Men meget generelt skal vi opfordre til, at kommunerne undgår at sætte sig selv i en uheldig situation ved at forsøge at sælge katten i sækken – også selv om kommunekassen har det hårdt.

Kilde: DR

Vinteren på vej... igen

Trods regnbygger afvekslende med solskin og 25 grader lige nu er det alligevel ved at være tid til, at de foreninger, der har ansvar for drift, vedligehold, renholdelse og vintervedligeholdelse af områdets private fællesveje og fællesstier, forbereder sig på det kommende efterår og frem for alt vinteren.

Når først frosten er der, og sneen falder, er det reelt for sent.

Afklar ansvar

For det første bør man afklare, hvad der rent faktisk er foreningens ansvarsområde.

Foreningens geografiske område vil fremgå enten af lokalplan eller tinglyste deklARATIONER. Indenfor dette område, må man tage sig tid til at se på, hvad der rent faktisk er foreningens ansvarsområde, og hvad der eventuelt måtte være medlemmernes ansvarsområde.

Når dette er på plads, bør man få afklaret med kommunen i hvilket omfang, der skal udføres vintervedligeholdelse og hvordan.

Derefter er det tid til at få aftalt udførelsen af opgaverne med en entreprenør.

Ryddet hvornår

Veje/stier i et område kan være forskelligt klassificerede, hvilket refererer til, hvor hurtigt de skal være ryddede i tilfælde af sne og glat føre.

Men der findes nogle generelle tidsregler for denne pligt, som vi lige kan gentage her:

- Mandag til lørdag: 07.00 – 22.00
- Søn- og helligdage: 08.00 – 22.00

Eget ansvar?

Hvis man som husejer selv har pligten til enten at passe fortov (offentlig vej) eller privat fællesvej (ansvar typisk ud til vejmidte) vil en husejeransvarsforsikring normalt dække for perioder, hvor man f.eks. er på arbejdet og derfor ikke kan løfte sit ansvar, såfremt der indtræder en skade.

Er man derimod taget på f.eks. vinterferie bør man for at være sikker have truffet aftaler med enten firma eller naboer om i givet fald at træde til.

Vi har hørt om situationer, hvor selskaber alene dækker fortov men ikke vejbane. Bør du derfor til privat fællesvej og selv har ansvaret, bør du afklare med dit forsikringsselskab i hvilket omfang, du er dækket i forhold til dit ansvar for den private fællesvej.

Andre fokusområder

Der er nogle specifikke områder, man som forening med et ansvar for drift og vedligehold også løbende bør have fokus på:



Fotos ovenfor er godt nok fra en offentlig vej, men viser de markante skader, som en defekt regnvandsbrønd kan afstedkomme på selv meget få dage. Blot to dage før billederne blev taget, var der tale om en enkelt flise, der vippede lidt for langt ned. Til kommunens ros reagerede man hurtigt med afspærring. Fotos: Jørn Bitsch.

Gemmesider
- lige til at tage ud

GF-inserat
side 11-22

- Regnvandsbrønde
- Fliser
- Belægning
- Beplantning

Regnvandsbrønde

Vær opmærksom på, at regnvandsbrønde anses for en del af vejens udstyr, hvilket betyder, at disse er omfattet af en foreningsansvar for drift og vedligehold. Brøndene bør derfor jævnligt oprensnes og frem for alt udbedres, såfremt der konstateres defekter. Dette er væsentligt, da dette jo dels er således, at man får afvandet vejen, men også fordi en defekt afløbsbrønd ret hurtigt kan underminere en vej og ødelægge denne.

Kontroller samtidig og ristene over sådanne afløb ikke er defekte og at tremmerne i øvrigt ligger

Fortsættes på næste side >>





Fotoet ovenfor viser en rist, der ud over at være sunket kraftigt, desuden ligger med risten i forkert retning. Borttæringen i risten betyder, at der rigeligt er plads til, at et cykelhjul kan falde i hullet med et styrt til følge. Bemærk i øvrigt at asfalten er med kraftige revner, der fremmer, at vand kan trænge ned i den underliggende opbygning og medføre yderligere skader som vist på de foregående billeder. Foto: Jørn Bitsch.



Foto ovenfor er blot et eksempel af utallige på en regnvandsbrønd, der bør oprenses, således at den kan opfylde sit formål, men i det mindste ligger rillerne den rette vej. Foto: Jørn Bitsch.

på tværs af færdselsretningen, således at cyklister ikke risikerer skade som følge af, at et hjul falder igennem og klemmes fast.

Fortovsfliser (og kantsten)

Fortovsfliser bør eftergås for kritiske brud og sætninger, således at man minimerer risikoen for, at nogen falder og pådrager sig skader.

Særligt i forhold til kantsten bør man være opmærksom på, hvem der måtte være skyld i eventuelle skader, således at der i givet fald kan søges erstatning.

Konstateres der skadeudløsende forhold (f.eks. ser man store biler, der parkerer/kører over kantsten eller fortovsfliser) bør dette dokumenteres evt. med notering af eventuelle vidner. Herefter kan den "formastelig" konfronteres.

Det er altid meget bedre at kunne sende regningen for vedligehold videre, men det kræver



På foto ovenfor er vist en lastbil, der ved sin parkering ikke just er med til at opretholde kantstenenes placering. Foto: Allan Malskær.

altså, at man kan løfte en eventuel bevisbyrde, hvis f.eks. en vognmand ikke vil erkende sin brøde.

Vejbelægning

Kontroller vejbelægninger og observer, hvor der måtte være revner og andre defekter. Hvis der er revner i overfladebelægningen er der øget risiko for, at vand kan trænge ned i vejopbygningen og medføre huldannelse i asfalten og/eller skader i den underliggende vejkasse.

Opstår der huldannelser bør sådanne udbedres snarest for at modvirke videre nedbrydning af vejen og dennes opbygning i vejkassen. Midlertidig udbedring kan evt. udføres ved brug af kold asfalt, der kan købes i byggemarkeder som f.eks. XL-byg.

Pludseligt opståede større huller bør om nødvendigt markeres,

f.eks. med en plastik trafikkegle, for at modvirke skader på køretøjer mv., indtil udbedring kan finde sted. Trafikkegler kan købes i f.eks. Biltema.

Beplantning

Hvis der er beplantning i forbindelse med vejen, bør denne tilses for råd mv.

Er der tale om vejtræer må sådanne ikke fældes uden tilsagn fra kommunen (og vejejer).

Kommunen har endvidere typisk fastsat en såkaldt vejprofil, der angiver krav til frihøjder for trafikken.

Hække mod veje er som den absolutte hovedregel den enkelte husejers problem at få trimmet og vedligeholdt. Sådanne hække skal altid rejses på egen grund og må ikke vokse ud over fortov. Tilsidesætter man en sådan fri-



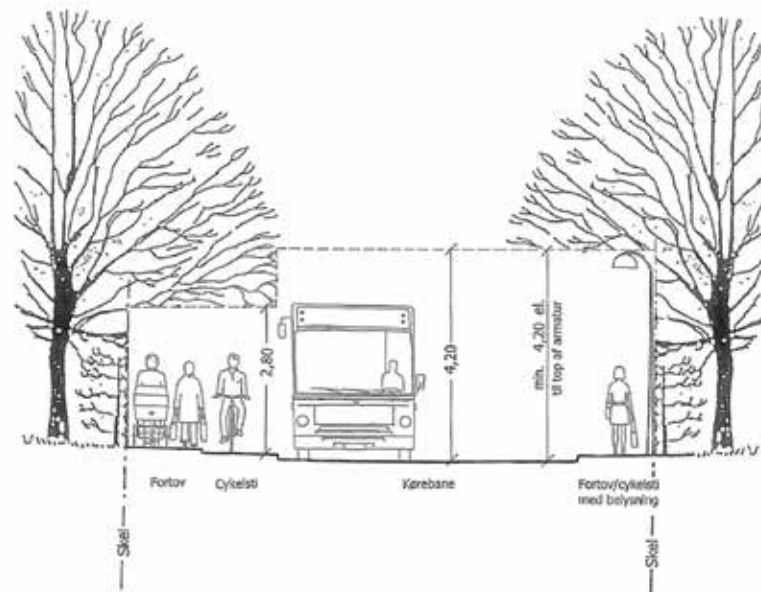
Denne hæk trænger klart til at blive studset, således at man igen kan læse zone-skiltet og eventuelle undertavler. Havde der her været tale om en bilist og ikke en fodgænger, ville man grundet synsvinklen have set endnu mindre af skiltet. Eksemplet er ikke en "enlig svale". Foto: Jørn Bitsch.

holdelse af færdselsarealet, kan kommunen kræve beskæring foretaget og i sidste ende udføre arbejdet på husejerens regning.

Husk i den forbindelse, at beplantning ikke må være til hinder for færdselstavler eller brandhænder.



Der skal altså være ryddet rundt om brandhænder, også for at brandmandskab ikke ligefrem får brug for en metaldetektor for at finde dem. Foto: Jørn Bitsch.



Ovenfor er vist et eksempel på en vejprofil fra Lyngby-Taarbæk kommune.

Pas på udgåede træer

Benyt sommerens sidste tid til at få kontrolleret træerne på din grund og i hegnet.

Er træerne gået ud og rådne, bør man snarest få taget fat på arbejdet med at få fældet sådanne træer, så problemer er afklaret inden efterårets storme sætter ind.

At afgøre om et træ er en potentiel risiko er trods alt ret nemt, idet man lige nu kan se, om det alt efter trætype bærer blade/nåle eller ej. Er dette ikke tilfældet, er der noget galt. Læg også i blæsevejrsmærke til, hvor stort udsving et træ kan have som følge af blæsten.

Årsagen til dette er risikoen for person- og tingsskader og evt. manglende dækning fra forsikringen som følge af, at man kendte eller burde være vidende om, at der var tale om et potentielt farligt træ.

Står sådanne træer i skel, må naboerne deles om omkostningen til beskæring. Står disse på egen grund, må man i givet fald selv afholde omkostningen.

Er du nabo til en grund, hvor udgåede træer kan forventes at kunne medføre skade på dig eller din ejendom, kan du tage et billede af træet og vise dette til ejeren af træet. Evt. kan du beskrive problemet i et brev og aflevere dette ved samme lejlighed. Vil træejereren ikke gøre noget ved det potentielle problem, kan du kontakte din egen forsikring med dokumentationen og gøre opmærksom på, at du har forholdt naboen problemet. Dette vil i en evt. skadessituation være medvirkende til at understøtte "ond tro" hos træejereren.

At være i "ond tro" betyder her, at man har været vidende om risi-

koen, men bevidst har valgt ikke at gøre noget for at afværge skade. Som forsikringstager har man pligt til at minimere forsikrings-selskabets risiko, hvorfor man ikke blot kan ignorere en sådan situation.

Hvis man ignorerer en sådan pligt, kan forsikrings-selskabet sige, at der er tale om misligholdelse af den kontrakt, der er mellem selskabet og forsikringstageren, hvorfor selskabet enten kan afvise at honorere et forsikringskrav eller dække dette og efterfølgende kræve beløbet af forsikringstageren.

I begge tilfælde kan man altså komme til at betale af egen lomme, så tag det seriøst, når naboer ringer på døren. Tag det derfor ikke som et irritationsmoment, men som at naboen gør dig en tjeneste.

Inden stormene

Man skal være opmærksom på, at skader som følge af, at "raske" træer vælter i en storm, ikke er ansvarspådragende. Dette betragtes som "hændeligt uheld". Der kan blive tale om udbedring af fælleshegn, hvilket naboer deles om i fællesskab, hvis ikke forsikringen dækker dette.

Bygninger ramt af sådanne væltede træer skal anmeldes til egen forsikring, der vil dække skader på ejendommen, men ikke omfatte den del af træet, der ellers måtte ligge på grunden. Man kan ikke kræve, at naboen kommer og fjerner dette fra skel og til hus, men man kan frit beholde brændet.

Hvis der ikke er tale om et "rask" træ, men derimod et, na-

boen burde være klar over burde have været fældet, kan man i givet fald rejse erstatningssag mod naboen. Herudover vil det forsikrings-selskab, der har måttet dække skaderne på huset tillige kunne anlægge krav mod træejereren. Her vil det forhold, at man måtte have underrettet sit forsikrings-selskab på forhånd, kunne have indflydelse.

Hjælp at hente?

Hvis man vil vælge beskæring i stedet for fældning, bør man være opmærksom på, at nogle træer ikke er egnede til beskæring, men derimod tager yderligere skade ved en sådan.

Er man i tvivl om et træ har risiko for at vælte i storm og kraftig blæst, kan man overveje at få en fagmand – fx en certificeret træplejer – ud at tjekke og rådgive.

En træplejer vil også kunne identificere andre problemer som f.eks. svampeskader. Nogle svampeskader angriber træets kerne og æder bogstaveligt talt træet op indefra og ud.

Dette har den meget uheldige konsekvens, at træet for det utrænede øje umiddelbart kan se "rask" ud, men at der reelt er tale om en tidsindstillet bombe i forhold til, hvornår de ydre lag af stammen (splinten) ikke længere kan bære træets vægt. Vær derfor opmærksom på svampedannelse på træstamme og rundt om rødder.

Grundejerforening

Mange grundejerforeninger har grønne fællesarealer, hvor der også findes træer. Foreningen

bør derfor sørge for en jævnlig frekvens af tilsyn med sådanne træer, da foreningen som "træejer" har det formelle ansvar for træerne.

En grundejerforening bør afholde sig fra selv at forsøge at fælde træer, men overlade dette til korrekt uddannet personale/virksomhed, der har den fornødne viden, det fornødne materiel herunder værnemidler samt forsikringsdækning.

Af personlig erfaring vides, at selv et træ, der synes at være meget "ligetil" at fælde, undertiden kan opføre sig fuldstændig uberegneligt grundet træets indre opbygning og vægten af trækronen. Og forsøger man ved fældning at benytte reb/wire for at

tvinge træet i en bestemt retning, skal man være meget opmærksom på, at man ved, hvad man har med at gøre (undlad frem for alt at vikle et sådant tov om hånden eller at stå på det. Man skal kunne komme fri MED DET SAMME, hvis det går galt). Selv kapning af grene på et fældet træ være forbundet med stor risiko grundet det spænd, grenen kan være udsat for. Så meget generelt kan siges: Lad være med at lade Youtube, Tictok eller andre medier forsøge at "uddanne" dig til et sådant job. Du har ganske enkelt ingen ide om, hvor hurtigt et træfældningsprojekt kan gå meget galt. Lad være med at undervur-

Fortsættes på næste side >>



På billedet (i øvrigt fra eget lokalområde) ses ikke mindre end tre udgåede træer. Alle stående i et fælleshegn. Foto: Jørn Bitsch.



Her er kernen rådnet bort og kun splinten er tilbage. Bemærk at barken yderst ellers ser frisk ud. Foto: Jørn Bitsch.



dere situationen. Betal jer i stedet for arbejdet.

Fredsskov

Nogle foreninger har fredsskov på deres fællesarealer.

Fredsskov skal drives efter skovlovens regler om bæredygtig drift.

Følgende er definitionen af fredsskov, således som dette står på Miljøstyrelsens hjemmeside.

”Begrebet fredsskov er mere end 200 år gammelt. Fredsskovsforordningen fra 1805 for kongeriget og skov- og jagtforordningen fra 1784 for hertugdømmerne påbød udskiftning af rettighe-derne til skoven for på den måde at klargøre ejerforholdet og for at frede de arealer, der fremover skulle være træproducerende

skovarealer. Formålet med fredsskovsforordningen var dels at øge skovarealet dels at bevare det eksisterende skovareal. Danmark var på daværende tidspunkt kun dækket af ca. 4 % skov, mod i dag ca. 15 %.

Hensigten med fredskoven var dermed ikke at frede træerne, men at sikre skoven som produktionsgrundlag for derved at sikre en holdbar forsyning af træ, som længe havde været kritisk.

Det gælder stadig, at fredsskovspligtige arealer skal vedblive at være skov. Arealerne skal være bevokset med højstammet skov eller med træer, der på sigt kan blive til højstammet skov. Begrebet er med tiden udvidet til også at omfatte mere ekstensivt drevne arealer med indslag af naturlige lysninger og lavere be-

voksning med buske og krat.

Bevoksningerne må plejes med tynding, og bevoksninger må afdrives (alle træerne fældes på én gang), når de er hugstmodne. I dag må man også lade op til 10 % af skovarealerne henligge som åbne naturarealer, og man tillader også mindre arealer med græsning med dyr i skov og arealer med juletræer og pyntegrønt.”

Gældende er LBK nr 690 af 26/05/2023, Bekendtgørelse af lov om skove, der kan læses på www.retsinformation.dk.

Ønsker man som grundejerforening at foretage sig noget i sådanne områder, bør man tænke sig grundigt om og søge råd og vejledning, inden man foretager sig noget.

Overtrædelser kan sanktioneres med bøde.

Medlemsoversigt kan være en prøvelse

Som kasserer kan det være en frustrerende opgave at holde styr på medlemmer i foreningen. Godt nok har medlemmerne en pligt til at oplyse foreningen om ejerskifter, men i praksis er dette desværre ofte noget, der glemmes.

Men som kasserer har man et par muligheder alt efter hvor mange medlemmer, der er at holde styr på.

Ved få medlemmer kan man jævnligt runde www.tinglysning.dk og foretage en søgning på adresse uden login. Ved mange medlemmer er det rent faktisk muligt at tegne et abonnement, således at hver gang, der sker ændringer på de overvågede ejendomme, så tikker der en mail ind.

Sådan gør du

For det første åbner du din browser på www.tinglysning.dk, hvor du vil se en skærmside som vist på fig. 1.

Skal du oprette et abonnement, klikker på for boksen ”Forespørg med log ind” (den midterste mulighed). Dette kræver, at du logger ind med dit Mitld.

Når du er kommet gennem log ind processen, ser skærmen ud som på fig. 2.



Fig. 1.

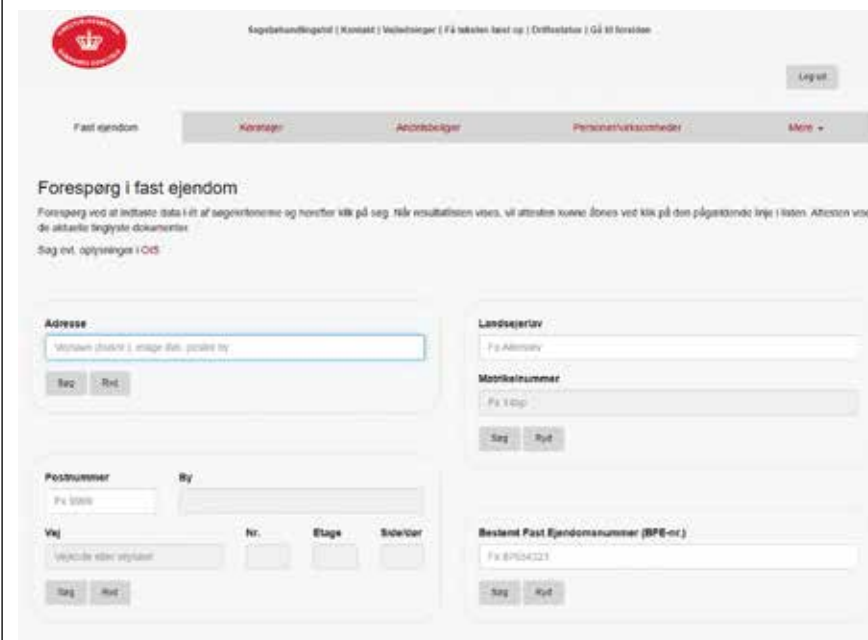


Fig. 2.

Nede i bunden af denne skærm (udenfor det viste billede) er der en mulighed, der hedder "Tilbage til forsiden". Klik nu på denne og så skulle du gerne se skærmen som vist på fig. 3.

I højre side vil du nu kunne se en knap, der er benævnt "Abonnementer". Tryk på denne og så skifter siden og ser i stedet ud som vist på fig. 4.

Her ser du vejledningen til oprettelse af abonnementer. Valget vil være enten "Fast ejendom" (enkelte adresser) eller "Ejerlav" (foreninger).

God fornøjelse hvis du vælger at prøve.



Fig. 3.

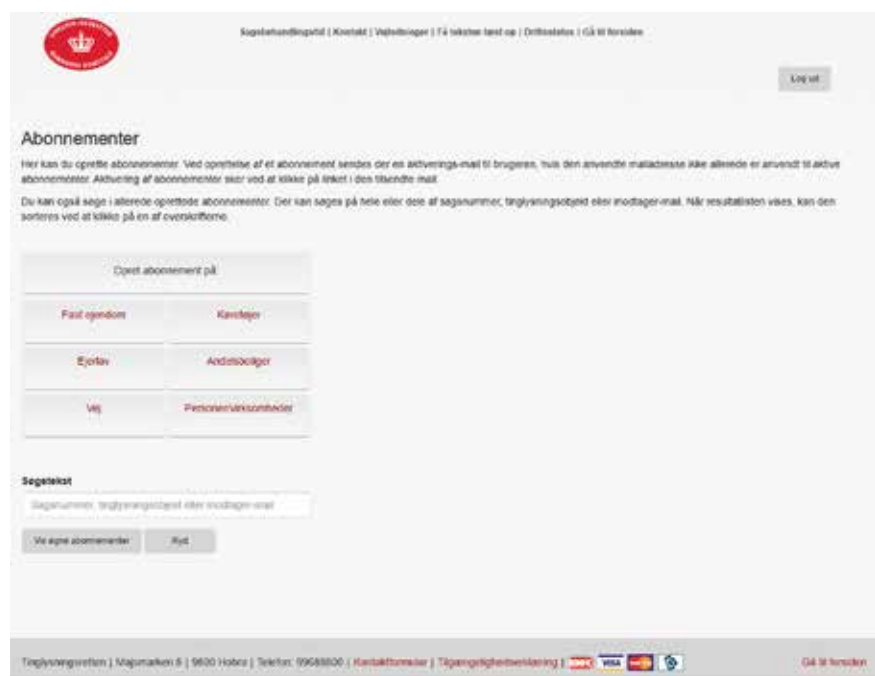


Fig. 4.

Regnvandshåndtering

Hovedregel

Man har selv ansvaret for håndtering af regnvand på egen grund.

Vejarealer

Ved private fællesveje i byzone gælder:

§ 41. En udlagt privat fællesvej eller en strækning heraf må ikke anlægges eller tages i brug som privat fællesvej, før

2) kommunalbestyrelsen har godkendt detailprojekt for vejanlægget, herunder længde- og tværprofil, befæstelse og afvanding m.v.

Grundejernes forpligtelser

§ 44. Ejere af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdselsens art og omfang, herunder holde vejen forsynet med forsvarligt afløb. Undtaget fra denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen.

Vejmyndighed

Det er kommunen, der er vejmyndighed, og således den myndighed, der vurderer, om en vej er "forsvarligt afvandet".

§ 45. Hvis en vejberettiget gør gældende, at en privat fællesvej ikke er i god og forsvarlig stand i forhold til færdselsens art og omfang, skal kommunalbestyrelsen tage stilling til spørgsmålet. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid tage stilling til spørgsmålet af egen drift.

Det gælder, at såfremt en vej er forsvarligt afvandt, må ejerne af tilstødende grunde leve med, at der kan komme vand på grunden fra tilstødende veje.

Vejdirektoratet (3. november 2022 – 22/14680) omhandler en afgørelse om emnet og kan søges på www.vd.dk.

Ønsker man at anfægte dette, må det være et spørgsmål om domstolsbehandling, for en afgørelse af, om den naboretlige tålegrænse måtte være overskredet.

Når der konstateres problemer, må det således være første skridt, at man får afklaret med vejmyndigheden, om den pågældende vej kan siges at være forsvarligt afvandt.

"Forsvarlig afvanding" vil efter PL's vurdering aldrig omfatte større hændelser, f.eks. 100-års hændelser. Det må vurderes ikke at være teknisk muligt at etablere en løsning, der vil kunne aflede vandmængder i ekstrem størrelsesorden.

LAR-løsninger

Det er for nærværende PL's vurdering, at etablering af LAR-løsninger som udgangspunkt må anses for en aktivitet, der formentlig falder udenfor en grundejerforenings normale formål, (med mindre vejmyndigheden giver et påbud om en sådan etablering for, at vejen kan anses for forsynet med "forsvarligt afløb").

En endelig afklaring af, hvorvidt en grundejer-/parcelforening via sin generalforsamling kan iværksætte sådanne arbejder må ske ud fra en vurdering af, hvorledes foreningens formål er fastsat, men kan i sidste ende være nødvendig at afklare ved en domstol.

Høns og rotter

Høns er ofte en kilde til stridigheder mellem naboer i byzone.

Dette kan være på baggrund af lugt, hanegal mv., men også fodringen af hønsene, kan medføre problemer, hvis dette tiltrækker rotter.

Oftest synes løsningen for et nabo med et problem at forsøge at involvere grundejerforeningen i stedet for den relevante myndighed.

Undlad at blive part

Hvis to naboer strider, har dette ikke noget med grundejerforeningen at gøre. Bliver en bestyrelse

relse derfor kontaktet i sådanne sager, bør der henvises til, at man søger problemet afklaret på anden vis.

En bestyrelse bør afholde sig fra at forsøge sig som mediator i en nabostrid, da man dermed meget vel risikerer at blive ny "kampplads" for en eller begge parter og alligevel ikke har nogen myndighed i spørgsmålet.

Typiske nabostridigheder

Vi kan i det følgende i kort form ridse nogle af de mest problemgenererende punkter op.

Fortsættes på næste side >>

"Pilene" nedenfor viser, hvor et problem normalt kan henvises til:

- Høns -> kommune
- Rotter -> kommune
- Andre husdyr, f.eks. hunde -> politi
- Vilde dyr mv. -> typisk kommune + lokal jagtforening. Alternativt skadedyrsbekæmper.
- Fælleshegn -> kommune -> Hegnssyn
- Larm, lugt mv. -> politi
- Skyggende træer og følgegener -> domstol.



Foto: John Svendsen.

Terrassen som skøjtebane

If forsikring estimerer at flere tusinde danskere hvert år kommer til skade på glatte udendørs overflader, herunder træterrasser.

Træterrasser bliver primært glatte af to årsager: Algevækst og fugt.

Alger trives på fugtige, skyggefulde overflader, og en våd træterrasse giver ideelle betingelser for algevækst.

Dette forår er belægningen ekstra slem efter en lang, våd vinter. Sidst på året, når rimfrosten falder, gør efterårets algebelægninger terrasserne ekstra glatte. Og om vinteren forværres situationen, når frost og is danner et glat lag oven på træet.

Faldulykker indebærer altid alvorlig personrisiko. Det kan være mindre skader som forvridninger, forstuvninger og håndledsskader. Men man oplever desværre også værre tilfælde, hvor det drejer det sig om en brækket ryg eller hovedtraumer. Så det er absolut en anbefaling herfra at bruge et par

timer i weekenden til at få rensset eventuelle belægninger i bund.

5 tips til at forebygge

- Hold terrassen fri for blade, skidt og andet nedfald, som kan skabe fugt og fremme algevækst.
- Alger på træværk kan oftest fjernes med vand fra haveslangen og en hård skurebørste eller kost. Hvis ikke det er tilstrækkeligt, skal der bruges algerens (et godkendt, algedræbende middel). Det bør gøres mindst en gang om året eller oftere efter behov.

- Du kan påføre træolie eller -forsegler, der kan hjælpe med at afvise vand og begrænse fugtindtrængen.
- Sørg for, at din terrasse har ordentlig hældning og dræning for at undgå stående vand, som er en hovedårsag til algevækst.
- Overvej en skridsikker maling eller lak, der indeholder fx korn, som giver en skridsikker overflade, selv når den er våd.

Kilde: If forsikring



Foto: John Svendsen.

Regnvand der går over skel

Regnvand får efterhånden mange husejere til at få nervøse trækninger bare ved selve ordet.

Vi har i det følgende kigget nærmere på, hvad der er skrevet om emnet for så vidt det vand, der kommer fra tilstødende arealer.

Vi har fundet det følgende, der godt nok er fra 2017, men må antages fortsat at holde... vand.

Terrænvand

For smågrunde reguleres problemet mest af naborettens tålegrænse, mens der i et byperspektiv mere tales om kontrollerede afløb.

Ofte ser man at en grundejer laver haven om så en ny stor belægning leder regnen ud over skellet, enten til en vej eller til en nabohave. Må man godt det? Både ja og nej. Det kommer an på hvor vandet kommer fra, hvor meget der kommer, og hvor foruren det er. Men i alle tilfælde er det ikke normalt at reglerne håndhæves.

Grundlaget er byggeloven hvis §12 siger: „Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terræn ændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes en hver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art.“ Bygningsreglementet siger at 'tagvand skal holdes inde på egen grund' (2.3.3 stk.2). Det præciseres at det også gælder skure, carporte mv. når de står mindre end 2,5 meter fra skellet.

Bygningsreglementet siger derimod ikke noget om terræn-

vand fra belægninger, plæner, bede mv. der generer naboen. For terrænvand er der i byggeloven og bygningsreglementet kun regler for den situation at man ændrer terrænet, og at der derfor kommer vand ind over skel. Og selv da præciseres det ikke hvor meget vand der må komme over skellet. Det giver anledning til forskellige fortolkninger i praksis.

I praksis anvendes ofte den såkaldte tålegrænse. Hvis der ikke er foretaget en terrænændring, kan der godt alligevel komme mere vand over skellet, f.eks. fordi en belægning har erstattet en plæne så det samme areal - uden terrænændring - afleder mere vand. Det reguleres ikke af byggeloven og bygningsreglementet. Der kan dog være regler i lokalplaner mv. der regulerer forholdet. Ellers er der kun naboretten tilbage.

Naboret og tålegrænse

Naboretten er ikke en lov, men en retspraksis der er baseret på grænser for hvor meget man skal tåle af gener fra sin nabo. Tålegrænsen afgøres af et skøn i hver enkelt tilfælde. Er den overskredet, kan man gøre et ansvar gældende.

Rørcentret på Teknologisk Institut har vurderet, hvornår man kan sige at tålegrænsen generelt er overskredet når det gælder terrænvand fra en nabogrund. Vandet skal medføre „ikke ubetydelige gener der begrænser grundejerens råden over sin ejendom eller anvendelsesmuligheder af ejendommen.“ Og videre: „Hvis oversvømmelsen skyldes naturligt afløb ved skrånede terræn,

kan ansvar normalt ikke komme på tale. Skyldes oversvømmelsen nyere tiltag som befæstede arealer mv., skærpes vurderingen af hvad den oversvømmede ejendom må tåle. Tålegrænsen forventes at blive påvirket af de øgede regnmængder så den enkelte ejendom må tåle større gener fra naboejendomme.“

Vandets kvalitet

Tålegrænsen indbefatter også kvaliteten af det vand der føres over skellet, fastslår fagkonsulent i Danske Anlægs gartnere Kim Tang: „Hvis det er foruren af salt, sprøjtemidler, rensmidler eller andre forureninger, skal der ikke meget vand til før det kan blive et problem. Derfor skal selv små mængder vand helst ikke kunne passere skel,“ siger han. Kim Tang bemærker videre at sand og grus fra indkørsler kan føres over skel til f.eks. vejen under kraftig regn. Tillige kan reglen om at tagvand ikke må løbe over skel være et problem hvis tagvandet ender på terrænet. Det gør det f.eks. fra stråtag uden tagrender. I praksis møder man forskellige tolkninger af tålegrænsen, og hvad der er 'ikke ubetydelige gener'.

Nogle mener at man slet ikke bør tåle mere vand over skel end et naturligt terræn ville gøre, og at enhver ændring der skaber mere terrænvand over skel ikke bør tåles. Det er dog normalt at acceptere en vis mængde ekstra vand end et naturligt terræn ville gøre. Det gør kommunerne

Fortsættes på næste side >>

normalt når f.eks. private grundejere etablerer belægninger med direkte afløb til vejen, også selv om der derved kan føres sand og grus ud på vejen og selv om kloakkerne belastes ekstra. Det kan dog også bare være fordi reglerne ikke håndhæves.

Kirsten Lund Andersen, stadsgartner i Aalborg Kommune, oplyser at forvaltningen kun reagerer på konkrete henvendelser, og hun antager at det er en almindelig praksis. Men generelt er der blevet mere opmærksomhed på problemstillingen, og det vil sammen med LAR-løsninger smitte mere af på lokalplanlægningen, vurderer hun.

Kontrolleret afløb

Skel er ikke kun skel mellem små private grundejere med små haver. Det er også skel mellem store grunde, f.eks. en stor privat parkeringsplads og en kommunal park. Og alle skel kan komme i spil under kraftig nedbør hvor overflade vandet strømmer ned gennem byen. Her taler man ikke om det naturlige terræn og tålegrænsen, men om det kontrollerede afløb. Det sættes ofte til 1 liter pr. sekund pr. hektar, hvilket er det samme krav, der stilles til markdræn. I princippet er det samme problemstilling man har i endnu større skala hvor afstrømning fra landbrugets marker ad vandløb strømmer mod byerne. Også her er det normalt umuligt at tage udgangspunkt i det naturlige terræn, så også her må udgangspunktet være et kontrolleret afløb.

SH.

Kilder: Kloaktuelt nr. 170, april 2017. Rørcentret, Teknologisk Institut. Må naboen lede sit regnvand ind på min grund? Bygningsreglement 2015. Bygningsreglementet.dk. Byggesloven. LBK

nr 1178 af 23/09/ 2016. Retsinformation.dk.

Kilde: Grønt Miljø 5 / JUNI 2017 (Danske Anlæggsgartnere)

Alliker - et fredet skadedyr

Sekretariatet er blevet kontaktet af et medlem, der oplever store gener som følge af alliker. Vi lovede at kigge lidt ind på emnet og bringe en artikel herom i Mit Hus, hvilket du kan læse i det følgende.

Alliker

Alliker er den mindste danske kragefugl. Den er sort med lysegrå nakke og kinder. Øjnene opleves stærkt lysende, idet de er omgivet af sorte fjerdragt.

Fuglen opfattes af mange for at være et skadedyr. Dels fordi fuglen har en forkærlighed for andre fugles æg og dels fordi de gerne bygger reder i og på menneskers huse.

Fuglen bygger typisk rede i huller i træer, men har udviklet en særlig forkærlighed for skorstene, hvor reden kan blokere aftrækket og medføre røg og os i boligen, men endnu mere farligt, at den meget farlige luftart kulilte kan sprede sig.

Bekæmpelse

Men hvad gør man ved sådanne fugle, hvis de har udset sig ens hus som bopæl?

Svaret er, at det lader man andre om at tage sig af det. Dette

kan enten være skorstensfejer eller en professionel skadedyrsbekæmper.

Det store "problem" i sagen er nemlig, at alliker er en fredet fugl i Danmark og derfor ikke må skades eller slås ihjel, uden at man har fornøden dispensation jf. Jagt- og Vildforvaltningsloven og tilladelse fra den lokale vildtkonsulent.

Forebyggelse

Der er forskellige tiltag, man kan tage, såfremt man gerne vil forebygge, at alliker slår sig ned.

For det første – og vel heldes mæssigt det vigtigste – kan man få monteret en allikerist/fuglerist over skorstensåbningen.

Man kan overveje at sætte en høgedrage op (forestiller en rovfugl). Silhuetten skræmmer fugle væk fra haven, men desværre også de småfugle, som man egentlig gerne ville have tilstede. Derudover kræver dragen jo selvfølgelig vind for at fungere, og placering kan være vanskelig.

Herudover er der kun at forsøge at gøre det så besværligt for fuglene at bygge rede som muligt eller lokke dem til at bygge rede et andet sted, f.eks. ved at sætte redekasser op, som de kan bruge i stedet.

Håndbog fra boligadvokater

Danske BOLIGadvokater har udgivet en håndbog til forbrugere, der har en projektbolig i kikketen, og selvom du har skrevet under, er der alligevel grund til at følge byggeriet tæt, så du gør alt, hvad du kan for, at dine boligdrømme også bliver til virkelighed. Du skal selvfølgelig ikke agere nidkær opsynsmand på byggepladsen, men det kan være en rigtig god idé at være aktivt nysgerrig, mens byggeriet skrider frem.

Bliver projektforslaget til virkelighed?

Når du besøger byggepladsen, er der mulighed for at fornemme, om beskrivelserne i salgsmaterialet ligner virkeligheden, og du har også mulighed for at se nærmere på byggematerialer, arbejdsforhold og afdækning. Bæredygtigheds-certificering er endnu ikke lovkrav, men der er efterhånden mange byggeprojekter, som indeholder mål om netop bæredygtighed. Det kunne være FSC-mærket træ men også beskrivelser af håndværkernes arbejdsforhold, som du kan observere overholdelsen af på byggepladsen.

Da du skrev under på købsaftalen, accepterede du med al sandsynlighed, at der undervejs i processen kan komme ændringer, men hvis de afviger meget fra de oprindelige tegninger og beskrivelser, er det en god idé at bemærke det allerede, mens byggeriet er i gang.

Det er også en god idé at lægge mærke til, hvordan materialer og byggeriet bliver afdækket og udtørret. Det er både vigtigt, at

der ikke kommer vand ind i byggerierne, men samtidig skal byggematerialer have mulighed for at ånde, så der ikke opstår fugt, som på sigt kan give skimmel-svamp. Når en mursten er lagt, skal mørtlen afgive fugt, mens den hærdner, og når først byggeriet står færdigt, kan det ikke laves om.

Alt det på papir

Et projektbyggeri består af en række krav, aftaler, lovpligtige forsikringer og tilladelser. De er med til at sikre alle parter i processen. En vigtig del er byggeskadeforsikringen, som projektudbyderen er forpligtet til at tegne og betale for, og som tegnes til fordel for projektkøberne. Forsikringen dækker alvorlige byggeskader, som eventuelt viser sig i forsikringsperioden, og som væsentligt forringer bygningens levetid eller brugbarhed. Det kan være fugt- eller skimmelskader, revnedannelser eller andre problemer, som hænger sammen med fejl i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen. Selvom forsikringen er lovpligtig, er det en god idé at efterspørge dokumentation for den.

Det samme gælder jordbundsanalyser. Mange projektboliger bygges på tidligere industriarealer eller havneområder, som kan være forurenede. Det betyder ikke, at det er farligt at bygge eller bo der, men der skal være foretaget en miljøscreening og foreligge en miljøtilladelse.

"Når du skriver under på en købsaftale på et projektbyggeri, er det baseret på forventet efterbehandling, da du ikke har mulig-



hed for at afstemme projektmateriale med virkeligheden. Det er baggrunden for denne håndbog, som vi håber, kan hjælpe købere til at få den bedst mulige proces," siger Niels Erlandsen, formand for Danske BOLIGadvokater, der har udgivet bogen.

Om håndbogen

'Projektkøb – håndbog til forbrugere om projektbyggeri' er skrevet af advokat Jan Schøtt-Petersen, og den er blevet til med sparring fra Forbrugerrådet Tænk og med støtte fra Dreyers Fond.

Håndbogen er gratis og kan hentes hos den lokale boligadvokat eller downloades via danskeboligadvokater.dk, hvor du også kan finde en oversigt over landets mere end 100 boligadvokater. Den er desuden tilgængelig på alle landets biblioteker.

Kilde: Danske Boligadvokater

Markant stigning i affaldsgebyrer

De gebyrer som husholdningerne betaler til kommunerne for at få afhentet og behandlet deres affald er steget markant i perioden fra 2019 til 2023. Det fremgår af en monitoreringsrapport, som Forsyningstilsynet har offentliggjort.

”Vi kan konstatere, at stigningerne i affaldsgebyrerne er sket samtidig med, at kommunale udgifter til indsamling af genanvendeligt affald er vokset markant i forbindelse med udrulningen af hustandsnær indsamling. En del af forklaringen på de stigende gebyrer kan derfor formentlig findes her,” siger direktør for Forsyningstilsynet, Carsten Smidt.

Ifølge rapporten er affaldsgebyrerne inden for kategorien ”etageboliger” i gennemsnit steget fra 1.909 kr. til 2.788 kr., hvilket svarer til 46 pct. i perioden. Inden for kategorien ”havehuse” er der tale om en stigning fra 2.697 kr. til 3.686 kr. Det svarer til 37 pct.

Kommunernes udgifter pr. husstand for håndtering af affald (ekskl. udgifter til genbrugsstationer) steg i perioden 2019 til 2022 fra 1.465 kr. til 2.006 kr. Den største procentvise stigning ses her i ordninger for mad-, papir-, pap-, glas-, metal-, plast- og mad- og drikkekartonaffald, som steg med 106 pct.

Udmøntning af klimaplan

Monitoreringen af de kommunale affaldsgebyrer er sket som led i udmøntningen af Regeringen og Folketingets Klimaplan for en grøn affaldssektor og cirklær økonomi af 16. juni 2020. Her blev det aftalt, at indsamlingen af danskernes affald skal strømlines og øges ved at indføre krav til kommunerne om ens indsamling af ti forskellige affaldsfraktioner husstands-nært. Fraktionerne omfatter mad-, papir-, pap-, metal-, glas-, plast-, tekstilaffald, samt mad- og drikkekartonaffald, restaffald og farligt affald. Forventningen var, at en øget sortering ville medføre en stigning i affaldsgebyrerne. Aftalepartierne var enige om, at der parallelt med strømliningen skulle ske omkostningsreduktioner, der som minimum udligner den samlede stigning i affaldsgebyret, således at borgerne generelt ikke vil opleve stigninger i gebyret på baggrund

af strømliningen af affaldssorteringen.

Økonomisk tilsyn

I forlængelse af den politiske aftale blev det aftalt, at Energistyrelsen og siden Forsyningstilsynet skulle monitorere og afrapportere om udviklingen i de kommunale affaldsgebyrer. Forsyningstilsynet fik også til opgave at etablere et økonomisk tilsyn, der skal sikre øget gennemsigtighed, ensartethed og omkostningsæghed i affaldsgebyrerne.

De kommunale affaldsgebyrer varierer, alt efter den enkelte kommunes serviceniveau. Opgørelsen af affaldsgebyrerne for to de kategorier ”havebolig” og ”etageboliger” tager deres udgangspunkt i henholdsvis en 14-dages tømningsfrekvens af en todelt 240 liters beholder til mad- og restaffald og en ugentlig tømningsfrekvens af store beholdere på hjul med en volumen på 78 liter restaffald og 13 liter madaffald, eller i alt 91 liter. Hvis en kommune ikke har ovenstående, tages der udgangspunkt i et sammenligneligt serviceniveau eller det mest gængse gebyr, hvis det er oplyst på kommunens hjemmeside.

Kilde: Forsyningstilsynet.

PL kommentarer

Tja, det går således (igen, igen) helt som forventet (frygtet).

Men heldigvis for kommunerne er gebyr-skruen jo uden ende og uden, at borgerne kan modsætte sig noget... (...ironi kan forekomme).

Boligejere i chok efter opkrævning af ejendomsskat

Forsinkelsen af ejendomsskattesystemet bringer endnu en gang sindene i kog hos boligejerne. Systemet skulle være taget i brug i 2020, men blev som bekendt ikke klart til tiden. Det betyder, at boligejerne først nu får efterreguleringen af ejendomsskatten, og det første de ser, er det totale beløb pr. år. Ved en hurtig hovedregning lægges de tre tal sammen, og beløbet bliver for mange boligejere helt uoverskueligt.

”Det ville have klædt Vurderingsstyrelsen at gøre det tydeligt for boligejerne, hvad der skal betales i efterregulering. Information findes, men er gemt som absolut sidste information på hver enkelt årsoversigt. Boligejerne skal se på sammentællingen i bunden af ejendomsskattebilletten, hvor rate 3 dækker over det ekstra beløb, der skal betales. Og for mange boligejer er det faktisk 0 kr.,” forklarer Niels Erlandsen, formand for Danske BOLIGadvokater.

Niels Erlandsen er godt træt af Vurderingsstyrelsen, fordi boligkøbernes retssikkerhed gang på gang tilsidesættes i hele denne proces:

”Oven i hatten kommer så det forhold, at hvis man har købt ejendomme i løbet af perioden 2021 til 2023, skal boligkøberne betale hele ekstraregningen for alle tre år og må selv opkræve ejendomsskatten hos sælger for perioden frem til salgsdatoen. Det er helt urimeligt, at køber skal opkræve ejendomsskat af sælger, bare fordi statens implementering af det nye skattesystem og kommunikationen omkring det er så elendig.”

Sådan ser du, hvad du skal betale

På oversigten over ejendomsskat skal boligejerne udelukkende se på rate 3, for hvert af årene: 2021, 2022 og 2023. Rate 3 for hvert år lægges sammen, og så har man det beløb, der skal betales.

De øvrige beløb er betalt tidligere.

Eksempel

I eksemplet skal boligejeren betale:
+ for 2021 i alt 530,91 kr.
+ for 2022 i alt 776,16 kr.
+ for 2023 i alt 1029,49 kr.
= total til betaling 2336,56 kr.

Har man købt ejendommen i løbet af perioden, skal man kontakte sælger for at få betalingen for rate 3 frem til købstidspunktet. Sælger får ikke selv ejendomsskattebilletten og ved derfor ikke, om der skyldes ejendomsskat.

Kilde: Danske Boligadvokater

MÆRVEDIAGIFTMOMS, er beregnet med 25%:					
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som inngående afgift på faktureringsdatoen					
Rate	Faktureringsdato	Sidste betalelige rødt dag	Beløbsbeløb	Faktureringsdato	Moms beløb
01	01/02-2021	01/02-2021	4216,41	01/02-2021	0,00
02	01/08-2021	02/08-2021	4216,39	01/08-2021	0,00
03	26/05-2024	01/07-2024	530,91	26/05-2024	0,00

MÆRVEDIAGIFTMOMS, er beregnet med 25%:					
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som inngående afgift på faktureringsdatoen					
Rate	Faktureringsdato	Sidste betalelige rødt dag	Beløbsbeløb	Faktureringsdato	Moms beløb
01	01/02-2022	01/02-2022	4204,86	01/02-2022	0,00
02	01/08-2022	01/08-2022	4204,84	01/08-2022	0,00
03	26/05-2024	01/07-2024	776,16	26/05-2024	0,00

MÆRVEDIAGIFTMOMS, er beregnet med 25%:					
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som inngående afgift på faktureringsdatoen					
Rate	Faktureringsdato	Sidste betalelige rødt dag	Beløbsbeløb	Faktureringsdato	Moms beløb
01	01/02-2023	01/02-2023	4208,18	01/02-2023	0,00
02	01/08-2023	01/08-2023	4208,17	01/08-2023	0,00
03	26/05-2024	01/07-2024	1029,49	26/05-2024	0,00



Forsidefoto

Fotoet på forsiden stammer denne gang fra Langø på Lolland, hvor det faktisk lykkedes at afholde en uges telt-campingferie i tørvejv og få et par flotte vandreture. Fiskerestauranten på havnen var i øvrigt en 5-stjernet oplevelse.

Foto: Jørn Bitsch.



Foto: John Svendsen.

Mange modne boligejere

En ny analyse fra Realkredit Danmark (RD) viser, at hver 3. boligejer over 50 år regner med at flytte inden for de næste ti år - særligt lejeboligen kommer i høj kurs.

Ofte er der en del fokus på den demografiske udvikling og den potentielle tilgang af førstegangskøbere til boligmarkedet. Man glemmer dog typisk, at de mere modne boligejere og pensionisters valg af bolig også spiller en vigtig rolle for både udviklingen i boligpriser og efterspørgslen efter forskellige boligtyper.

Betydningen af dette segment har været tiltagende gennem en årrække, og i en undersøgelse RD netop har lavet i samarbejde med analyseinstituttet YouGov, ser man, at godt hver 3. boligejer i alderen 50+ tror, at de vil flytte inden for de næste ti år, og især lejeboligen er i høj kurs, men også flere overvejer at skifte parcelhuset ud med en ejerlejlighed eller andelsbolig.

For dem, der har tanker om at flytte, skyldes det især et ønske om mindre vedligehold, en mindre bolig, ingen trapper samt at få penge ud fra sin ejerbolig.

I sig selv siger disse tal ikke noget om konsekvenserne for boligmarkedet over de kommende år, men understøtter pointen om de mange forskellige underliggende dynamikker på boligmarkedet.

Kilde: Realkredit Danmark

Er vejene vinterklar?

Af Hartvig Consult

Når vinteren nærmer sig, står vores veje og belægninger over for deres største udfordringer.

Vand, sne, frost, vinterbekæmpelse og de voldsomme temperaturudsving vi har, sætter virkelig deres præg på vejbelægningens holdbarhed. Inden kulden for alvor sætter ind, er det vigtigt at udbedre eventuelle revner og huller.

Hvis disse forbliver åbne, kan de forårsage betydelige skader. Frostsprængninger opstår, når vand trænger ned i revner og udvider sig ved frysning, hvilket kan føre til endnu større skader.



Derfor er det afgørende at reparere revner og huller i tide. Den ideelle tid til dette er faktisk, når vejret er koldt, men tørt, da revnerne er størst og revneforseglingen mest effektiv.

Man kan sammenligne det med at undlade at udbedre huller i tænderne - skaden vil kun blive større og dyrere at reparere senere.

Revner kan forsegles af et asfaltfirma, og mindre huller kan fyldes med kold-asfalt fra byggeområdet. Større huller kræver dog professionel hjælp.

En vigtig opgave er at sikre, at vejene kan håndtere den stigende mængde regnvand. Brønde og

dæksler skal kontrolleres for intakte tilstande, og det skal sikres, at de er tømte og rensede.

Vandløse i brøndene bør også efterses for at sikre, at de fungerer korrekt. En god investering er at indgå en serviceaftale med et kloakfirma, der kan udføre årlig vedligeholdelse af brønde og kloakker.

Brug for vejsyn?

Hvis der er mange skader på asfaltbelægningen, kan det være tid til en større renovering. Her er det klogt at kontakte et rådgivende ingeniørfirma for et uvildigt vejsyn. En ingeniør kan vurdere belægningens resterende levetid og vedligeholdelsesbehov og hjælpe med at planlægge fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Dette sikrer, at udgifterne holdes under kontrol, og at de mest kosteffektive løsninger vælges.

Ved vurderingen af vejenes tilstand bør man ikke kun se på revner og huller. Privat fællesvejs stikket fra vejbrønden til hovedledningen er grundejerforeningens ansvar, og reparationer her skal prioriteres. Kantsten og fortøve skal også gennemgås og udbedres før udlægning af ny asfalt.

En rådgivende ingeniør med mange års erfaring kan hjælpe med at navigere disse faldgruber og sikre de bedste løsninger. Det er ikke tilrådeligt at rette større lunger og ujævnheder samtidig med udlægning af slidlag, og dette er blot en af de mange detaljer, som en erfaren ingeniør kan håndtere. Ved at sikre teknisk korrekte løsninger kan grundejerforeningen opretholde vejstandarden og minimere de årlige omkostninger.



Asfaltbelægning bør ikke udskiftes i vintermånederne, men vinteren er en god tid til at planlægge forårets arbejde. Uanset om resultatet af vejsynet viser behov for renovering eller fortsat vedligeholdelse, vil en rådgivende ingeniør sikre, at arbejdet udføres korrekt og økonomisk fordelagtigt.

Klimaforandringer

Vi kommer ikke udenom de klimaforandringerne, som vi står overfor. Ved renovering kan LAR (Lokal Afledning af Regnvand) integreres, hvilket mindsker presset på kloakkerne og bidrager positivt til samfundsøkonomien.

Dette kan ofte gøres uden store omkostninger, hvilket gør det til en værdifuld overvejelse i projektplanlægningen.

Hartvig Consult har mange års erfaring som rådgivende ingeniør. Før I beslutter, hvad der skal gøres ved jeres belægningsarealer, anbefaler vi at starte med en uforpligtende snak med os. Kontakt os i dag for at få den bedste rådgivning og sikre jeres veje til vinteren.

Villaer og rækkehuse sælger bedst

Home har samlet 10 indsigter, der beskriver de særlige positive takter på husmarkedet lige nu.

"Huse har taget teten i år foran lejlighederne og sommerhusene. Alle tre boligtyper er gået frem, men villaer og rækkehuse er gået mest frem," siger Michael Dalsager, Home A/S.

Plus fra skattereformen

Der er flere årsager bag fremgangen, men en af årsagerne er, at skattereformen har givet de fleste husejere en lavere boligskat fra nytår.

"Vi forventede, at husmarkedet kunne få medvind fra skattefronten, men de vigtigste årsager er nok, at der er mere ro på renten, fremgang i økonomien, mange i job og mere i lønningsposen. Det giver tryk i den store beslutning om at indfri sine boligdrømme," siger Michael Dalsager.

Kilde: Home A/S

10 indsigter om interessen for huse

1. Villaerne og rækkehuse ruller ud af sommeren i førersædet. Fra juni til juli var der 0,4 % flere købere på fremvisning i home-kæden.
2. Det er 5. måned i træk, vi ser flere købere på fremvisning, efter lige så mange måneder med fald igennem efteråret og vinteren.
3. Hussalget går mere frem end lejligheder og sommerhuse. Omtrent 10 % flere handler end i 2023, viser statistikken for 1. halvår fra Boligsiden. Handlen med sommerhusene er gået frem med det halve, 5 %, og ejerlejlighederne med omtrent 2 %.
4. Et kig i homes tal for juli viser, at det fortsat er husene, der sælger bedst sammenlignet med sidste sommer.
5. Køberne kan vælge mellem 36.710 villaer og rækkehuse på Danmarkskortet. En smule færre end i starten af juli, men flere ejerlejligheder og sommerhuse til gengæld.
6. Den kommende tid byder på flere underskrifter. Faktisk er september typisk årets tredjebedste salgsmåned. Så efteråret er en slags 'hemmelig højsæson' for boligsalg.
7. Rentefald, lavere inflation, lønstigninger, høj beskæftigelse og lavere boligskat løfter stemningen.
8. Det er lettere at blive husejere i 91 ud af 98 kommuner, når lønnen regnes med, selv om priserne på huse er steget mange steder det seneste år. Det har Realkredit Danmark regnet på.
9. Det er hverken særligt dyrt eller billigt at købe og eje hus, historisk set, konstaterer Danske Bank. Det koster omtrent samme andel af indkomsten som i gennemsnit over de sidste knap 40 år.
10. Boligmarkedet fortsætter sandsynligvis den positive trend med en samlet stigning i huspriserne på 4 % i år, lyder prognosen fra Danske Bank.

Kilde: Home, Boligsiden, Danske Bank og Realkredit Danmark



Foto: John Svensson



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

Sensommer-mad

Tærtebund, her kan bruges en helt almindelig mørdej, der rulles ud og forbages eller en færdigkøbt tærtebund, der både findes i rå dej i ruller eller bagte tærtebunde. Man kan også komme fyldet i en smurt tærteform, som det er, og bage fyldet uden bund. Det er helt op til smag og behag.

Du skal bruge 450-500 gram hakket spinat. Jeg plejer at bruge optøet hakket spinat, som jeg presser al væden ud af.

2-3 pers. med en god salat til.

- 450-500 "vandfrit" spinat
- Lidt olivenolie
- 1-2 fed hvidløg skåret i små stykker, revet eller presset.
- 1/2-1 rød chili skåret i små stykker.
- 1 mellemstort løg, hakket fint.
- Ca. 1- 1,5 dl piskefløde.
- 4 æg.
- 175 gram groftrevet ricotta salata.
- 50 gram fintrevet parmesan.
- Salt, peber, og eventuelt lidt revet muskatnød.

Ricotta Salata er en tør fåreost fra Sicilien. Det smager ikke af uld, og kan ikke erstattes af almindelig ricotta, hvis man ønsker den rigtige smag.

Det er en meget lækker ost, der har både friskhed og en dejlig saltet smag. Så pas på med at salte fyldet for meget.

Ricotta Salata er ikke noget, man normalt finder i et almindeligt supermarked, så benyt muligheden for at komme forbi en velassorteret ostehandel, eller en italiensk købmand.

Ricotta Salata købes normalt i fine hvide toppe, der let kan rives på den grove side af rivejernet.

Sådan gør du

Kom olivenolie, løg, hvidløg og chili i en gryde til løgene er klarede, tilsæt spinat og fløden og lad massen lige blive lun, tag det af varmen. Tilsæt æggene, begge slags ost samt krydderierne og rør det hele godt sammen.

Fyld nu fadet eller tærtebunden med spinatfyldet. Sæt i ovnen ved 200 grader varmluft i 20- 35 min afhængigt af hvilken tærtedej eller ingen, der bruges, og størrelsen på fadet.

Pas på med at fyldet bliver for varmt i gryden, inden æggene tilsættes. Så vent til fyldet er lunken, inden æggene tilsættes.

De seneste gange jeg har købt Ricotta Salata har sådan en "hvid top" vejet omkring 500 gram og prisen har været yderst rimelig på 80-90 kroner. Så hvis der er ost tilovers, kan det enten fryses eller man kan med fordel lave Pasta alla Norma.

Pasta alla Norma

Pasta alla Norma er ligesom osten, Ricotta Salata, fra Sicilien.

Udskæringen af auberginerne er på Sicilien forskellig fra by til by, så det kan ikke gøres forkert, jeg foretrækker at skære dem i mundrette stykker af ca. samme størrelse så de kan steges lige længe.

Til 4- 6 personer skal du bruge:

- 2 auberginer, vælg gerne auberginer med en spids bund, de indeholder ikke så mange frø, der

bruges mindre olie, når de skal steges, og de er normalt aldrig bitre.

- Oliven- og/eller solsikkeolie til stegning af aubergineterne.
- 2 dåser hakkede eller flåede tomat, man kan sagtens bruge friske tomater, de skal bare skæres i små stykker og koges godt sammen inden, for at få godt med smag i dem.
- 4 -5 fed finthakket hvidløg.
- 1 stor håndfuld frisk basilikum
- 150-200 gram groftrevet ricotta salata

Sådan gør du

Steg auberginerne i godt med olie til de har fået en fin lysebrun farve overalt. Dryp dem af på fedtsugende papir - jeg plejer at bruge ublegede kaffefiltre.

Kom olivenolie i en stor pande evt. en sauterpande og steg hvidløgene let. Hæld tomaterne på, smag til med salt og peber og lad det simre 10-15 minutter, eller lige så længe som det tager at koge pastaen. Jeg plejer at bruge penne. Gem en kop af pastavandet.

Vend den nu knapt al dente pasta i tomatsaucen - spæd eventuelt lidt op med pastavandet, tilsæt de stegte auberginer, varm det hele godt igennem, tag panden af varmen og drys generøst med revet Ricotta Salata og friske basilikumblade.

God appetit
Jette

Realkreditlån

Realkreditlånet har fået større betydning for danskernes privatøkonomi. Renterne er steget, mens bidragssatserne har været stabile efter en væsentlig stigning fra 2009 til 2016. Der kan være penge at spare ved at skifte institut. Alligevel skifter få, og det normale mønster, hvor kundemobiliteten stiger under konvertierungsølger, blev brudt i 2022.

Realkreditkunderne skifter fortsat relativt sjældent realkreditinstitut. Det på trods af et højt niveau for låneomlægninger, som traditionelt får låntagerne til at se sig mere om efter et bedre lån. Det fremgår af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens årlige redegørelse "Realkredit- og prioritetslån. Priser og markedsudvikling."

Lav mobilitet

En årsag til den lave kundemobilitet kan være, at det kan være dyrt at skifte realkreditinstitut, og at det er svært for kunderne at gennemskue, hvad det i sidste ende vil koste. Høje skifteomkostninger kan også styrke muligheden for at sætte højere priser til eksisterende kunder.

Redegørelsen viser, at realkreditlånet er blevet betydeligt dyrere for den enkelte husholdning.

Udgifterne er primært sammensat af renter og bidrag. De danske husholdningers rentebetaling på realkreditlån er steget 33 procent fra sidste halvår 2022 til første halvår 2023 efter flere år med meget lave rentebetaling. Bidrag, gebyrer og provisioner har i store træk været uændrede siden 2016, men steg kraftigt i perioden 2009-2016.

Kapitalkrav

En af begrundelserne for stigningen i bidragene var, at kapitalkravene til institutterne er blevet forøget efter finanskrisen, og at det således var nødvendigt at øge bidragene med henblik på at styrke kapitalgrundlaget. Disse forudsætninger for høje bidragssatser er dog ikke længere i samme omfang til stede. Det skal ses i lyset af, at realkreditinstitutterne allerede i dag i gennemsnit opfylder de kapitalkrav, som forventes at gælde fremover, og at forrentningen af egenkapitalen i historisk perspektiv er ganske høj. Der er dermed et større rum for lavere bidragssatser end tidligere, uagtet at det forøgede kapitalkrav også kræver en passende forrentning.

Den årlige redegørelse "Realkredit- og prioritetslån. Priser og markedsudvikling" offentliggøres som følge af en politisk aftale om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet, der blev indgået i januar 2017.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har indhentet oplysninger hos de fem realkreditinstitutter samt foretaget en spørgeskemaundersøgelse hos 14 penge-

Boligejere fortsat gode betalere

Selvom stigende renter og inflation de seneste par år har lagt pres på danskernes privatøkonomi, har man ikke oplevet, at restanceprocenten har ændret sig i løbet af 2023.

Restanceprocenten ligger fortsat på et meget lavt niveau på 0,15 pct., og det har den gjort gennem hele 2023. Restanceprocenten har de sidst 3 år ikke været over 0,15 pct.

Kilde: FinansDanmark

Skifteomkostninger ved realkreditlån

Hvis en låntager ønsker at flytte sit realkreditlån fra et realkreditinstitut til et andet, så er der en række skifteomkostninger. Nedenfor en liste over nogle af de gebyrer, som låntagerne møder:

Gebyrer ved opsigelse:

- Tilbud på indfrielse
- Afregning af indfrielse
- Kurstillæg
- Afregningsprovision

Gebyrer ved optagelse af nyt lån:

- Lånesagsgebyr
- Sagsekspektion
- Lånoptagelse
- Ekspeditionsgebyr
- Bevillingsomkostninger
- Afregningsprovision eller prioriteringsgebyr

Hertil kan komme yderligere omkostninger, hvis kunden også vælger at skifte til den bank, som realkreditinstituttet samarbejder med.

Kilde: Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

institutter. Desuden bygger redegørelsen på regnskabsdata frem til første halvår 2022.

BBR-kampagne til oliefyrsejere

Fremtidens energikilder i Danmark er i fokus, og mange af landets oliefyr skal gradvis udfases de kommende år. Derfor har BBR nu iværksat en oliefyrskampagne, så flere boligejere får registreret deres varmekilde korrekt.

”Mange bygninger står i dag registreret med et oliefyr, selvom det for længst er udskiftet. Derfor søsætter vi en oplysningskampagne, der opfordrer boligejerne til at få rettet oplysninger i BBR. Det er heldigvis nemt og skaber et bedre overblik over, hvor mange oliefyr, der reelt er i brug i Danmark. Det er til gavn for boligejerne selv, den grønne omstilling og arbejdet med de nye ejendomsvurderinger,” forklarer kontorchef for Bygnings- og Boligregistret, Christopher Stryhn Møller.

Kampagnen er målrettet ejere af bygninger, hvor der i BBR er registreret et oliefyr. Ejerne vil modtage et brev fra BBR, som opfordrer dem til at oplyse den aktuelle varmeinstallation til BBR.

Bedre ejendomsvurderinger

Også for fremtidens ejendomsvurderinger vil kortlægningen

af varmeinstallationer være et vigtigt element. Kampagnen og kortlægningen af landets oliefyr vil derfor også medvirke til at sikre boligejerne bedre vurderinger.

”Det er vigtigt, at BBR løbende holdes opdateret og i overensstemmelse med de aktuelle energiforbrugsdata, sådan at BBR-oplysninger stemmer overens med virkeligheden. Det har vi løbende fokus på at gøre boligejerne opmærksomme på, og det vil vi også gøre i forhold til varmekilder for på den måde at styrke kvaliteten af energirelaterede data til gavn for fremtidige ejendomsvurderinger,” fortæller Christopher Stryhn Møller.

På nuværende tidspunkt er der i alt cirka 100.000 boliger og sommerhuse, som i BBR har registreret oliefyr som varmeinstallation. Med opdaterede oplysninger om varmekilden i BBR vil udviklingen fra olie og gas til el og fjernvarme lettere kunne følges.

Kilde: Vurderingsstyrelsen